

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

1. INFORMACION GENERAL

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

La Compañía se constituyó en Quito el 14 de febrero de 2003, bajo la razón social de Geme Sociedad Anónima, con fecha 24 de julio del 2009, la compañía cambio su razón social a Euro Home Sociedad Anónima, en la cual se reforma su objeto social, dejando establecido que el objeto será la compra, venta, permuta, adquisición, comodato, arrendamiento, anticresis diseño, planificación, avalúos, peritajes de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos. Estructuración y planificación de negocios y proyectos inmobiliarios

1.2 Proyectos inmobiliarios -

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

Recreo Plaza
Quitumbe Manzanas: A
Jardines de Calderón 1
Jardines de Calderón 2
Jardines de Calderón 3
Quitumbe Manzanas: 4

1.3 Domicilio principal.-

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

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en todos los períodos que se presentan en los Estados Financieros.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF.-

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador; y están basados en el costo histórico.

Los Estados Financieros de la Compañía comprenden el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado 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

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

traducción vigente de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

2.2 Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los Estados Financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

2.3 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 3.

2.4 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.

2.5 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. 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.

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

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.

2.6 Proyectos en Curso

Los proyectos en curso 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.

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.

2.7 Propiedad, planta y equipo

a) Medición inicial.-

Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de propiedad, planta y equipo aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial – modelo de costo.-

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, planta y equipo, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación.-

El costo de la propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo:</u>	<u>tasas:</u>
Maquinaria y equipo	10%
Equipo de computación	33%
Equipo de oficina	10%

d) Disposición de propiedad, planta y equipo.-

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.8 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.

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

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

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.

2.10 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.

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

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

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.

2.11 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 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.

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:

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

- 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 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 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.

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

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

Para los años 2012 y 2011, el impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado debido a que el valor del anticipo mínimo del impuesto a la renta de esos años fue menor.

2.12 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:

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

- 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: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) 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.

b) 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.

2.13 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

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

- 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

2.14 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.

2.15 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.

2.16 Resultados acumulados

Los resultados acumulados al cierre del periodo que se informa incluyen:

a) Resultados acumulados a libre disposición

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 2011 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso 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.

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

2.17 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 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

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

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 2.8)

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.

2.18 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.-

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

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.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía (Ver Nota 2), la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones 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. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Vida útil de activos fijos

Como se describe en la Nota 2.7 y en la Nota 2.8, la Compañía revisa anualmente la vida útil y el valor residual estimados de los activos fijos y propiedades de inversión al final de cada período que se informa.

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

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>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Caja</u>		
Caja Trámites V.Alcivar	300	300
Caja Escrituras V.Alcivar	1.700	1.700
<u>Bancos</u>		
Banco Pichincha Cta #33364963-04	680	184
Banco Internacional Cta #080061036-05	23.800	110
B.Santander Cta.#00491893052610631097/\$	5.168	5.168
B.E.V Cta. Ah. 10000013250	559	559
TOTAL	USD\$	
		32.207
		8.021

5. DEUDORES COMERCIALES

Corresponde a obligaciones pendientes de cobro por la venta de inmuebles, su saldo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cientes C	137.503	353.393
TOTAL	USD\$	
		137.503
		353.393

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>2012</u>	<u>2011</u>
Anticipo Mano De Obra	2.070	-
Anticipo Proveedores	23.890	-
Iberhabitat	-	3.710
Retenciones Judiciales Bancarias	768	-
TOTAL	USD\$	
		26.727
		3.710

