

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.ICI. 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. Clientes: 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
RUG. 1713498507001
REG. 17-1776