



INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DE 2013



INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DE 2013

INDICE

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

Abreviaturas usadas:

- USD \$ - Dólar estadounidense
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- PCGA - Principios contables de general aceptación
- IASB - Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 21 de abril de 2014

**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 2013, 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.

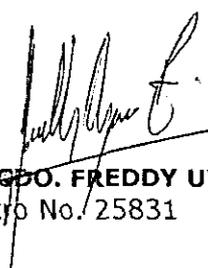
Opinión

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 2013, 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.

Párrafo de Énfasis

a. La Compañía en los últimos años ha generado pérdidas en sus operaciones, lo cual ha originado la acumulación de resultados negativos al 31 de diciembre de 2013 por US\$ 597.857. La situación descrita, ha generado que las pérdidas acumuladas superen más del cincuenta por ciento del capital suscrito y el total de las reservas, lo cual es una de las causales de liquidación contempladas en los Arts. 198 y 361 de la Ley de Compañías. Por la razón expuesta, se concluye que la continuación de la Compañía como empresa en marcha depende de eventos futuros, que incluyen el mantenimiento y obtención del financiamiento requerido para sus actividades normales. Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados utilizando principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha, considerando que la situación descrita se resolverá favorablemente.

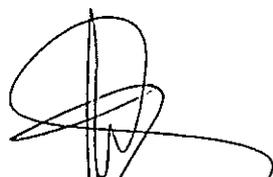
Registro Nacional de Auditor Externo
SC-RNAE-824
R.U.C. No. 1708753148001

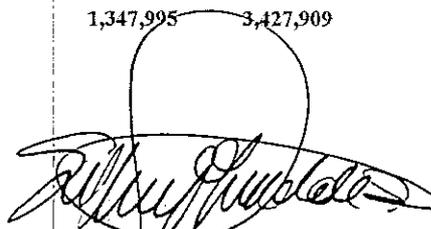

CPA LGDO. FREDDY UYANA
Registro No. 25831

EUROCONS S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
 (Expreado en dólares estadounidenses)

	Notas	Al 31 de diciembre del:	
		2013	2012
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	2	2,950	10,868
Clientes	3	248,401	483,837
Otras cuentas por cobrar	4	92,223	259,450
Activos por impuestos corrientes	4 - 5	22,075	4,749
Cuentas por cobrar relacionadas	6	18,878	20,080
Inventario de Obras en Proceso	7	963,468	2,648,425
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1,347,995	3,427,409
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo		0	0
(-) Depreciación Acumulada		0	0
Otros Activos		0	0
Activos por impuestos diferidos		0	500
TOTAL NO ACTIVO CORRIENTE		0	500
TOTAL ACTIVOS		1,347,995	3,427,909
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales	8	13,777	247,744
Obligaciones financieras		0	0
Cuentas por pagar relacionadas		0	1,133,373
Otras cuentas por pagar	10-11-12	172,490	1,301,668
Préstamos Terceros	13	0	0
Cuentas por pagar Socios		567,500	55,000
Instituciones Públicas	14	317,094	12,200
Obligaciones laborales		0	86
Obligaciones fiscales	15	20,408	5,596
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1,091,269	2,755,667
PASIVO A LARGO PLAZO			
Beneficios laborales largo plazo		0	255
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		0	255
TOTAL PASIVOS		1,091,269	2,755,922
PATRIMONIO			
Capital social	16	875,000	875,000
Aportes futuras capitalizaciones		0	0
Reserva legal	16	187	187
Reserva por revalorización del patrimonio		0	0
Resultados NIIF por primera vez		(2,356)	(2,356)
Pérdidas acumuladas		(231,690)	(202,529)
Utilidades acumuladas		1,685	1,685
Resultado del ejercicio		(386,100)	0
TOTAL PATRIMONIO		256,726	671,987
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,347,995	3,427,909


 Sra. Montserrat Benedito
 Gerente


 CPA. Silvia Irujalde
 Contador

EUROCONS S.A.