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

7. PROYECTOS EN CURSO

La cuenta proyectos en curso está conformada por:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
<u>Recreo Plaza</u>			
Inversion Recreo Plaza	3.907.300	3.906.775	
Costo De Ventas	(3.867.669)	(3.864.876)	
<u>Inversión Quitumbe Mz A</u>			
Inversion Quitumbe Mz A	4.419.545	4.343.431	
Costo De Ventas	(4.263.493)	(3.739.044)	
<u>Inversión Quitumbe Mz F</u>			
Inversión	-	1.157.900	
Costo De Ventas	-	(1.157.900)	
<u>Inversión Quitumbe Mz D</u>			
Inversion Quitumbe Mz D	4.699.787	4.695.685	
Costo De Ventas	(4.682.026)	(4.626.777)	
<u>Inversión Jardines de Calderón 2</u>			
Inversion Jardines De Calderon Dos	2.322.488	2.322.485	
Costo De Ventas Jardines De Calderon Dos	(2.322.488)	(2.304.853)	
<u>Inversión Jardines de Calderón 1</u>			
Inversion Jardines De Calderon Uno	1.201.050	821.572	
Costo De Vtas Jardines De Calderon Uno	(1.188.164)	-	
<u>Inversión Jardines de Calderón 3</u>			
Jardines De Calderon 3	2.824.547	2.769.818	
Costo De Ventas Jardines De Calderon 3	(2.777.198)	(1.739.701)	
<u>Inversión Quitumbe 4</u>			
Inversion Quitumbe 4	5.212.778	5.199.538	
Costo De Ventas Q4	(4.904.725)	(4.725.354)	
<u>Otros costos de obra</u>			
Otros Costos De Obra	4.625	67.142	
TOTAL	USD\$	586.357	3.125.840

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
Anticipo Impuesto A La Renta	29.462	33.729	
Plusvalía	2.627	6.561	
TOTAL	USD\$	32.089	40.290

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un detalle de la propiedad, planta y equipo se resume a continuación:

<u>Composición de saldos</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
COSTO			
Equipo de oficina		1.330	1.330
Muebles y enseres		380	380
Equipo y maquinaria		41.325	41.325
Equipo de computación		18.296	18.296
TOTAL COSTO	USD\$	61.331	61.331
Depreciación Acumulada		(32.627)	(28.324)
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	USD\$	28.704	33.007

Los movimientos de la propiedad, planta y equipo durante los años 2012 y 2011 se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos iniciales		33.007	37.311
Adiciones y retiros netos		-	-
Depreciación del año		(4.304)	(4.304)
TOTAL	USD\$	28.704	33.007

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un detalle de los activos por impuestos diferidos se resume a continuación:

<u>Composición de saldos</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos por impuestos diferidos		1.830	1.830
TOTAL	USD\$	1.830	1.830

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

Los movimientos del año 2012 de las diferencias temporarias activas y los respectivos impuestos diferidos se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos</u>		<u>Año 2012</u>			
		<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Diferencias temporarias activas					
	Por Jubilación Patronal	440	-	-	440
	Por Deterioro en Cuentas por Cobrar	7.187	-	-	7.187
TOTAL	USD\$	7.627	-	-	7.627
	Tasa de impuesto a la renta	24%	23%	23%	
	Activo por impuesto diferido	USD\$	1.830	-	1.830
	Ajuste por cambio de tasa				-
TOTAL	USD\$				1.830

Los movimientos del año 2011 de las diferencias temporarias activas y los respectivos impuestos diferidos se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos</u>		<u>Año 2011</u>			
		<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Diferencias temporarias activas					
	Por Jubilación Patronal	440	-	-	440
	Por Deterioro en Cuentas por Cobrar	-	7.187	-	7.187
TOTAL	USD\$	440	7.187	-	7.627
	Tasa de impuesto a la renta	24%	24%	24%	
	Activo por impuesto diferido	USD\$	106	1.725	1.830
	Ajuste por cambio de tasa				-
TOTAL	USD\$				1.830

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Un detalle de los documentos por pagar comerciales se resume a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores Locales	170.749	62.088
TOTAL	USD\$ 170.749	62.088

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un detalle de las obligaciones financieras se resume a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Créditos operación GAF	-	500.000
Bco Inter N.Oper. 080301827	101.406	250.000
TOTAL	USD\$	101.406 750.000

13. PARTES RELACIONADAS

Un detalle de las partes relacionadas se resume a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Partes Relacionadas Deudoras</u>		
Inmobiliaria Lares S.A.	978.000	336.500
Inmocrecer S.A	710.000	90
Total	USD\$	1.688.000 336.590
<u>Partes Relacionadas Acreedoras</u>		
Eurocons	20.080	-
Total	USD\$	20.080 -
Posición Neta de Partes Relacionadas	USD\$	1.667.920 336.590

Las transacciones entre partes relacionadas se han realizado en condiciones de una transacción libre entre partes interesadas y debidamente informadas.

