



MALDONADO  
ACOSTA ESTRELLA

---

**EURO HOME S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**PERIODO COMPRENDIDO ENTRE ENERO 1  
Y DICIEMBRE 31, 2010**

**INFORME DE LOS AUDITORES  
INDEPENDIENTES**



## EURO HOME S.A.

### INDICE

Informe de los auditores independientes.

Balances generales.

Estados de resultados.

Estado de flujos de efectivo.

Estados de cambios en el patrimonio.

Notas de los Estados financieros.

### Abreviatura usada:

US \$ - Dólar estadounidense

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Abril 06 del 2011

A los Señores Accionistas de  
**EURO HOME S.A.**  
Quito - Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **EURO HOME S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros**

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias. Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo fueron preparados de acuerdo con las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales, difieren en ciertos aspectos de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados Financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

4. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

#### Opinión

5. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **EURO HOME S.A.**, al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
6. La Superintendencia de Compañías con resolución de N°06.Q.ICI.-003 del 21 de agosto del 2006, publicada en el registro oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año, decide adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" para ser aplicadas obligatoriamente en las auditorías realizadas a empresas ecuatorianas a partir de enero 2009.
7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2010, se emite por separado.

*M.A.E. Auditores*

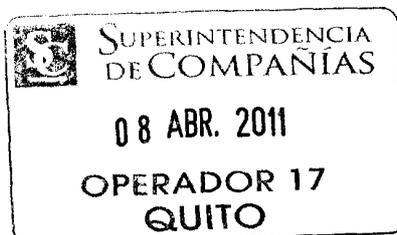
SC. RNAE - 0740



Marco Acosta Vásquez

Licencia No. 30352

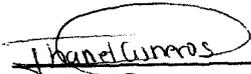
 Members of  
FY International



**EURO HOME S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**EN DOLARES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>AÑO 2010</b>	<b>AÑO 2009</b>
<b>CORRIENTE</b>			
CAJA BANCOS	3	24.230,39	15.627,42
CUENTAS POR COBRAR	4	495.363,95	1.069.405,76
PAGOS ANTICIPADOS	5	87.726,85	184.442,66
INVENTARIOS	6	3.319.846,66	3.408.814,65
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>3.927.167,85</b>	<b>4.678.290,49</b>
<b>NO CORRIENTE</b>			
ACTIVO FIJO NETO	7	37.310,97	32.509,47
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>37.310,97</b>	<b>32.509,47</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>3.964.478,82</b>	<b>4.710.799,96</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>CORRIENTE</b>			
CUENTAS POR PAGAR		358.924,70	406.616,30
ANTICIPO DE CLIENTES		2.516.585,18	2.645.840,45
OBLIGACIONES SOCIALES		47.307,65	53.207,17
OBLIGACIONES FISCALES		68.457,68	80.649,22
OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS		400.225,88	-
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	8	<b>3.391.501,09</b>	<b>3.186.313,14</b>
<b>LARGO PLAZO</b>			
PRESTAMO BANCARIO	9	-	1.149.701,84
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>		<b>-</b>	<b>1.149.701,84</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>3.391.501,09</b>	<b>4.336.014,98</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
CAPITAL SOCIAL		120.000,00	120.000,00
RESERVA LEGAL		71.885,00	52.065,73
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		202.719,25	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		178.373,48	202.719,25
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	10	<b>572.977,73</b>	<b>374.784,98</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>3.964.478,82</b>	<b>4.710.799,96</b>

  
**GERENTE GENERAL**  
 Sr. Francisco Rivadeneira

  
**CÓNTADOR**  
 Lcda. Jhanet Cisneros

**EURO HOME S.A.**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**DEL 1 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