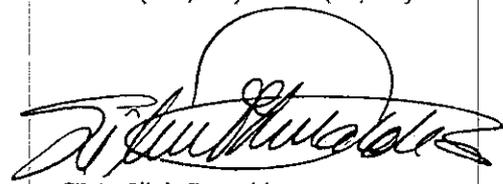
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Del 1ro de enero al 31 de diciembre del 2013

(Expreado en dólares estadounidenses)

	Notas	2013	2012
Ventas	17	2,694,174	1,230,871
(-) Costo de ventas	17	2,686,326	1,173,853
Utilidad bruta en ventas		7,848	57,018
Menos: Gastos operacionales			
Gastos de venta y administración	18	314,984	142,651
Gasto depreciación		0	0
Utilidad Operacional		(307,136)	(85,633)
Más Ingresos no operacionales		15,294	53,765
Menos: Egresos no operacionales		74,326	50,942
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la renta		(366,167)	(82,810)
Menos: Participación trabajadores		0	0
Impuesto a la renta		19,933	0
RESULTADO DEL EJERCICIO		(386,100)	(82,810)


Sra. Montserrat Benedito
Gerente


CPA. Silvia Iturralde
Contador

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por los años terminados al 31 de diciembre del 2011/2012/2013
 (Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL		RESERVA LEGAL	RESERVA POR REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	PERDIDAS ACUMULADAS	UTILIDADES ACUMULADAS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	Efectos Trans.		TOTAL
	SOCIAL								NIIF		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	875,000.00		187.24			-119,719.82	0.00	1,685.10	-2,356.35		754,796.17
Transferencia a Resultados Acumulados							1,685.10	-1,685.10			0.00
Resultado del Ejercicio							-82,809.61	-82,809.61			-82,809.61
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	875,000.00		187.24	0.00	0.00	-119,719.82	1,685.10	-82,809.61	-2,356.35		671,986.56
MÁS (MENOS):											0.00
Ajuste Intereses MIDUVI por bonos devueltos											0.00
Pérdida neta											-29,160.47
Transferencia a Resultados Acumulados						0.00	0.00	-366,167.12			-366,167.12
Impuesto a la Renta								82,809.61			
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	875,000.00		187.24	0.00	0.00	-231,689.90	1,685.10	-386,100.27	-2,356.35		256,725.82


 SILVIA TURRALDE
 CONTADOR


 MONTSERRAT BENEDITO
 GERENTE GENERAL

EUROCONS S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en U.S. Dólares)**

METODO DIRECTO

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes
Pagado a proveedores y empleados
Intereses recibidos
Intereses pagados
Varios
Impuesto a la renta

Efectivo neto proveniente de actividades operativas

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compra de propiedades planta y equipo
Producto de la venta de propiedades planta y equipo
Compra de intangibles
Producto de la venta de intangibles
Documentos por cobrar largo plazo
Compra de inversiones permanentes
Compra de instrumentos financieros medidos al costo
Producto de la venta de instrumentos financieros

Efectivo neto usado en actividades de inversión

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones bancarias
Obligaciones con terceros
Aportes en efectivo de los accionistas
Dividendos pagados

Efectivo neto usado en actividades de financiamiento

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año

Efectivo y sus equivalentes al final del año

2013

2012

1,794,455
-1,384,111
-
-74,326

72,102
-1,253,180
-
-
2,823

336,019

1,178,235

1,202

1,202

5

275,733
-1,133,373
512,500
-

-
1,133,373
55,000
-

345,139

1,188,373

7,918

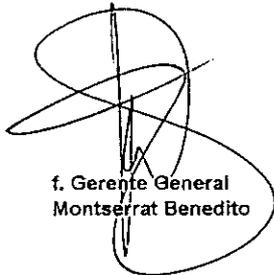
10,138

10,868

17,301

2,949

10,868



f. Gerente General
Montserrat Benedito



f. Contador General
CPA, Silvia Iturraide

INMOBILIARIA INMOBILIARIA EUROCONS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013

1. DATOS DE LA EMPRESA

INMOBILIARIA EUROCONS S.A. fue constituida en Quito, Ecuador el 03 de junio del 2010. Su objeto social es el negocio inmobiliario y bienes raíces. La Compañía puede constituir agencias y sociedades en cualquier país, actuar como intermediaria, promocionar, financiar, arrendar, administrar, comprar y vender toda clase de inmuebles tales como: Terrenos, edificios, casas, departamentos. Realizar proyectos de arquitectura e ingeniería y ejecutar obras civiles, la compra - venta, alquiler, explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

1. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

1.1 Declaración de cumplimiento

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente.