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

14. OBLIGACIONES LABORALES

Un detalle de las obligaciones laborales se resume a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Beneficios Sociales</u>		
Sueldos Por Pagar	-	(3)
Provision Decimo Tercero	125	25
Provision Decimo Cuarto	9	110
Fondos de Reserva	-	40
15% Participacion De Trabajadores	51.020	42.289
<u>I.E.S.S por Pagar</u>		
Iess Por Pagar	65	69
TOTAL	USD\$	
		51.219
		42.530

15. 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 2010, 2011 y 2012 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

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 2012, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

Los movimientos de los beneficios laborales a largo plazo durante el año 2012 se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos</u>		<u>Año 2012</u>			
		<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Prov.Jubilacion Patronal		616	26	-	641
Prov.Bonificacion Por Desahucio		-	249	-	249
TOTAL	USD\$	616	275	-	890

18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se resumen los instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

<u>Composición de saldos</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Activos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		32.207	8.021
Deudores Comerciales		137.503	353.393
Partes Relacionadas Deudoras		1.688.000	336.590
Otras Ctas. Por Cobrar		26.727	3.710
Total Activos financieros corrientes	USD\$	1.884.437	701.715
<u>Pasivos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u>			
Cuentas por Pagar Comerciales		170.749	62.088
Obligaciones Financieras		101.406	750.000
Partes Relacionadas Acreedoras		20.080	-
Otras Ctas. Por Pagar		1.137.614	2.226.855
Total Pasivos financieros corrientes	USD\$	1.429.849	3.038.944
Posición Neta de Instrumentos Financieros	USD\$	454.589	(2.337.229)

19. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- 1) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta,

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

- 2) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados
- 3) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros
- 4) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- 5) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de la Compañía de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Los resultados obtenidos por la Compañía durante los años 2012 y 2011 han generado que sus activos financieros superen sus pasivos financieros; por lo tanto, la Compañía no ha tenido problemas de liquidez durante el año 2012 ni se espera que lo tenga a corto plazo.

c) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

20. CAPITAL

El capital asignado de la Compañía asciende a USD\$ 120.000 dólares al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

21. RESERVAS

Un resumen de las reservas patrimoniales se resume a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Reserva legal	60.000	60.000
TOTAL	USD\$ 60.000	60.000

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

22. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación se resume el contenido de la cuenta patrimonial resultados acumulados:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
Resultados acumulados	391.658	392.978	
Pérdidas retenidas por efecto NIIF	-	(1.320)	
Resultados del Periodo 2011	181.512	-	
TOTAL	USD\$	573.170	391.658

23. INGRESOS - COMPOSICION

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

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
Venta de Inmuebles	3.659.769	3.377.513	
Otros Ingresos	89	5.446	
TOTAL	USD\$	3.659.858	3.382.960

24. COSTOS – COMPOSICION

A continuación se muestra un detalle de la composición de los costos de la Compañía, establecido con base en la naturaleza del gasto:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
Costo de Venta Proyectos	3.005.157	2.727.240	
Gastos de Post Venta	13.852	16.450	
TOTAL	USD\$	3.019.009	2.743.690

EURO HOME S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

25. GASTOS – COMPOSICION

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>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos de Personal	6.113	8.853
Honorarios Profesionales	1.456	3.707
Impuestos	7.232	5.961
Arrendamiento	504	672
Contribuciones y afiliaciones	3.194	3.251
Seguros	3.375	15.148
Servicios	217.471	249.843
Gastos legales	1.674	14.989
Mantenimiento y reparaciones	2.529	605
Gastos de viaje	5.887	-
Diversos	1.294	1.712
Deprec. Activos Fijos	-	4.304
Gastos de Comision	478	25.312
Gastos Publicidad	-	2.147
TOTAL	USD\$	
		251.208
		336.504

26. 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.