INGRESOS	NOTAS	AÑO 2010	AÑO 2009
VENTAS EXENTAS		4.769.952,00	4.341.274,10
OTROS INGRESOS		51.623,55	75.886,83
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>11</b>	<b>4.821.575,55</b>	<b>4.417.160,93</b>
<hr/>			
<b>COSTOS</b>	<b>12</b>	<b>3.913.722,36</b>	<b>3.549.852,79</b>
<hr/>			
COSTO DE VENTAS		3.913.722,36	3.549.852,79
UTILIDAD BRUTA		907.853,19	867.308,14
<hr/>			
<b>GASTOS</b>	<b>13</b>	<b>595.454,73</b>	<b>513.647,01</b>
<hr/>			
GASTOS OPERACIONALES		516.721,88	447.879,83
GASTOS FINANCIEROS		78.732,85	65.767,18
<hr/>			
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>312.398,46</b>	<b>353.661,13</b>
<hr/>			
(-)15% PARTICIPACION TRABAJADORES		46.859,77	53.049,17
(-)25% IMPUESTO A LA RENTA		67.345,94	75.152,99
(-) PROVISIÓN RESERVA LEGAL		19.819,27	22.739,72
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>		<b>178.373,48</b>	<b>202.719,25</b>

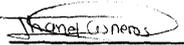
  
 GERENTE GENERAL  
 Sr. Francisco Rivadeneira

  
 CONTADOR  
 Lcda. Jhanet Cisneros

**EURO HOME S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2010**  
**EN DÓLARES**

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	AÑO 2010	AÑO 2009
Recibido de clientes	5.395.617,36	887.339,42
Pagado a Proveedores, Empleados y otros	- 4.228.296,55	- 1.873.283,22
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>1.167.320,81</b>	<b>- 985.943,80</b>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de Activos y Otros	- 9.016,00	- 179.582,24
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>- 9.016,00</b>	<b>- 179.582,24</b>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Resultado de ejercicios anteriores y pasivo largo plazo	- 1.149.701,84	1.148.163,86
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>- 1.149.701,84</b>	<b>1.148.163,86</b>
<b>VARIACIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>8.602,97</b>	<b>- 17.362,18</b>
<b>SALDO INICIAL DE EFECTIVO</b>	<b>15.627,42</b>	<b>32.989,60</b>
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO</b>	<b>24.230,39</b>	<b>15.627,42</b>

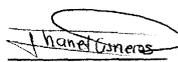
  
**GERENTE GENERAL**  
 Sr. Francisco Rivadeneira

  
**CONTADOR**  
 Lcda. Jhanet Cisneros

**EURO HOME S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
**(Expresado en Dólares Americanos)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Perdidas Acumuladas</u>	<u>Utilidades Acumuladas</u>	<u>Resultado Ejerc. Actual</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>120.000,00</u>	<u>-</u>	<u>52.065,73</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>202.719,25</u>	<u>374.784,98</u>
Cálculo Reserva Legal resultado 2009	-	-	19.819,27	-	-	-	19.819,27
Transferencia utilidad neta 2009	-	-	-	-	202.719,25	- 202.719,25	-
Resultado ejercicio económico 2010	-	-	-	-	-	178.373,48	178.373,48
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>120.000,00</u>	<u>-</u>	<u>71.885,00</u>	<u>-</u>	<u>202.719,25</u>	<u>178.373,48</u>	<u>572.977,73</u>

  
**Gerente General**  
 Sr. Francisco Rivadeneira

  
**Contadora**  
 Lcda. Jhanet Cisneros

---

## **EURO HOME S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

---

#### ***NOTA 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO***

##### **Objeto Social**

La Compañía GEME S.A. actualmente EURO HOME S.A. fue constituida como sociedad anónima mediante escritura pública otorgada el 14 de Febrero del 2003, ante el Notario Vigésimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, Dr. Raúl Gaybor Secarí, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el número 1199, tomo 134, el 14 de Abril del 2003.

Su objeto social, según el Artículo Primero de la escritura de constitución, comprende la compra, venta, permuta, adquisición, comodato, arrendamiento, anticresis, urbanización, edificación, montaje, diseño, planificación, avalúos, 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.

Los estados financieros han sido preparados en U. S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

#### ***NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES***

##### **a) Preparación de los Estados Financieros.-**

Los estados financieros han sido preparados con base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en el cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC # 17.