De acuerdo con este cronograma, la Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2012 y para efectos comparativos el año 2011.

Con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICL. CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas

Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000.000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores.

Estos parámetros se considerarán con base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición, es decir 2010. Todas aquellas compañías que cumplan con las condiciones antes señaladas aplicarán NIIF y se establece el año 2011 como período de transición y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas.

De acuerdo con estas resoluciones, la Compañía se encuentra en el tercer grupo y aplicará NIIF para PYMES.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES. Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF con propósitos comparativos para el año terminado a esa fecha.

Los estados financieros de INMOBILIARIA EUROCONS S.A., al 31 de diciembre del 2010 y 2011, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la Sección 32 de Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF para PYMES al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF SECCIÓN 32 para PYMES.

1.1 Bases de presentación: Los estados financieros de INMOBILIARIA EUROCONS S.A., comprenden: estado de situación financiera, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador

Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Gerencia de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros, se describe a continuación.

2. Efectivo y equivalentes de efectivo, Créditos y Deudas: En moneda nacional: a su valor nominal.

3. Cientes: Es rubro agrupa los saldos de clientes pendientes de pago después de la entrega de la escritura de compra - venta.

4. Otras Cuentas por cobrar: En este rubro agrupamos las cuentas por cobrar a proveedores por los anticipos entregados y los Créditos Tributarios a favor de la empresa por concepto del impuesto a la Renta registradas a su valor nominal.
5. Plusvalía Venta De Activos: Este valor esta tomado como crédito tributario según el Art. 29 de la Ley de Régimen Tributario Interno u el Art. 556 del COTAD.
6. Cuentas por Cobrar Relacionadas: Registra la cuenta por cobrar con su empresa relacionada Lares por un valor de \$18877.51
7. Proyectos en Construcción: Todas las inversiones que se encuentran en construcción que una vez concluidas pasar a formar parte de los inventarios de las unidades disponibles para la venta.

CUENTA	SALDO
Inversión T4	2,480,494.45
Costot4	(2,295,650.76)
Inversión T 7	2,942,715.12
Costo De Ventas T 7	(2,751,782.36)
Inversion Terranova 4 Bloque Bcd	587,692.00
	963,468.45

8. Pasivos; Son todas las cuentas por pagar y anticipo clientes que se encuentran pendientes de liquidar al cierre del presente ejercicio económico
9. Otras Cuentas por Pagar: Son todos los valores que quedan pendientes de liquidar al 31 de diciembre del 2013 de acuerdo al siguiente detalle:

CUENTA	SALDO
Cuentas Por Liquidar	660.00
Garantías Maestros	7,526.67
Anticipos De Clientes	149,315.89

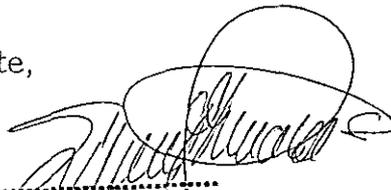


Anticipo Escrituras	14,987.13
	172,489.69

10. Anticipo clientes: Acumula todos los valores entregados por lo clientes por concepto de reservas o compras de los inmuebles disponibles para la venta.
11. Anticipos Escrituras Acumula todos los valores recibidos por parte de clientes por costos de escrituras de los inmuebles adquiridos por ellos.
12. Garantías Maestros: Son todos los valores retenidos en los pagos de planillas por concepto de garantía, valores que serán devueltos una vez este el trabajo concluido a satisfacción según lo que estipula el contrato.
13. Socios Ecuador: Los valores pendientes de pago al Sr. Román Figueras
14. Instituciones Públicas: Son los valores por pagar al Miduvi por concepto de devolución de Bonos de Vivienda.
15. Impuestos por Pagar: Acumula todos los valores por concepto de impuestos ante la Administración Tributaria.
16. Patrimonio: su posición se encuentra reflejada en el Estado de Cambio y Evolución del Patrimonio
17. Reconocimiento del ingreso y costos En el caso de venta de inmuebles se lo realizo en base al precio de venta fijado por gerencia
18. Reconocimiento de gastos Los gastos se registran por el método del devengado cuando se conocen.

Atentamente,

AVSE
CONSULTORES


Silvia Iturralde
CONTADORA GENERAL
RUC. 1713498507001
REG. 17-1776