

**NOTAS FINANCIERAS Y ANEXOS
DE
INMOBILIARIA EUROCONS S. A.**

**Correspondientes al 31 de diciembre de
2012 comparativo 2011**

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.-

La Compañía Inmobiliaria Eurocons S.A. es 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.

La compañía fue 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 dotación de Inmobiliaria Eurocons S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se conforma como sigue:

- Año 2011
No. Ejecutivos 1
- Año 2012
No. Ejecutivos 1

1.2 Proyectos inmobiliarios -

Durante el año 2012, los proyectos inmobiliarios que se encuentra ejecutando la compañía son:

Terranova 4
Terranova 7

1.3 Domicilio Principal -

Para efectos tributarios, el Registro Único de Contribuyentes es el N° 1792255627001 y su domicilio es en la ciudad de Pichincha, cantón Quito, en la calle G OE5-56 y calle B, Urbanización el Condado.

**INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

NOTA 2. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

2.1 Declaración de Cumplimiento

Los presentes Estados Financieros individuales de Inmobiliaria Eurocons S.A. al 31 de diciembre de 2012 son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES emitidas por el Accounting Standards Board (IASB). Hasta el 31 de diciembre de 2009 los Estados Financieros individuales de Inmobiliaria Eurocons S.A., se preparaban con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador y con normas impartidas por la Superintendencia de Compañías, prevaleciendo las últimas.

Los Estados Financieros individuales bajo NEC fueron aprobados por el directorio en sesión celebrada el día 07 de junio del 2013.

Las Notas a los Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2012, han sido presentadas en forma comparativa de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

NOTA 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF.-

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. Las NIIF utilizadas en la preparación de estos estados financieros corresponden a la última versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB, de conformidad con el instructivo No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011, fueron preparados de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales, de conformidad con "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" fueron considerados como los principios de contabilidad previos - "PCGA previos" para la preparación y presentación de los estados financieros al 31 de diciembre y 1 de enero del 2012 de conformidad con NIIF. Los PCGA previos difieren en ciertos aspectos de las NIIF (Ver comentarios adicionales en la Nota 3)

Siguiendo los lineamientos establecidos en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez", se procedió a remitir los siguientes estados financieros:

- a) Los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012
- b) El estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012.

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

3.2 Juicios y estimaciones de la gerencia

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración 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. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se resumen en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la "NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF", estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.3 Cumplimiento con las NIIF.-

Los estados financieros de la Compañía comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como al 1 de enero del 2011 (fecha de transición); incluyen además los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

3.4 Efectivo y equivalentes.-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

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

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Efectivo y Equivalentes	10,868	730	11,588
Total USD\$	10,868	730	11,588

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

3.5 Clientes por Cobrar

Corresponde a valores que se encuentran pendientes de cobrar a los Clientes Varios

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Cientes C	483,837		
Total USD\$	483,837	-	-

3.6 Cuentas y Documentos Relacionados

Corresponde a valores pendientes de cobro de las empresas relacionados su detalle es el siguiente:

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Eurohome	20,080		
Inmobiliaria Lares S.A.		458,810	91,671
Inmocrecer S.A.		12	39,128
Total USD\$	20,080	458,822	130,799

3.7 Activos por 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

3.7.1 Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser 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.

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

3.7.2 Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado 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.

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 cuota. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

3.7.3 Plusvalía

La cuenta "Plusvalía" registra valores que la compañía paga al Ilustre Municipio de Quito por la utilidad obtenida en la venta de inmuebles.

Detalle		Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
		2012	2011	2011
Plusvalía		4,749	3,486	-
Total	USD\$	4,749	3,486	0

3.8 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

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios y venta de inmuebles es de 30 a 90 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen 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. Las otras cuentas por cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del periodo contable en que se conocen.

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.

En esta cuenta se registran valores por concepto de anticipos entregados a proveedores, garantías, otros; su detalle es el siguiente:

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Anticipo Facturas Proveedores	259,450	81,216	2,393
Total USD\$	259,450	81,216	2,393

3.9 Inventarios de Obras en proceso

Los Inventarios de obras en proceso se miden al costo histórico, los mismos que incluyen todos los desembolsos efectuados en función al contrato de construcción establecido con el contratista, tales como: costos directos: mano de obra, materiales de construcción, costos de diseño, depreciaciones; y, costos indirectos de construcción.

Corresponde a los costos incurridos para la ejecución de proyectos de construcción de propiedad de la Compañía; su detalle es el siguiente:

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Terranova Mz 4	1,774,443	1,288,564	857,494
Costo de Ventas T4	-769,317		
Terranova Mz 7	2,648,675	2,206,438	1,588,263
Costo de Ventas T7	-1,593,068	-1,191,972	-50,970
Terranova T4 Bloque Bcd	587,692		
Total USD\$	2,648,425	2,303,030	2,394,787

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

3.10 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles.
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando:

1. Existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal.
2. Se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal.
3. La Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

	AÑO 2012			Saldo Final
	Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	
Diferencias Temporarias activas				
Reversión Gastos de Constitución		3905.88		3905.88
Reversión Amortización Gastos de Conts.			-781.17	-781.17
Por Jubilación Patronal		10.33		
		3916.21	-781.17	3124.71
		24%	24%	
Activo por Impuestos Diferidos	-252.03	939.89	-187.48	500.38

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

3.11 Cuentas por pagar comerciales

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. El período de crédito promedio para la paga a proveedores es de 60 días que pueden extenderse hasta 90 días.

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.

La cuenta "Cuentas por Pagar Comerciales" corresponde a obligaciones contraídas con proveedores de servicios, materiales, suministros, y otros, necesarios para el normal desarrollo de la actividad de la Compañía, su detalle es el siguiente:

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Roberto Salgado Salgado		2.296	2.296
Inmofragua S.A.		5.066	
Socios		9.152	9.152
Iberhabitat	246.954	276.053	297.388
Inmoconfort S.A.	468		
Otros	322	228	95
Total USD\$	247.744	292.795	308.931

3.12 Cuentas por Pagar Relacionados

Son valores que se originan por préstamos a corto plazo entre empresas relacionadas, de acuerdo a la necesidad de liquidez.

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Eurohome			13.743
Lares	569.373		
Inmocrecer S.A.	564.000		
Total USD\$	1.133.373	0	13.743

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

3.13 Cuentas por Pagar Socios

Son valores que los socios prestan a la empresa.

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Cuentas por Pagar Socios	55,000		
Total USD\$	55,000	0	0

3.14 Otras Cuentas por Pagar

La cuenta "Anticipo Clientes" está conformada por:

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Anticipos de Clientes	1,281,484	1,767,404	1,437,812
Anticipos Escrituras	15,507	26,285	18,531
Total USD\$	1,296,991	1,793,689	1,456,343

1 Corresponde a los valores entregados por clientes en el periodo 2011, en calidad de anticipos para la compra de bienes inmuebles como por ejemplo: Casas, locales y parqueaderos, etc.

2 Estos valores corresponden a cobros, por gastos administrativos que la empresa recibe de sus clientes para el trámite de escrituración.

3.15 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo.-

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores.

b) Beneficios post-empleo.-

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.
2. Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): el costo de tales beneficios fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados.

c) Beneficios por terminación.-

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando se pagan.

Esta cuenta registra obligaciones por pagar a los empleados como: Sueldos, décimo tercero y décimo cuarto sueldo y participación trabajadores.

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Sueldos por Pagar			143
Provisión Décimo Tercero	9	7	13
Provisión Décimo Cuarto		110	40
Provisión Fondos de Reserva	8		
15% Utilidades por Pagar Emplea		435	
Vacaciones	48	48	
less por Pagar	22		
Total USD\$	86	600	196

3.16 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 basó 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.

Para los años 2012 y 2011, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en las tarifas vigentes del 23% y 24%, respectivamente; esta tarifa 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.

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

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.

4) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período que se informa.

5) Registro de los impuestos corrientes y diferidos.-

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

Corresponde a obligaciones por pagar al Servicio de Rentas Internas:

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Retenciones en la Fuente	5.245	224	7.041
Retenciones de Iva	325	6	812
Iva por Pagar	26		-
Impuesto a la Renta		591	
Otros		39	17
Total USD\$	5.596	860	7.869

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

3.17 Otras Ctas por Pagar

La cuenta "Cuentas por Liquidar" registra valores pendientes de pago a los clientes por depósitos que han realizado para la compra de bienes inmuebles, los cuales no han sido canjeados por un ingreso correspondiente.

La cuenta "Garantías Maestros" se registra los valores entregados por los Maestros como Garantías de contratos.

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Cuentas por Liquidar	4,037	4,919	181
Garantías Maestros	640		
Total USD\$	4,677	4,919	181

3.18 Interés a Terceros

Son valores por concepto de intereses de los Bonos del Estado de clientes que desistieron del contrato de compra y venta de la vivienda.

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Interes a Terceros	12.200		
Total USD\$	12.200	0	0

3.19 Beneficios Laborales Largo Plazo

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía.

Adicionalmente, el Código del Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá reconocer al empleado una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio. Los pagos efectuados por este beneficio se reconocen en gastos cuando se incurren.

El costo del beneficio por jubilación patronal a cargo de la Compañía es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada a gastos del ejercicio, en base al cálculo actuarial realizado por un especialista independiente, debidamente

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

calificado. Los pagos efectuados por este beneficio se deducen de la provisión constituida.

Bajo los PCGA previos, la Compañía procedió a reconocer una provisión para jubilación patronal y desahucio para sus empleados.

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Provisión Jubilación Patronal	164		
Provisión Desahucio	91	125	10
Total USD\$	255	125	10

Patrimonio

3.20 Capital Social

El capital social de la Compañía es de OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$ 875.000,00), dividido en ochocientos setenta y cinco mil acciones ordinarias nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América (USD\$ 1,00), las mismas que se encuentran canceladas en su totalidad por lo que figura en el Estado de Situación como capital suscrito y pagado por los accionistas.

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Benedito Benet Monserrat	75	75	75
Figueras Costa Román	874.925	874.925	874.925
Total USD\$	875.000	875.000	875.000

3.21 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 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

En los resultados acumulados se refleja, los resultados obtenidos después de haber reconocido el pago a los trabajadores y el correspondiente impuesto a la renta.

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Reserva Legal	187	187	-
Total USD\$	187	187	0

3.22 Resultados acumulados

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Perdidas Acumuladas	119.720	119.720	
Total USD\$	119.720	119.720	0

3.23 Resultados acumulados provenientes de la Adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez"

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

	Adopción de las NIIF por primera vez
SALDO INICIAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN EN NEC AL 1 DE ENERO DEL 2011:	0
Ajuste por provisión Jubilación Patronal y Desahucio	-10.33
Ajuste por diferidos	-3285.92
Impuesto Diferido Activo	<u>939.89</u>
TOTAL	<u>-2356.36</u>

3.24 Utilidades Acumuladas

Son valores por utilidades acumuladas

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Utilidades Acumuladas	1.685		
Total USD\$	1.685	0	0

3.25 Resultado del Ejercicio.-

Detalle	Al 31 de diciembre del:		Al 01 de enero del:
	2012	2011	2011
Resultado del Ejercicio	(82.810)	1.685	(119.571)
Total USD\$	-82.810	1.685	-119.571

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

3.26 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.-

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

Esta cuenta corresponde a las ventas de bienes inmuebles, su detalle es el siguiente:

Detalle	2012	2011
Ventas T7	397342	1.290.240
Ventas T4	833211	
Servicios Gravados	218	
Bono 50	100	(150)
Total USD\$	1.230.871	1.290.090

3.27 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.

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

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.

Detalle	2012	2011
Costos de Ventas	1173852	1.141.002
Total USD\$	1.173.852	1.141.002

3.28 Gastos de Ventas y Administración

Los "Gastos de Venta y Administración" corresponden a:

Detalle	2012	2011
Gastos de Personal	1674	1.566
Honorarios Profesionales	1120	784
Impuestos	7239	7.236
Arrendamiento	504	672
Contribuciones y Afiliaciones	2361	2.086
Seguros	7506	21.086
Servicios	106193	112.075
Gastos Legales	13816	1.848
Diversos	2126	664
Gastos de Comisión	112	7.318
Gastos Publicidad		3.177
Total USD\$	142.651	158.512

3.29 Ingresos no Operacionales

Esta cuenta "Ingresos no Operacionales" está conformada por:

Detalle	2012	2011
Ingresos Financieros		307
Ingresos Administrativos	39.623	4.546
Otros	14.142	8.214
Multas a Maestros y Subcontra.		40
Total USD\$	53.765	13.107

3.30 Gastos no Operacionales

1. Gastos Bancarios Intereses y Comisiones

Son gastos que se incurren por servicios que ofrece el sector financiero.

2. Intereses a Terceros

Corresponde a interés que la empresa paga a clientes por incumplimientos, establecidos en la resciliación de contrato de compra y venta de inmuebles.

Detalle	2012	2011
Gastos Bancarios (Intereses)	863	4
Intereses A Terceros	48.039	
Gastos Bancarios (Comisiones)	2.040	351
Total USD\$	50.942	356

NOTA 4. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF

4.1 Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías:

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008.

INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Mediante instructivo complementario No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías el 23 de diciembre del 2009, se estableció que los estados financieros se prepararán y registrarán con sujeción a las NIIF, utilizando la última versión vigente traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.1).

4.2 Proceso de adopción por primera vez de las NIIF.-

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron preparados y presentados originalmente de conformidad con las NEC.

Para propósitos comparativos y por requerimientos de la "NIIF-1: Adopción por Primera vez de las NIIF", la Administración de la Compañía procedió a preparar los siguientes estados financieros con base NIIF:

- a. Estado de Situación Financiera de Apertura emitido el 1 de enero del 2011: En este estado financiero se incluye la medición de los efectos de la adopción de las NIIF por primera vez. Excepto por lo señalado en los párrafos 3.4 y 3.5, en la preparación de estos estados financieros se utilizaron las políticas contables detalladas en la "Nota 2: Preparación de Estados financieros y Políticas Significativas".
- b. Estados financieros comparativos emitidos al 31 de diciembre del 2011: En la preparación de estos estados financieros comparativos se utilizaron las políticas contables señaladas en la "Nota 2: Preparación de Estados financieros y Políticas Significativas"

4.3 Procedimientos efectuados durante el proceso de adopción por primera vez.

c. Procedimientos generales

Excepto por lo señalado en los párrafos 3.4 y 3.5, la "NIIF-1: adopción por primera vez de las NIIF", establece los siguientes procedimientos generales efectuados durante el proceso de adopción por primera vez:

1. Se reconocieron todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento fue requerido por las NIIF
2. No se reconocieron como activos o pasivos las partidas que las NIIF no lo permitieron
3. Se reclasificaron las partidas de conformidad con una clasificación establecida por las NIIF
4. Se aplicó las NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos

d. Principales modificaciones

La adopción de las NIIF por primera vez supone realizar las siguientes modificaciones en los estados financieros de la Compañía:

1. Cambios en la presentación de los estados financieros, incluyendo el estado de resultados integrales
2. Cambios en las políticas contables y criterios de medición
3. Corrección de errores contables
4. Incremento significativo de revelaciones en las notas a los estados financieros

4.4 Prohibiciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

La NIIF-1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA previos (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas. Esta exención también se aplicará a los periodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Estimaciones modificadas

Excepto por lo mencionado en el numeral 1) del párrafo 3.5, la Compañía no ha modificado las estimaciones utilizadas según PCGA previos al momento de preparar sus estados financieros con base en las NIIF al 31 de diciembre y 1 de enero del 2010.

4.5 Excepciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a. Uso del valor razonable como costo atribuido

La "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" permite medir una partida de activo fijo por su valor razonable en la fecha de transición a las NIIF, y utilizar este valor razonable como su costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación de un activo fijo según PCGA previos, ya sea a la fecha de transición o en una fecha anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable a: i) al valor razonable, o ii) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

b. Beneficios a empleados

Según la "NIC-19: Beneficios a los empleados", la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y

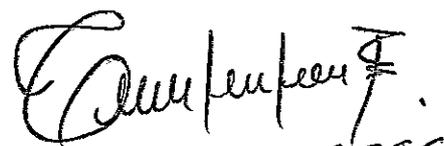
INMOBILIARIA EUROCONS S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

La Compañía aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas el importe de todas las ganancias o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

NOTA 5 HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 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.


C.P.A. 26'256