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

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

##### **b) Ingresos.-**

Los ingresos son registrados conforme se realiza la comercialización de los servicios de arrendamiento y asesoría técnica o de venta de bienes inmuebles, estos se registran cuando se ejecuta el proceso de facturación en el sistema.

**c) Activo fijo.-**

Se muestra el costo histórico o el valor ajustado y convertido en dólares de acuerdo con lo establecido en el NEC N. 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retenidos se recargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

**d) Reserva de capital.-**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reserva originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

**e) Aporte Futuras Capitalizaciones.-**

Incluye los aportes entregados por los accionistas de la empresa y que en el futuro permitirán capitalizar a la empresa, la misma que se deberá perfeccionar a través de la elaboración de la respectiva escritura de aumento de capital.

**NOTA 3 - CAJA Y BANCOS**

	.... Diciembre 31 ....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Caja	2.230,61	2.100,00
Banco Pichincha Cta. Cte #33364963	6.970,68	9.556,12
Banco Internacional Cta. #08006103	9.806,29	1.058,68
Banco Santander cta cte #0049189305261	5.222,81	5.010,82
Banco Santander cta cte #0049189300201		19,16
<b>TOTAL CAJA Y BANCOS</b>	<b>24.230,39</b>	<b>15.627,42</b>

Un resumen del efectivo es como sigue:

**Bancos** - Representa los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes, son el resultado de las operaciones financieras ocurridas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas.

**NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR**

Los saldos de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2010:

	.... Diciembre 31 ....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Cientes no Relacionados	78.200,00	447.647,26
Provisión Cuentas Incobrables	- 4.467,47	- 4.476,47
Otras Cuentas por Cobrar	421.640,42	626.251,04
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>495.363,95</b>	<b>1.069.421,83</b>

**Cientes No Relacionados.-** Son los saldos por cobrar a clientes no relacionados, de las cuales no se han estipulado plazos, intereses, ni formas de pago.

**Otras cuentas por Cobrar.-** Aquí se encuentran registradas las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y los anticipos a proveedores

**NOTA 5.- PAGOS ANTICIPADOS**

	.... Diciembre 31 ....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Anticipo a proveedores	47.702,52	93.412,08
Impuestos Anticipados	40.024,33	91.030,58
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>87.726,85</b>	<b>184.442,66</b>

**Anticipo Proveedores.-** Registra los valores cancelados a los proveedores y que se compensarán al momento de recibir los bienes y servicios contratados.

**Impuestos anticipados.-** Corresponde al valor del crédito tributario por el saldo del IVA en compras, adicionalmente incluye el valor de las retenciones en la fuente del impuesto a la renta realizadas por los clientes.

**NOTA 6.- INVENTARIO**

Un resumen de cuentas de inventario, es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Proyecto Recreo Plaza	43.102,39	51.550,23
Proyecto Quitumbe 4, MZ A - F - D	1.595.294,68	2.411.471,73
Proyectos Jardines de Calderon 1, 2 y 3	1.676.824,39	945.792,69
Otros Costos de Obra	4.625,20	
<b>TOTAL INVENTARIO</b>	<b>3.319.846,66</b>	<b>3.408.814,65</b>

**Inventarios.-** La cuenta inventarios se compone por los valores de los bienes inmuebles que posee la compañía para la venta.

**NOTA 7. ACTIVO FIJO**

La composición del saldo del Activo Fijo es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Equipo de Cómputo	18.296,30	18.296,30
Equipo de Oficina	1.330,00	1.330,00
Muebles y enseres	380,00	380,00
Equipo y Maquinaria	41.325,13	32.309,13
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	- 24.020,46	- 19.805,96
<b>TOTAL ACTIVO FIJO NETO</b>	<b>37.310,97</b>	<b>32.509,47</b>

Es el equipo depreciable y no depreciable con el que consta la inmobiliaria

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición y se deprecian anualmente según los porcentajes establecidos por la Ley de Régimen Tributario Interno que se detallan a continuación.

Equipo de Computación	33%
Equipo de Oficina	10%
Muebles y Enseres	10%
Vehículos	20%

**NOTA 8.- PASIVO CORRIENTE**

Un resumen del Pasivo, es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Obligaciones fiscales	68.457,68	80.649,22
Credito a Mutuo	1.250,00	15.141,03
Cuentas por Liquidar	6.107,21	13.450,45
15% participacion trabajadores	46.859,77	53.149,17
Proveedores locales	351.567,49	378.024,82
Obligaciones laborales	447,88	58,00
Anticipos Clientes	2.516.585,18	2.645.840,45
Bco. Internacional N. Oper. 80301018	400.225,88	
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.391.501,09</b>	<b>3.186.313,14</b>

**Obligaciones Fiscales** – Registra los valores pendientes de pago en concepto de impuestos por Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta y Retenciones del Impuesto al Valor Agregado, correspondientes al mes de diciembre y que se cancelarán en enero de 2011.

**Crédito a Mutuo** – En este rubro se registra el saldo pendiente de pago con empresas relacionadas

**15% Participación Trabajadores.-** Registra el valor del 15% por la participación de los trabajadores en las utilidades generadas en el ejercicio económico.

**Proveedores Locales.-** Constituyen obligaciones pendientes de pago a corto plazo en concepto de compras de bienes y servicios adquiridos para la operatividad del negocio.

**Obligaciones Laborales.-** Registra los valores pendientes de pago con los empleados en concepto de Provisiones por Décimo Tercero, Décimo Cuarto y Fondo de Reserva.

**NOTA 9.- PASIVO LARGO PLAZO**

	.... Diciembre 31 ....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Banco Internacional Oper. 80301018	-	1.149.701,84
<b>TOTAL LARGO PLAZO</b>		<b>1.149.701,84</b>

**NOTA 10.- PATRIMONIO**

El resumen del rubro patrimonio de la empresa es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Capital Social	120.000,00	120.000,00
Reserva Legal	71.885,00	52.065,73
Resultados Ejercicios Anteriores	202.719,25	-
Resultado Presente Ejercicio	178.373,48	202.719,25
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>572.977,73</b>	<b>374.784,98</b>

**NOTA 11.- INGRESOS**

Los ingresos se componen por los siguientes valores:

	.... Diciembre 31....	
	2010	2009
	(en US dólares)	
Arriendos		582,96
Acabados Ventas		14.419,64
<b>Otros Ingresos Gravados</b>		<b>15.002,60</b>
Recreo Plaza	11.950,00	206.301,50
Quitumbe Mz D	1.641.194,30	143.450,00
Quitumbe Mz F	3.700,00	3.500,00
Quitumbe Mz A	264.800,00	586.765,00
Quitumbe Mz 4	2.113.289,60	2.590.770,00
Jardines De Calderon Dos	729.278,10	858.987,60
Almagro	-	-
Devolucion en Ventas	- 31.800,00	- 48.500,00
Bono 50	- 1.460,00	-
Ventas Jardines 3	39.000,00	
<b>TOTAL INMUEBLES VENDIDOS</b>	<b>4.769.952,00</b>	<b>4.341.274,10</b>
Intereses	12.894,74	9.670,19
Otros ingresos	34.974,07	31.012,23
Multas a Maestros	1.428,29	667,08

Ingreso por diferencial cambiario		10,80
Ingreso Por Remates		
Ingresos Administrativos	55,00	523,93
Intereses Financieros	2.271,45	
Ingresos por reembolsos		18.784,64
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>51.623,55</b>	<b>60.884,23</b>
<hr/>		
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>4.821.575,55</b>	<b>4.417.160,93</b>

**NOTA 12.- COSTOS**

Los costos son determinados por el departamento técnico el cual evalúa el valor de cada uno de los inmuebles y determina costos por inmueble

**NOTA 13.- GASTOS**

Los gastos se componen en Operacionales, Financieros y no operacionales, dentro los Operacionales se encuentran los de Administración y Ventas.

**NOTA 14. - SITUACIÓN TRIBUTARIA**

La compañía ha cumplido con todos las obligaciones tributarias, como son los anticipos de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente.