



**INMOBILIARIA EUROCONS S.A.**  
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
**DICIEMBRE 31 DE 2012**

**INDICE**

1. Opinión de los Auditores Independientes	2-3
2. Estado de Situación Financiera	4
3. Estado de Resultados Integral	5
4. Estado de Cambios en el Patrimonio	6
5. Estado de Flujos de Efectivo	7-8
6. Notas a los Estados Financieros	9

**Abreviaturas usadas:**

USD \$	-	Dólar estadounidense
S.R.I.	-	Servicio de Rentas Internas
I.V.A.	-	Impuesto al Valor Agregado
R.U.C.	-	Registro Único de Contribuyentes
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IESS	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
SIC	-	Interpretaciones de las NIC
PCGA	-	Principios contables de general aceptación
IASB	-	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Quito, 8 de julio de 2013

**A los Señores Accionistas de:  
INMOBILIARIA EUROCONS S.A.**

### ***Informe sobre los estados financieros***

He auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía **INMOBILIARIA EUROCONS S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del año 2012, y el estado de resultados integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### ***Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los Estados Financieros***

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### ***Responsabilidad del auditor externo***

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en la auditoría. Realice la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos así como que planee y desempeñe la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.



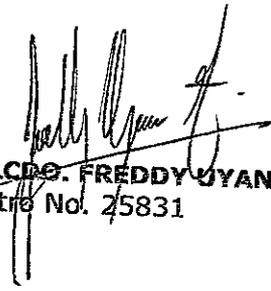
Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para la opinión de la auditoría.

**Opinión**

En mi opinión, los estados financieros dan un punto de vista verdadero y presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera de **INMOBILIARIA EUROCONS S.A.** al 31 de diciembre de 2012, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Registro Nacional de Auditor Externo  
SC-RNAE-824  
R.U.C. No. 1708753148001

  
CPA LCDO. FREDDY UYANA  
Registro No. 25831

**INMOBILIARIA EUROCONS S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**Al 31 de diciembre de 2012 y 2011**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Notas	AL 31 DE DICIEMBRE DE:		AL 1 DE ENERO DE:
		2012	2011	2011
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activo Corriente</b>				
Efectivo y Equivalentes	3,4	10.868	730	11.588
<b>Cuentas por Cobrar</b>				
Cientes	3,5	483.837	-	-
Cuentas por Cobrar Relacionados	3,6	20.080	458.822	130.799
Activos por Impuestos Corrientes	3,7	4.749	3.486	-
Otras Ctas. Por Cobrar	3,8	259.450	81.216	2.393
<b>Total Cuentas por Cobrar</b>		<b>USD\$ 768.116</b>	<b>543.524</b>	<b>133.192</b>
Inventarios de Proyectos en Curso	3,9	2.648.425	2.303.030	2.394.787
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>USD\$ 3.427.409</b>	<b>2.847.284</b>	<b>2.539.567</b>
<b>Cargos Diferidos</b>				
Activos por Impuestos Diferidos	3,10	500	500	752
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>USD\$ 3.427.909</b>	<b>2.847.784</b>	<b>2.540.319</b>
<b>PASIVOS</b>				
<b>Pasivo Corriente</b>				
Proveedores	3,11	247.744	292.795	308.931
Cuentas por Pagar Relacionados	3,12	1.133.373	-	13.743
Cuentas por Pagar Socios	3,13	55.000	-	-
Anticipo Clientes	3,14	1.296.991	1.793.689	1.456.343
Obligaciones Laborales	3,15	86	600	196
Instituciones Públicas	3,16	5.596	860	7.869
Otras Ctas. Por Pagar	3,17	4.677	4.919	181
Interes a terceros	3,18	12.200	-	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>USD\$ 2.755.667</b>	<b>2.092.864</b>	<b>1.787.263</b>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>	3,19	255	125	10
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>USD\$ 2.755.922</b>	<b>2.092.988</b>	<b>1.787.273</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital	3,20	875.000	875.000	875.000
Reservas	3,21	187	187	-
Perdidas Acumuladas	3,22	(119.720)	(119.720)	-
Resultados NIIF Por Primera Vez	3,23	(2.356)	(2.356)	(2.383)
Utilidades Acumuladas	3,24	1.685	-	-
Resultos del Ejercicio	3,25	(82.810)	1.685	(119.571)
<b>Total Patrimonio</b>		<b>USD\$ 671.987</b>	<b>754.796</b>	<b>753.046</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>USD\$ 3.427.909</b>	<b>2.847.784</b>	<b>2.540.319</b>

  
 Sra. Montserrat Benedito  
 Gerente General

  
 CPA Ing. Carlos Carrillo  
 Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA EUROCONS S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
 Del 1ro de enero al 31 de diciembre de 2012 y 2011  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2012	2011
Venta de Inmuebles	3,26	1.230.871	1.290.090
(-)Costo de Ventas	3,27	1.173.853	1.141.002
<b>Utilidad Bruta en Ventas</b>		<b>USD\$ <u>57.019</u></b>	<b>USD\$ <u>149.088</u></b>
<b>Menos: Gastos Operacionales</b>			
Gastos de Venta y Administración	3,28	142.651	158.512
Gasto Amortización		-	429
<b>Utilidad Operacional</b>		<b>USD\$ <u>(85.632)</u></b>	<b>USD\$ <u>(9.853)</u></b>
Más: Ingresos No Operacionales	3,29	53.765	13.107
Menos: Egresos No Operacionales	3,30	50.942	356
<b>Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>		<b>USD\$ <u>(82.810)</u></b>	<b>USD\$ <u>2.898</u></b>
Menos: Participación Trabajadores		-	435
Impuesto a la Renta		-	591
Reserva Legal		-	187
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>USD\$ <u>(82.810)</u></b>	<b>USD\$ <u>1.685</u></b>



Sra. Monserrat Benedito  
Gerente General



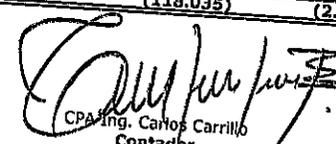
CPA Ing. Carlos Carrillo  
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA EUROCONS S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

	Capital asignado	Reservas		Resultados acumulados			Total patrimonio neto
		Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados	Adopción de las NIIF por primera vez	Resultados del año	
<b>SALDO INICIAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN EN NEC</b>	875.000						755.847
AL 1 DE ENERO DEL 2011:						(119.153)	
Ajuste por errores contables							(418)
Ajuste por provisión Jubilación Patronal y Desahucio							(10)
Ajuste por diferidos							(3.286)
Impuesto Diferido Activo							914
<b>SALDOS INICIAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN EN NIIF</b>	875.000					(2.383)	753.046
						(119.571)	
<b>SALDO FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN EN NEC</b>	875.000	187		(119.571)	(2.383)	1.685	754.919
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011:							
Ajuste por provisión Jubilación Patronal y Desahucio				(114)			(114)
Impuesto Diferido Activo				(278)			(252)
Errores contables				(185)	26		(185)
Reverso Adopción 1era. Gastos de Constitución				429			429
<b>SALDO FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN EN NIIF</b>	875.000	187		(119.720)	(2.356)	1.685	754.796
Transferencia a resultados Acumulados							(1.685)
Resultado Integral Total del año						(82.810)	(82.810)
Ganancia o Pérdida del Ejercicio				1.685			
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>	875.000	187		(118.035)	(2.356)	(82.810)	671.987

  
 Sra. Montserrat Benadito  
 Gerente General

  
 CPA Ing. Carlos Carrillo  
 Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA EUROCONS S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**Al 31 de diciembre de 2012 y 2011**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	2012	2011
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de Clientes	72.102	1.548.613
Pagado a proveedores	(1.257.512)	(1.550.664)
Obligaciones tributaria y laboral	4.352	(7.816)
Varios	2.823	12.751
	<hr/>	<hr/>
<b>Efectivo neto (Utilizado) proveniente de actividades de operación</b>	<b>(1.178.235)</b>	<b>2.885</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Partes Relacionadas	1.133.373	(13.743)
Cuentas por Pagar Socios	55.000	
<b>Efectivo neto Proveniente (utilizado) en actividades de financiamiento</b>	<b>1.188.373</b>	<b>(13.743)</b>
<b>Disminución neta en efectivo y sus equivalentes</b>	<b>USD\$ 10.138</b>	<b>USD\$ (10.858)</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al inicio del año</b>	<b>USD\$ 730</b>	<b>USD\$ 11.588</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del año</b>	<b>USD\$ <u>10.868</u></b>	<b>USD\$ <u>730</u></b>

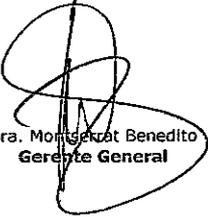
  
 Sra. Montserrat Benedita  
 Gerente General

  
 CPA Ing. Carlos Carrillo  
 Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA EUROCONS S.A.**  
**CONCILIACIÓN DE LA (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO**  
**Al 31 de diciembre de 2012 y 2011**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	2012	2011
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Resultado del Periodo	USD\$ (82.810)	USD\$ 1685
<b>Ajustes por:</b>		
Amortizaciones	-	429
Participacion Trabajadores	130	435
Impuesto a la Renta Cia.	-	591
Reserva Legal	-	187
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:</b>		
Cuentas por Cobrar Relacionados	438.742	(328.024)
Activos por Impuestos Corrientes	(1.264)	(3.486)
Otras Ctas. Por Cobrar	(178.234)	(78.823)
Inventarios de Proyectos en Curso	(345.395)	91.757
Proveedores	(45.051)	(16.136)
Anticipo Clientes	(496.698)	337.346
Obligaciones Laborales	(514)	(31)
Instituciones Públicas	4.736	(7.785)
Otras Ctas. Por Pagar	(242)	4.738
Intereses a terceros	12.200	-
<b>Efectivo neto (Utilizado) proveniente de actividades de operación</b>	<b>USD\$ (1.178.235)</b>	<b>USD\$ 2.885</b>

  
 Sra. Montserrat Benedito  
 Gerente General

  
 CPA Ing. Carlos Carrillo  
 Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros