



INMOBILIARIA EUROCONS S.A. – EN LIQUIDACIÓN
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DE 2014

A.T.A. Consultores



INMOBILIARIA EUROCONS S.A. – EN LIQUIDACIÓN
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DE 2014



**INMOBILIARIA EUROCONS S.A. – EN LIQUIDACIÓN
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DE 2014**

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, 10 de abril de 2015

**A los Señores Accionistas de:
INMOBILIARIA EUROCONS S.A. – EN LIQUIDACIÓN**

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía **INMOBILIARIA EUROCONS S.A. – EN LIQUIDACIÓN**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del año 2014, 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. – EN LIQUIDACIÓN** al 31 de diciembre de 2014, 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. Mediante resolución No. SCV-IRQ-DRSD-SD-14-3570 en su artículo tercero, emitida el 15 de octubre de 2014, La Superintendencia de Compañías declara disuelta a INMOBILIARIA EUROCONS S.A. por incurrir en la causal de disolución prevista en el numeral 6 del artículo 361 de la Ley de Compañías.

Sin embargo, en enero del 2015 la Compañía ingresa los trámites de reactivación ante el ente de control, y poder seguir con la hipótesis de negocio en marcha.

b. La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.SC.DSC.G.13.010 publicado en Septiembre de 2013, expide las "**Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos**", para las Compañías reguladas por esta entidad que realicen actividades cuya actividad ha sido establecida en el artículo innumerado agregado a continuación del artículo 3 de la "**Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos**".

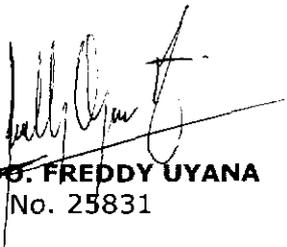
Debido a la actividad que ejerce la Compañía, la cual se encuentra dentro de los parámetros establecidos en el artículo 3 de la "**Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos**", para INMOBILIARIA EUROCONS S.A. – EN LIQUIDACION las "**Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos**", deben aplicarse a partir del 31 de octubre de 2013, fecha en la que entra en vigencia las normas ya que su publicación se realizó el 30 de Octubre de 2013 en el Registro Oficial No 112.

Entre otros aspectos de la resolución, se establece que las normas deben ser implementadas considerando un cronograma: a) Nombramiento de un oficial de cumplimiento – 30 días, b) Calificación del oficial de cumplimiento – 60 días, c) definición de políticas y procedimientos – 90 días, d) Implementación de procesos – 120 días, e) Procesos de monitoreo – 150 días y f) Emisión del Código de Ética y Manual – 180 días.



Debido a que INMOBILIARIA EUROCONS S.A. - EN LIQUIDACIÓN se encuentra declarada disuelta según resolución emitida por la Superintendencia de Compañías en octubre de 2014, la implementación de las **"Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos"**, no son aplicadas por la Compañía.

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


CPA LCDR. FREDDY UYANA
Registro No. 25831

INMOBILIARIA EUROCONS S.A. - EN LIQUIDACIÓN

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Al 31 de Diciembre de:	
		2014	2013
ACTIVOS			
Activo Corriente			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	61.328,23	2.949,67
Activos Financieros Corrientes			
Deudores Comerciales	5	55.660,00	248.400,72
Partes Relacionadas Deudoras		-	18.877,51
Otras Ctas. Por Cobrar	6	3.489,18	92.222,83
Total Activos Financieros Corrientes	USD\$	59.149,18	359.501,06
Inventarios	7	682.003,00	963.468,45
Otros Activos Corrientes			
Activos por Impuestos Corrientes	8	17.428,97	22.075,34
Total Activo Corriente	USD\$	819.909,38	1.347.994,52
TOTAL ACTIVOS		819.909,38	1.347.994,52
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Cuentas por Pagar Comerciales		-	13.776,56
Pasivos por Impuestos Corrientes	9	21.970,31	20.408,16
Otras Ctas. Por Pagar	10	30.561,70	489.583,98
Total Pasivo Corriente	USD\$	52.532,01	523.768,70
Pasivo No corriente			
		-	567.500,00
TOTAL PASIVOS	USD\$	52.532,01	1.091.268,70
PATRIMONIO			
Capital	11	875.000,00	875.000,00
Reservas		187,24	187,24
Resultados Acumulados		(58.386,22)	(232.361,35)
Otro Resultado Integral		-	-
Resultado del Periodo		(49.423,65)	(386.100,07)
Total Patrimonio	USD\$	767.377,37	256.725,82
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	USD\$	819.909,38	1.347.994,52
Cuentas de Orden Acreedoras	USD\$	-	-


Mauricio Javier Reinosa Barrionuevo
Gerente


Andrea Carpio
Contador

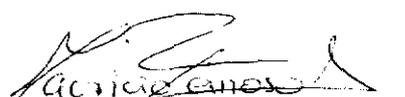
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA EUROCONS S.A. - EN LIQUIDACIÓN

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Del 1ro de enero al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Al 31 de Diciembre de:	
		2014	2013
Ventas	12	876.001,00	2.694.173,93
(-)Costo de Ventas	13	869.071,42	2.686.325,69
Utilidad Bruta en Ventas	USD\$	<u>6.929,58</u>	<u>7.848,24</u>
Menos: Gastos Operacionales			
Gastos de Venta y Administración	14	23.745,83	175.939,68
Utilidad Operacional	USD\$	<u>(16.816,25)</u>	<u>(168.091,44)</u>
Más: Ingresos No Operacionales		12.338,21	15.294,10
Menos: Egresos No Operacionales	15	23.411,01	213.369,58
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	USD\$	<u>(27.889,05)</u>	<u>(366.166,92)</u>
Menos: Impuesto a la Renta		21.534,60	19.933,15
Resultado del Ejercicio	USD\$	<u>(49.423,65)</u>	<u>(386.100,07)</u>
Otro Resultado Integral			
Resultado Integral Total del Ejercicio	USD\$	<u>(49.423,65)</u>	<u>(386.100,07)</u>


Mauricio Javier Reinoso Barrionuevo
Gerente


Andrea Carrizo
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA EUROCONS S.A. - EN LIQUIDACIÓN

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

	USD\$	Resultados Acumulados					Otro Resultado Integral	Resultado del Ejercicio	Total patrimonio neto
		Capital Social	Reserva legal	Utilidades Acumuladas	Perdidas Acumuladas	Aplicación NIIF Primera vez			
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2013		875.000,00	187,24	1.685,10	(119.719,82)	(2.356,35)		(82.809,61)	671.986,56
Transferencia a Resultados Acumulados		-	-	-	(82.809,61)	-		82.809,61	-
Ajuste Interés MIDUVI		-	-	-	(29.160,67)	-		-	(29.160,67)
Resultado Periodo		-	-	-	-	-		(366.166,92)	(366.166,92)
Asignación Impuesto a la Renta		-	-	-	-	-		(19.933,15)	(19.933,15)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013		875.000,00	187,24	1.685,10	(231.690,10)	(2.356,35)		(386.100,07)	256.725,82
Transferencia a Resultados Acumulados		-	-	-	(386.100,07)	-		386.100,07	-
Compensación perdidas acumuladas		-	-	-	560.000,00	-		-	560.000,00
Ajuste Integración de Capital		-	-	-	75,20	-		-	75,20
Resultado Periodo		-	-	-	-	-		(27.889,05)	(27.889,05)
Asignación Impuesto a la Renta		-	-	-	-	-		(21.534,60)	(21.534,60)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014		875.000,00	187,24	1.685,10	(57.714,97)	(2.356,35)		(49.423,65)	767.377,37


Mauricio Javier Reinoso Barrionuevo
Gerente


Andrea Carpio
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA EUROCONS S.A. - EN LIQUIDACIÓN

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de Diciembre de:	
	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de Clientes	609.719,44	1.794.455,00
Pagado a proveedores	(625.128,36)	(1.384.110,76)
Impuestos Corrientes	(15.326,08)	-
Varios	77.736,05	(74.326,00)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	47.001,05	336.018,24
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Partes relacionadas	18.877,51	-
Otros Activos	-	1.202,00
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	18.877,51	1.202,00
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias	-	275.733,49
Obligaciones accionistas	(7.500,00)	512.500,49
Obligaciones con terceros	-	(1.133.372,55)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(7.500,00)	(345.138,57)
Disminución neta en efectivo y sus equivalentes	USD\$ 58.378,56	USD\$ (7.918,33)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	USD\$ 2.949,67	USD\$ 10.868,00
Efectivo y sus equivalentes al final del año	USD\$ 61.328,23	USD\$ 2.949,67


Mauricio Javier Reinoso Barrionuevo
Gerente


Andrea Carpió
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA EUROCONS S.A. - EN LIQUIDACIÓN
CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de Diciembre de:
2014

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Resultado del Periodo	USD\$	(49.423,65)
Ajustes por:		
Impuesto a la Renta Cia.		21.534,60
Ajuste integracion capital		75,20
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:		
Deudores Comerciales		192.740,72
Otras Ctas. Por Cobrar		88.733,65
ρ		281.465,45
Activos por Impuestos Corrientes		4.646,37
Cuentas por Pagar Comerciales		(13.776,56)
Pasivos por Impuestos Corrientes		(19.972,45)
Otras Ctas. Por Pagar		(459.022,28)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	USD\$	<u>47.001,05</u>


Mauricio Javier Reinoso Barrionuevo
Gerente


Andrea Carpio
Contador

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

NOTA 1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA EUROCONS S.A., Compañía de Sociedad Anónima constituida bajo la normativa de la Ley de Compañías de la República del Ecuador, mediante escritura pública celebrada el 25 de marzo de 2010 ante el Notario Tercero del cantón Quito Dr. Roberto Salgado Salgado, e inscrita en el Registro Mercantil bajo el No.1719, tomo 141 del 3 de junio de 2010.

La actividad de la Compañía es la compra, venta, permuta adquisición, comodato, arrendatario, anticresis, urbanización, edificación, montaje, planificación, avalúos y peritajes, construcción, reconstrucción, y rehabilitación de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos; y en general, toda clase de actividades y negocios de promoción inmobiliaria; estructuración y planificación de negocios y proyectos inmobiliarios. Además podrá realizar cuantas operaciones sean preparatorias de las que constituyen su objeto, tales actividades podrán ser realizadas por la sociedad ya directa o indirectamente.

La Compañía tiene su oficina principal para efectos tributarios domiciliada en la provincia de Pichincha, cantón Quito, en la calle G OE5-56 y calle B, Urbanización el Condado.

NOTA 2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

A partir del 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía fueron preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

NOTA 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros comprenden: el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de flujos de Efectivo y Notas Explicativas a los Estados Financieros.

a.- Bases de medición (Valuación)

Los Estados financieros de la Compañía han sido presentados sobre la base del costo histórico.

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

b.- Unidad de medida

El Gobierno Ecuatoriano en el año 2000 emitió la Ley Fundamental de Transformación Económica del Ecuador y anunció el esquema de dolarización, desde ese entonces la unidad monetaria en la República del Ecuador es el dólar estadounidense y los Estados Financieros están expresados en dólares estadounidenses.

c.- Información comparativa

La información reflejada en los estados financieros son preparados de manera comparativa, año corriente frente al año precedente (anterior).

d.- Juicios y estimaciones de la gerencia

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

e.- Negocio en marcha

La Compañía presenta los estados financieros bajo la hipótesis de negocio que no está en marcha, ya que mediante resolución No. SCV-IRQ-DRSD-SD-14-3570 en su artículo tercero, emitida por la Superintendencia de Compañías el 15 de octubre de 2014, la declara disuelta por incurrir en la causal de disolución prevista en el numeral 6 del artículo 361 de la Ley de Compañías.

3.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El **efectivo** comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Los **equivalentes al efectivo**.- son inversiones a corto plazo (inferior a tres meses) de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de efectivo.- son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.

Actividades de operación.- son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos actividades ordinarias de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

Actividades de inversión.- son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.

Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

3.3 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas por cobrar comerciales de ser necesarios incluirán una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas, con cargo a los resultados del periodo.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

3.4 INVENTARIOS

Los inventarios de la Compañía se miden al costo o valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización corresponde al precio de venta en el curso ordinario de los negocios, menos los costos estimados necesarios para realizar las ventas. Se encuentran valorados por el método promedio ponderado; las importaciones de mercadería se registran al costo de compra del inventario, el cual comprende precio de compra, derechos de importación, impuestos, transporte y otros costos que intervienen directamente en la adquisición de productos terminados y materiales.

a. OBRAS EN PROCESO

Las obras en proceso se miden al costo a su valor razonable, los mismos que incluyen todos los costos del contrato, los mismos que comprenden: costos directos con el contrato de construcción, tales como mano de obra, materiales de construcción, costos de diseño, depreciaciones, costos indirectos de construcción.

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

Los costos de construcción son llevados al estado de resultados, se lo hace utilizando el método de porcentaje de terminación, de acuerdo a lo establecido en la Nic 12-Contratos de Construcción.

3.5 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro, así como para los activos intangibles con vida útil no definida, se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

3.6 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

3.7 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores son utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, el anticipo mínimo del impuesto a la renta se determina mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basa en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

La tarifa de impuesto a la renta, se reduce en 10 puntos porcentuales, para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- Creación del salario digno
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

3) Calculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

El impuesto a la renta es reconocido en los resultados del periodo.

3.8 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido.

a.- Ingresos por venta de bienes

Los ingresos por ventas de bienes son reconocidos cuando los productos son despachados a los clientes y se han transferido al comprador los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y que los costos incurridos en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

b.- Ingresos por venta de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios son reconocidos cuando el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, el grado de terminación del servicio prestado, en la fecha del balance, pueda ser medido con fiabilidad y que los costos ya incurridos, así como los que quedan por incurrir hasta completar la prestación del servicio, puedan ser medidos con fiabilidad.

Los ingresos son reconocidos cuando se realiza (El servicio es prestado).

3.9 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3.10 Políticas contables

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2014 son consistentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2013.

3.11 Activos financieros

Los activos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Efectivo y equivalentes
2. Deudores comerciales y
3. Otras cuentas por cobrar
4. Cuentas por cobrar a largo plazo

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

Los activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

b) Clasificación de activos financieros.-

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar.

c) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen el efectivo disponible, los deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

d) Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro con base en las políticas contables mencionadas en el párrafo 3.5)

El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

e) Baja en cuentas de un activo financiero.-

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

3.12 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Obligaciones financieras
2. Cuentas por pagar comerciales
3. Otras cuentas por pagar
4. Obligaciones financieras a largo plazo.

a) Reconocimiento inicial.-

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Estos pasivos se reconocen inicialmente a su costo más los costos que se hayan incurrido en la transacción.

La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

b) Medición posterior.-

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

c) Baja en cuentas de un pasivo financiero.-

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

d) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	-	100.00
Bancos		
Banco Pichincha Cta #3469801904	61,328.23	2,849.67
TOTAL	USD\$ 61,328.23	2,949.67

NOTA 5. DEUDORES COMERCIALES

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cientes C	55,660.00	248,400.72
TOTAL	USD\$ 55,660.00	248,400.72

NOTA 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipo Facturas Proveedores	3.309,05	92.042,70
TOTAL	USD\$ 3.309,05	92.042,70

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

NOTA 7. INVENTARIOS

Un detalle de los inventarios se resume a continuación:

Composición de saldos	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Terranova 4	30.963,00	184.843,69
Terranova 7	63.348,00	190.932,76
Inversion Terranova 4 Bloque Bcd	587.692,00	587.692,00
TOTAL	USD\$ 682.003,00	963.468,45

NOTA 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes se detalla a continuación:

Composición de saldos	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Plusvalía	2.785,87	6.891,62
Retenciones En La Fuente	0,12	
Anticipo Impuesto A La Renta	14.642,98	15.183,72
	17.428,97	22.075,34

NOTA 9. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal –

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2012, 2013 y 2014 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes se resume a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuestos Por Pagar	435,71	475,01
Impuesto A La Renta	21.534,60	19.933,00
TOTAL	USD\$ 21.970,31	20.408,01

NOTA 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las otras cuentas por pagar se resume a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos De Clientes	29,631.86	149,315.89
Anticipo Escrituras	929.84	14,987.13
Cuentas Por Liquidar	-	660.00
Garantias Maestros	-	7,526.67
Bonos Por Devolver Miduvi	-	240,000.00
Provision De Interes Bonos Miduvi	-	77,094.09
TOTAL	USD\$ 30,561.70	489,583.78

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

NOTA 11. PATRIMONIO

a. CAPITAL

El capital asignado de la Compañía asciende a US/. 875,000.00 dólares al 31 de diciembre del 2014 y 2013.

b. RESERVAS

Un resumen de las reservas patrimoniales se resume a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Reserva Legal	187,24	187,24
TOTAL	USD\$ 187,24	187,24

b.1 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

NOTA 12. INGRESOS OPERACIONALES

A continuación se muestra un detalle de la composición de las Ventas (Ingresos) de la Compañía:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ventas	876.001,00	2.694.173,93
TOTAL	USD\$ 876.001,00	2.694.173,93

NOTA 13. COSTO DE VENTAS

A continuación se muestra un detalle de la composición del Costos de Ventas de la Compañía:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costo Mercadería	869.071,42	2.686.325,69
TOTAL	USD\$ 869.071,42	2.686.325,69

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

NOTA 14. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos de la Compañía:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
<u>OPERACIONAL ADMINISTRATIVO</u>			
Gastos de Personal	-	1.075,84	
Honorarios Profesionales	8.756,16	7.386,40	
Impuestos	6.828,93	6.445,66	
Arrendamiento	448,00	672,00	
Seguros	-	34.497,73	
Servicios Basicos	6.280,96	118.164,04	
Gastos legales	18,00	4.408,57	
Mantenimiento y reparaciones	-	-	
Diversos	1.032,98	1.753,73	
<u>OPERACIONAL DE VENTA</u>			
Gastos de viaje	-	1.535,71	
Gasto Publicidad	380,80	-	
TOTAL	USD\$	23.745,83	175.939,68

NOTA 15. EGRESOS NO OPERACIONALES

A continuación se muestra un detalle de la composición de los egresos no operacionales:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
Gastos Bancarios (Intereses)	90,72	56,18	
Gastos Bancarios/Comisiones	154,81	372,79	
Intereses A Terceros	20.677,63	74.269,33	
Gastos No Deducibles	2.482,85	138.671,28	
Miscelaneos	5,00	-	
TOTAL	USD\$	23.411,01	213.369,58

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

NOTA 16. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Mauricio Javier Reinoso Barrionuevo

Gerente



Srta. Andrea Carpio

Contador