



## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 1. DATOS GENERALES

#### Constitución

La compañía se constituyó según Escritura Pública celebrada ante el doctor Rodrigo Naranjo Garcés el 19 de septiembre del año 2011 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Ambato en la provincia del Tungurahua el 27 de octubre del 2011.

#### Objeto Social

El artículo cuatro de los estatutos establece que la compañía se dedicará a las siguientes actividades:

- a) Dedicarse a la actividad inmobiliaria: compra, venta, corretaje, permuta, agenciamiento, explotación, lotización, parcelación, arrendamiento, administración, concesión y anticresis de todo tipo de bienes inmuebles;
- b) Diseño, planificación y construcción de todo tipo de obras civiles y arquitectónicas, tales como: viviendas, edificios, casas, centros comerciales, urbanizaciones, lotizaciones, complejos habitacionales, condominios, caminos, carreteras, vías, calles, puentes, aceras, obras de infraestructura, de riego y saneamiento ambiental;
- c) Fabricación, venta, comercialización, distribución y exportación de prefabricados de hormigón;
- d) Alquiler de equipo caminero, maquinaria pesada, maquinaria para la construcción, herramientas, computadores, equipos para fax, impresoras, muebles y todo tipo de equipos de oficina;
- e) Realizar actividades de consultoría, de conformidad con la ley, que comprende la prestación de servicios profesionales especializados no normalizados, que tengan por objeto identificar, auditar, planificar, elaborar o evaluar estudios y proyectos de desarrollo, en sus niveles de pre factibilidad, factibilidad, diseño u operación, comprende además la supervisión, fiscalización, auditoría y evaluación de proyectos, ex ante y ex post, el desarrollo de software o programas informáticos así como los servicios de asesoría y asistencia técnica, elaboración de estudios económicos, financieros, de organización, administración, auditoría e investigación;
- f) Asesoría técnica y servicio de mantenimiento para obras civiles y arquitectónicas;
- g) Importación, compra, venta, distribución, comercialización, explotación y exportación de materiales para la construcción;
- h) Importación, compra, venta, distribución, comercialización de vehículos, tractores, camiones y equipo pesado para la construcción;
- i) Explotación de minas, canteras, así como de todo tipo de materiales pétreos y áridos para la construcción;
- j) Participar como constituyente y/o beneficiario en la constitución de fideicomisos, de conformidad con la ley;



- k) Actuar como agente, representante, mandataria o comisionista de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras que realicen actividades similares;
- l) Celebrar contratos de franquicia;
- m) Participar en licitaciones, concursos públicos de ofertas, concursos privados, con entidades públicas o privadas, sean éstas nacionales o extranjeras, dentro de su objeto social;
- n) La compañía podrá participar como socia o accionista en la constitución de otras compañías, adquirir acciones o participaciones o suscribir aumentos de capital de compañías existentes, absorberlas o fusionarse con ellas, aunque no exista afinidad con su objeto social; podrá también conformar consorcios, celebrar contratos de asociación o cuentas en participación.

### **Nacionalidad y Domicilio**

El artículo dos de los estatutos establece que la compañía es de nacionalidad ecuatoriana y tiene su domicilio principal en el cantón Ambato, provincia de Tungurahua. Puede establecer agencias y/o sucursales en cualquier lugar del país o del exterior, si así lo resolviere la Junta General de Socios.

### **Duración**

La duración de la compañía será de cincuenta años contados desde la inscripción de la escritura pública de constitución en el Registro Mercantil. Este plazo podrá ser ampliado o restringido por resolución de la Junta General de Socios.

### **Representación Legal**

El literal a) de los Estatutos establece que al Gerente General le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

### **Capital Social**

El capital social de la compañía al cerrar el año se mantiene con la distribución del año anterior que se presenta como sigue:

<b>SOCIOS</b>	<b>VALOR</b>
Edison Israel Panimboza Naranjo	200,00
Carlos Rafael Escalante Proaño	200,00
Víctor Salomón Panimboza Freire	200,00
Carlos Fermín López López	200,00
Darwin Enrique Rivera Yanzapanta	200,00
Luis Armando Cuji Macha	200,00
Ana Gabriela Vargas Castillo	200,00
<b>Total del Capital Social</b>	<b>1.400,00</b>



## 2. BASE LEGAL

### 2.1. ASPECTOS LABORALES

#### SALARIO BÁSICO UNIFICADO

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial 867 del jueves 10 de enero, se establece sobre el Salario Básico Unificado lo siguiente:

**Art. 1 Del Salario Básico Unificado para el 2013.-** Fijar a partir del 1 de enero del 2013, el salario básico unificado para el trabajador en general, incluidos los trabajadores de la pequeña industria, trabajadores agrícolas, y trabajadores de maquila; trabajador o trabajadora del servicio doméstico; operarios de artesanía y colaboradores de la microempresa, en 318,00/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica mensuales.

El valor del salario básico unificado (SBU) servirá de base para el cálculo de los salarios mínimos sectoriales de las 22 Comisiones Sectoriales, los cuales en ningún caso podrán ser inferiores al salario básico unificado.

#### COMPENSACION PARA EL SALARIO DIGNO

En el Registro Oficial número 184 del 14 de febrero del 2014, se estableció el procedimiento para el cálculo, pago y control de cumplimiento de la compensación económica para el salario digno correspondiente al año 2013, como sigue:

**Art. 1.- Del Salario Digno.-** Determinar el salario digno mensual para el año 2013 en USD 380,53 vigente); (TRESCIENTOS OCHENTA CON 53/100 DÓLARES), en base al costo de la canasta básica familiar y el número de perceptores del hogar determinados por el INEC.

**Art. 2.- De la compensación económica.-** Se define como tal al valor de la diferencia entre el salario digno definido en el artículo anterior y el ingreso mensual del trabajador, de acuerdo a los componentes establecidos en el artículo 9 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - COPCI, durante el año 2013.

Esta compensación económica deberá pagar el empleador a los trabajadores que durante el año 2013 no hubieran percibido el monto del salario digno determinado en el artículo anterior.

Los empleadores, sociedades o personas naturales obligadas a llevar contabilidad, que hubieren generado utilidades en el ejercicio económico 2013 o que hubieren pagado anticipo al Impuesto a la Renta inferior a la utilidad, estarán obligados a pagar la compensación económica para alcanzar el salario digno.

Para aplicación de lo anterior, se entenderá como "utilidades" a aquellas que resultan de restar de la utilidad contable (Casillero 801 del formulario 101 y 102 de la declaración del

Impuesto a la Renta) los siguientes rubros (teniendo en cuenta la información registrada en la declaración de impuesto a la renta presentada al Servicio de Rentas Internas):

- a. La participación de Utilidades a Trabajadores (Casillero 803 del formulario 101 y 102 de la Declaración del Impuesto a la Renta);
- b. El impuesto a la renta causado (Casillero 839 del formulario 101 y 102 de la Declaración de Impuesto a la Renta) o el anticipo de impuesto a la renta (Casillero 841 del formulario 101 y 102 de la Declaración de Impuesto a la Renta), en el que fuere mayor; y,
- c. Reserva Legal

**Art. 3.- Del cálculo de la compensación económica.-** El empleador que en el año 2013 no haya alcanzado a pagar el salario digno anualizado a sus trabajadores, con los rubros descritos a continuación:

- a. Salarios del año 2013;
- b. Decimatercera Remuneración (valor proporcional en relación al tiempo laborado por el trabajador durante el año 2013);
- c. Decimacuarta Remuneración (valor proporcional en relación al tiempo laborado por el trabajador durante el año 2013, considerando el salario básico unificado del año 2013, como lo determina la norma legal vigente);
- d. Fondos de Reserva del año 2013;
- e. Comisiones Variables que hubiere pagado el empleador al trabajador como resultado de prácticas mercantiles legítimas y usuales durante el año 2013;
- f. Participación de Utilidades a Trabajadores del ejercicio fiscal 2012, pagadas en el 2013. En caso de que el trabajador de servicios complementarios haya percibido el valor por participación de utilidades por parte de la empresa usuaria este valor deberá ser considerado para el cálculo de la compensación económica;
- g. Beneficios adicionales en dinero del año 2013;

Deberá pagar una compensación económica que equivale a la diferencia que resultare del valor contemplado en el año 2013 de salario digno en función del tiempo laborado, menos los valores descritos en los literales del presente artículo.

## 2.2. IMPUESTOS VIGENTES

**Retenciones del IVA:** Según corresponda los porcentajes vigentes al cierre del año son: 30%, 70% y 100% en adquisiciones o prestación de servicios.

**Retenciones del Impuesto a la Renta:** Sobre la base de US\$ 50,00 o a proveedores permanentes se deberá retener los siguientes porcentajes: 1%, 2%, 8% y 10%, también aplica el 5% en intereses por créditos externos y 22% por pagos a extranjeros o al exterior.

**Impuesto a la Renta:** Según lo establecido en el Código de la Producción, para este ejercicio económico el impuesto a la renta vigente es del 22%, y se mantiene la deducción del 10% si se efectúan reinversiones de las utilidades, en las condiciones establecidas en la ley y reglamento tributario.

Según resolución número NAC-DGERCGC12-00835 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 857 del 26 de diciembre del 2012, se estableció la tabla para retenciones en la fuente de personas naturales y que se detalla a continuación:

Fracción Básica	Exceso hasta	Impuesto Fracción Básica	% Impuesto Fracción Excedente
0	10.180	0	0%
10.180	12.970	0	5%
12.970	16.220	140	10%
16.220	19.470	465	12%
19.470	38.930	855	15%
38.930	58.390	3.774	20%
58.390	77.870	7.666	25%
77.870	103.810	12.536	30%
103.810	En adelante	20.318	35%

## INFLACIÓN

La tasa anual de inflación de Ecuador se desaceleró a 2,70% en el 2013 frente al 4,16% registrado el año 2012, porcentaje que no afecta la situación y resultados de la compañía, y servirá únicamente para su análisis.

### 2.3. REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DE LAS COMPAÑÍAS QUE REALIZAN ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Sobre las condiciones que deben observar las compañías que realizan actividad inmobiliaria en el país, la Superintendencia de Compañías y Valores, ha emitido varias resoluciones a fin de regular su funcionamiento y operatividad y que son las que se detallan:

**PRIMERA:** Resolución No. SC.DSC.G.13.014 emitida el 2 de diciembre del 2013 y publicada en el Registro Oficial No. 146 el 18 de diciembre del 2013, con la cual se establece el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, el mismo que entre las partes relevantes y pertinentes a la compañía manifiesta lo que sigue:

**Artículo Primero:** **Ámbito de aplicación.**- Las disposiciones del presente reglamento serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, esto es, la promoción, construcción, comercialización u otras; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones.



No se entenderá por proyecto inmobiliario la construcción aislada de una unidad habitacional por cuenta del propietario del terreno sobre el que se erigirá la edificación.

**Artículo Segundo: Obligaciones.-** Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, en los términos referidos en el artículo primero de este Reglamento, deberán cumplir todas y cada una de las siguientes obligaciones:

2.1.- En forma previa a la ejecución de cada proyecto inmobiliario:

a) Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollará el proyecto o titular de derechos fiduciario en el fideicomiso que sea propietario del terreno, lo que se acreditará con el testimonio de la escritura pública contentiva del título traslativo de dominio y el certificado correspondiente del Registro de la Propiedad.

b) Obtener, en caso de que así lo estableciere la ley u ordenanza respectiva, la autorización previa a la ejecución de cada proyecto del organismo u organismos públicos competentes en materias de autorización, regulación y control del uso de suelo y construcciones.

c) Contar con el presupuesto económico para cada proyecto, que incluirá los ingresos necesarios para su desarrollo y sus fuentes; y, los costos y gastos que genere el proyecto inmobiliario. Las fuentes de ingresos podrán provenir de inversiones de la propia compañía, préstamos o créditos, y del valor negociado en las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias; en todos estos casos los valores y fuentes deberán constar debidamente detallados. Cuando el financiamiento provenga de las instituciones del sistema financiero o de terceros, deberán además desglosarse por acreedor, los montos, costos y plazos para el pago de las respectivas obligaciones.

El presupuesto deberá contemplar la proyección financiera, debidamente cuantificada, y determinar el tiempo estimado para la ejecución del proyecto, el precio de venta de cada unidad habitacional, los parámetros para la consecución del punto de equilibrio y el nivel de rentabilidad; además, deberá contarse con el estudio de factibilidad que evidencie la viabilidad técnica, financiera y económica del proyecto inmobiliario.

d) Construir, dentro de los plazos establecidos, los proyectos inmobiliarios aprobados y autorizados por los organismos competentes en materia de uso de suelo y construcciones, de conformidad con los contratos de promesa de compraventa celebrados con los promitentes compradores de los inmuebles.

e) Suscribir a través de su representante o representantes legales y en calidad de promitente vendedora, las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias, siempre que cuente con las autorizaciones de los organismos competentes en materia de construcciones. En las promesas de compraventa se deberá señalar la ubicación, identificación y características del inmueble; el precio pactado; las condiciones de pago; el plazo para la entrega del bien, una vez terminado, con el correspondiente certificado de habitabilidad; y el plazo para la suscripción de la escritura pública de compraventa definitiva.

f) Suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definitiva de transferencia de dominio a favor de los promitentes compradores, de los bienes inmuebles que fueron prometidos en venta.

2.2.- En todo momento, las compañías que realicen actividad inmobiliaria, deberán:

- a) Atender los requerimientos de información que formule la Superintendencia de Compañías, a través de sus delegados debidamente acreditados, así como de los organismos públicos que tienen competencias legales en materia de vivienda.
- b) Cumplir las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, encaminadas a corregir situaciones que pudieren causar perjuicios a los clientes de la compañía, dentro de los términos o plazos que el organismo de control establezca.

2.3.- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria a través de un fideicomiso mercantil en el que ostenten la calidad de constituyentes o constituyentes adherentes o beneficiarios deberán además cumplir con las regulaciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores.

**Artículo Tercero.-** Las compañías obligadas a aplicar el presente reglamento, que para el desarrollo proyectos inmobiliarios requieran de recursos dinerarios provenientes de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias de tales proyectos, deberán constituir de forma previa a su celebración un encargo fiduciario para que una administradora de fondos y fideicomisos administre dichos recursos. Los promitentes compradores entregarán el precio del bien directamente a la administradora de fondos y fideicomisos, como constituyentes adherentes. El contrato de encargo fiduciario se regirá por lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores y normas complementarias.

Los dineros administrados por una administradora de fondos y fideicomisos se entregarán a su constituyente o fideicomitente, únicamente cuando se haya verificado el punto equilibrio para la construcción del proyecto respectivo; de no verificarse el punto de equilibrio, la administradora de fondos y fideicomisos procederá a restituir los dineros entregados por cada uno de los constituyentes adherentes.

**Artículo Cuarto.-** Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, en los términos del presente Reglamento, deben abstenerse de realizar lo siguiente:

- a) Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad, o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sea titular de derechos fiduciarios.
- b) Invitar al público a participar en proyectos inmobiliarios que no cuenten con las autorizaciones previas del organismo u organismos públicos competentes en materias de autorización, regulación y control del uso de suelo y construcciones, o proyectos que no tengan el presupuesto económico que evidencie legal y financieramente su viabilidad.

- c) Recibir dinero del público para la ejecución y desarrollo de los respectivos proyectos inmobiliarios, sin contar con las autorizaciones de los organismos competentes en la materia.
- d) Suscribir contratos de reserva o promesa de compraventa por instrumento privado.
- e) Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta a otros promitentes compradores.
- f) Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario, a otros proyectos inmobiliarios que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados.

**SEGUNDA.** Según resolución de la Superintendencia de Compañías y Valores No. SC.DSC. G.14.002 del 4 de febrero del 2014 publicada en el Registro Oficial número 194 del 28 de febrero del 2014, se emite Reformas al Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria dentro de las cuales se detallan como relevantes las que siguen:

Art. 1.- Sustituir el Artículo Segundo, por el siguiente:

“Artículo Segundo: Obligaciones.- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, en los términos referidos en el artículo primero de este Reglamento, deberán cumplir todas y cada una de las siguientes obligaciones:

2.1.- En forma previa a la ejecución de cada proyecto inmobiliario:

- a) Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollará el proyecto o titular de los derechos fiduciarios del fideicomiso que sea propietario del terreno, lo que se acreditará con el testimonio de la escritura pública contentiva del título traslativo de dominio y el certificado correspondiente del Registro de la Propiedad. En caso de no cumplir con lo anterior, será necesario que en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según el caso, comparezca y se obligue la persona natural o jurídica propietaria del terreno.
- b) Obtener, en caso de que así lo estableciere la ley u ordenanza respectiva, la autorización previa a la ejecución de cada proyecto del organismo u organismos públicos competentes en materias de autorización, regulación y control del uso de suelo y construcciones.
- c) Contar con el presupuesto económico para cada proyecto, que deberá estar aprobado por la Junta General de Accionistas o Socios o el Directorio de la compañía, e incluirá los ingresos necesarios para su desarrollo y sus fuentes; y, los costos y gastos que genere el proyecto inmobiliario. Las fuentes de ingresos podrán provenir de inversiones de la propia compañía, préstamos o créditos, y del valor total negociado en las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias; en todos estos casos los valores y fuentes deberán constar debidamente detallados. Cuando el financiamiento provenga de las

instituciones del sistema financiero o de los proveedores de bienes y servicios necesarios para el proyecto, deberán además desglosarse por acreedor, los montos, costos y plazos para el pago de las respectivas obligaciones.

El presupuesto deberá contemplar la proyección financiera, debidamente cuantificada, y determinar el tiempo estimado para la ejecución del proyecto, el precio de venta de cada unidad habitacional, los parámetros para la consecución del punto de equilibrio y el nivel de rentabilidad; además, deberá contarse con el estudio de factibilidad que evidencie la viabilidad técnica, financiera y económica del proyecto inmobiliario.

d) Suscribir a través de su representante o representantes legales y en calidad de promitente vendedora, las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias. En las promesas de compraventa se deberá señalar, al menos, la ubicación, identificación y características del inmueble; el precio pactado; las condiciones de pago; el plazo para la entrega del bien; y el plazo para la suscripción de la escritura pública de compraventa definitiva.

Sin perjuicio de lo anterior, de forma previa a la suscripción de la escritura pública de promesa de compraventa, se podrán recibir valores de los interesados, a título de reserva, siempre que éstos no superen el dos por ciento del valor total de la unidad habitacional ofrecida. Los valores entregados como reserva se imputarán al precio final que se pacte por la unidad habitacional.

2.2.- Además, las compañías que realicen actividad inmobiliaria, deberán:

a) Construir, dentro de los plazos establecidos, los proyectos inmobiliarios aprobados y autorizados por los organismos competentes en materia de uso de suelo y construcciones, de conformidad con los contratos de promesa de compraventa celebrados con los promitentes compradores de los inmuebles.

b) Suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definitiva de transferencia de dominio a favor de los promitentes compradores, de los bienes inmuebles que fueron prometidos en venta.

c) Atender los requerimientos de información que formule la Superintendencia de Compañías, a través de sus delegados debidamente acreditados, así como de los organismos públicos que tienen competencias legales en materia de vivienda.

d) Cumplir las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, encaminadas a corregir situaciones que pudieren causar perjuicios a los clientes de la compañía, dentro de los términos o plazos que el organismo de control establezca.

2.3.- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria a través de un fideicomiso mercantil en el que ostenten la calidad de constituyentes, constituyentes adherentes o beneficiarios deberán, además, cumplir con las regulaciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores.

Art. 2.- Reemplazar el Artículo Tercero por el siguiente texto:

“Artículo Tercero: Encargo fiduciario.- Las compañías obligadas a aplicar el presente reglamento, que para el desarrollo de proyectos inmobiliarios requieran de recursos dinerarios provenientes de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias de tales proyectos, deberán constituir de forma previa a su celebración un encargo fiduciario para que una administradora de fondos y fideicomisos mantenga dichos recursos. Mientras no se verifique el punto de equilibrio, los promitentes compradores entregarán los valores directamente a la administradora de fondos y fideicomisos, como constituyentes adherentes del encargo fiduciario. Lo anterior será aplicable también a los valores que se reciban a título de reserva. El contrato de encargo fiduciario se registrará por lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores y normas complementarias.

Los dineros administrados por una administradora de fondos y fideicomisos se entregarán a su constituyente o fideicomitente, únicamente cuando se haya verificado el punto equilibrio para la construcción del respectivo proyecto o etapa; de no verificarse el punto de equilibrio, la administradora de fondos y fideicomisos procederá a restituir los dineros entregados por cada uno de los constituyentes adherentes. La Junta General de Accionistas o Socios o el Directorio de la compañía serán los responsables de declarar la verificación del punto de equilibrio, lo cual deberá ser notificado a la administradora de fondos y fideicomisos.

Para cumplir lo establecido en este artículo, las compañías sujetas al presente reglamento podrán optar por la constitución de un fideicomiso mercantil, en lugar del encargo fiduciario, siempre y cuando se dé cumplimiento a las disposiciones señaladas en los incisos precedentes en concordancia con lo previsto en las demás normas que regulan a los fideicomisos mercantiles.”

Art. 3.- Sustituir el Artículo Cuarto por el siguiente: “Artículo Cuarto.- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, en los términos del presente Reglamento, deben abstenerse de realizar lo siguiente:

- a) Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuente con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según el caso.
- b) Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto económico que evidencie legal, técnica y financieramente su viabilidad.
- c) Utilizar dinero del público para la ejecución y desarrollo de los respectivos proyectos inmobiliarios, sin contar con las autorizaciones de los organismos competentes en la materia.
- d) Suscribir contratos de reserva o promesa de compraventa por instrumento privado.

e) Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta a otros promitentes compradores.

f) Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.

Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.”

Art. 4.- En el inciso segundo del Artículo Séptimo, reemplazar la frase “cinco días” por “hasta treinta días”.

**TERCERA.** Resolución No. SCV.DSC.G.14.012 emitida el 10 de julio del 2014 por la Superintendencia de Compañías y Valores el 10 de julio del 2014 y publicada en el Registro Oficial número 296 del 24 de julio del 2014, se expide el nuevo Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, derogándose la resolución No. SC.DSC.G.13.014 de 2 de diciembre de 2013, publicada en el Registro Oficial No. 146 de 18 de diciembre de 2013, y la resolución No. SC.DSC.G.14.002 de 4 de febrero de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 194 de 28 de febrero de 2014, el mismo que en las partes relevantes y pertinentes a este tipo de compañías establece lo siguiente:

Art. 1.- **Ámbito de aplicación.**- Las disposiciones del presente reglamento serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, tales como, la promoción, construcción y comercialización; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones.

No se entenderá por proyecto inmobiliario la construcción de una unidad habitacional por cuenta del propietario del terreno sobre el que se la edifica.

Art. 2.- **Obligaciones.**- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, deberán cumplir las siguientes obligaciones:

a) Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollará el proyecto o titular de los derechos fiduciarios del fideicomiso que sea propietario del terreno, lo que se acreditará con el testimonio de la escritura pública contentiva del título traslativo de dominio y el certificado correspondiente del Registro de la Propiedad. En caso de no cumplir con lo anterior, será necesario que en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según el caso, comparezca y se obligue la persona natural o jurídica propietaria del terreno.

b) Contar con el presupuesto detallado de cada proyecto, que deberá estar aprobado por la Junta General de Accionistas o Socios o el Directorio de la compañía, e incluirá la proyección de los ingresos necesarios para su desarrollo y sus fuentes, incluido el financiamiento, así como los costos y gastos que genere el proyecto inmobiliario.

c) Suscribir a través de su representante o representantes legales y en calidad de promitente vendedora, las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias. En las promesas de compraventa se deberá señalar, al menos, la ubicación, identificación y características del inmueble; el precio pactado; las condiciones de pago; el plazo para la entrega del bien; y el plazo para la suscripción de la escritura pública de compraventa definitiva.

Sin perjuicio de lo anterior, de forma previa a la suscripción de la escritura pública de promesa de compraventa, se podrán recibir valores de los interesados, a título de reserva, siempre que éstos no superen el dos por ciento del valor total de la unidad habitacional ofrecida y se entregue un soporte documental. Los valores entregados como reserva se imputarán al precio final que se pacte por la unidad habitacional.

d) Construir, dentro de los plazos establecidos, los proyectos inmobiliarios aprobados y autorizados por los organismos competentes en materia de uso de suelo y construcciones, de conformidad con los contratos de promesa de compraventa celebrados con los promitentes compradores de los inmuebles.

e) Suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definitiva de transferencia de dominio a favor de los promitentes compradores, de los bienes inmuebles que fueron prometidos en venta

f) Atender los requerimientos de información que formule la Superintendencia de Compañías y Valores, así como de los organismos públicos que tienen competencias legales en materia de vivienda.

g) Cumplir las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y Valores, encaminadas a corregir situaciones que pudieren causar perjuicios a los clientes de la compañía, dentro de los términos o plazos que el organismo de control establezca.

Las compañías que realicen actividad inmobiliaria a través de un fideicomiso mercantil en el que ostenten la calidad de constituyentes, constituyentes adherentes o beneficiarios deberán, además, cumplir con las regulaciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores.

Art. 3.- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, en los términos del presente Reglamento, deben abstenerse de realizar lo siguiente:

a) Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del terreno de



comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.

b) Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.

c) Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

d) Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.

e) Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.

f) Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.

Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.

#### **RESOLUCION DE LA JUNTA DE SOCIOS PARA NEGOCIAR CON EMPRESA FIDUCIARIA.**

Los socios de la compañía en la Junta General celebrada el 14 de febrero del 2014 resuelven por unanimidad autorizar al representante legal señor Víctor Panimboza Freire, para negociar con empresa fiduciaria en aplicación de la resolución No. SC.DSC.G.13.014 emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores. Los administradores y socios deberán vigilar que se cumpla con lo dispuesto por esta entidad de control, en especial a las obligaciones y abstenciones que debe observar la compañía y que se encuentran en el Reglamento respectivo.

### **3. POLITICAS CONTABLES**

#### **3.1. BASE DE PREPARACION**

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), sobre la base del costo histórico, modificados por la aplicación del valor razonable. Esta preparación exige el uso de ciertas estimaciones contables, así como que la administración de la compañía ejerza su juicio al aplicar las políticas contables.

La compañía ha legalización su constitución con la inscripción en el Registro Mercantil del cantón Ambato en la provincia del Tungurahua el 27 de octubre del 2011, por lo que

comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.

b) Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.

c) Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

d) Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.

e) Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.

f) Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.

Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.

#### **RESOLUCION DE LA JUNTA DE SOCIOS PARA NEGOCIAR CON EMPRESA FIDUCIARIA.**

Los socios de la compañía en la Junta General celebrada el 14 de febrero del 2014 resuelven por unanimidad autorizar al representante legal señor Víctor Panimboza Freire, para negociar con empresa fiduciaria en aplicación de la resolución No. SC.DSC.G.13.014 emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores. Los administradores y socios deberán vigilar que se cumpla con lo dispuesto por esta entidad de control, en especial a las obligaciones y abstenciones que debe observar la compañía y que se encuentran en el Reglamento respectivo.

### **3. POLITICAS CONTABLES**

#### **3.1. BASE DE PREPARACION**

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), sobre la base del costo histórico, modificados por la aplicación del valor razonable. Esta preparación exige el uso de ciertas estimaciones contables, así como que la administración de la compañía ejerza su juicio al aplicar las políticas contables.

La compañía ha legalización su constitución con la inscripción en el Registro Mercantil del cantón Ambato en la provincia del Tungurahua el 27 de octubre del 2011, por lo que



no ha tenido periodo de transición para implementación de las NIIFs, considerando que sus valores por esta circunstancia se presentaban a valor razonable en cumplimiento de esta normativa contable.

### **3.2. MONEDA DE REGISTRO**

La moneda vigente en el país es el Dólar de los Estados Unidos de América, por tanto los registros y Estados Financieros se expresan en esta moneda que es la que rige en el entorno económico en que desarrolla la compañía sus actividades.

### **3.3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

La compañía considera como efectivo o equivalentes los valores que corresponden a los activos financieros líquidos como son los valores disponibles en fondos rotativos de caja chica, el efectivo por las recaudaciones o cobros que se efectúan a corto plazo, los valores mantenidos en los diferentes bancos y cooperativas de libre disposición, así como las inversiones corrientes en certificados de depósitos que se efectúan en las instituciones financieras locales, las cuales tienen vencimientos entre 30 a 90 días plazo como máximo.

### **3.4. ACTIVOS FINANCIEROS POR OBLIGACIONES CORRIENTES**

Las obligaciones 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 deterioro.

Las cuentas comerciales por cobrar incluirán una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

En el presente ejercicio económico no se han realizado ventas a crédito debido a que no han iniciado con su periodo operativo en cuanto al giro del negocio, no se han establecido políticas de crédito, las cuales se prevé se generará en base a las condiciones de negociación con cada cliente.

Al no tener ventas a crédito la compañía no ha calculado la provisión para cuentas incobrables ni deterioro alguno de los instrumentos financieros de esta característica.

### **3.5. DETERIORO DE CARTERA**

Cuando la política de recuperación de las obligaciones pendientes con los clientes de la compañía ha superado los plazos establecidos en la política se deberá efectuar el cálculo del deterioro de la cartera, efectuándose el registro contra la provisión por deterioro.



### 3.6. REGISTRO Y VALORACIÓN DE GASTOS PREOPERATIVOS

La compañía ha efectuado gastos con la proyección del inicio de sus operaciones y actividades de construcciones inmobiliarias, estos costos son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el que sea menor, acumulando hasta que se dé el inicio de sus operaciones, por lo que se han considerado como Preoperativos.

### 3.7. MEDICION Y CONTROL DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los bienes muebles e inmuebles son valorados al costo de adquisición, acumulando sus costos hasta que presten servicio a la compañía y generen beneficios futuros.

La depreciación para los registros contables bajo NIIFs se efectúan en base a los datos actualizados a valor justo, en cuanto tiene que ver con el tiempo de vida útil se ha considerado el establecido por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento como sigue:

Muebles y Enceres	10%
Equipo de Cómputo y Software	33%

No se ha considerado valor residual para el cálculo de la depreciación anual de los bienes que forman el grupo de Propiedad, Planta y Equipo.

De presentarse diferencias entre el valor de la depreciación calculada bajo NIIFs y la depreciación calculada bajo los porcentajes establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno se regularán en la Conciliación Tributaria.

Las vidas útiles y los valores residuales pueden cambiar debido a la variación de las circunstancias en las que se determinaron inicialmente. La administración analizando estos cambios los revisa en forma periódica y los ajusta de manera prospectiva de ser necesario.

### 3.8 DETERIORO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La propiedad, planta y equipo que constituyen activos no financieros de la compañía son evaluados periódicamente para determinar si se ha presentado un deterioro en su valor, debido a la imposibilidad de recuperar el valor que se presenta en registros, si se origina esta situación representará una pérdida por deterioro, caso contrario, si se produce un incremento frente al valor en libros es reconocido en los resultados integrales como un reverso de pérdidas por deterioro.

### 3.9. BENEFICIOS LABORALES

**Beneficios Corrientes.-** Se efectúa la provisión por beneficios laborales a corto plazo por el departamento contable aplicando las disposiciones legales establecidas en el Código de Trabajo.

**Beneficios a Largo Plazo.-** La provisión para jubilación patronal y desahucio debe ser calculada por una firma actuaria calificada para efectuar este cálculo actuarial, en aplicación de la NIC 19, los impactos se registran aumentando o disminuyendo la provisión acumulada, tomando como contrapartida los gastos. La compañía bajo la consideración de ser una empresa nueva no presenta el informe de una empresa actuaria para mantener actualizadas estas provisiones.

### 3.10. PROVISIONES

Se reconocen provisiones cuando en la empresa se presenta obligaciones legales o implícitas como consecuencia de sucesos pasados que requieren una salida de recursos que se pueden estimar con fiabilidad. Estas obligaciones surgen de regulaciones, contratos, compromisos públicos que generan ante terceros la posibilidad de pago.

### 3.11. INGRESOS

Los ingresos se calcularán al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía puede otorgar, su registro se realizará al momento de la entrega del bien o servicio sin considerar las condiciones de pago pactadas.

En el presente ejercicio al no empezar su etapa operativa la compañía no presenta ingresos significativos.

### 3.12. COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se reconoce.

### 3.13. PATRIMONIO

**Capital Social,** El capital social de la compañía se modifica por aumentos o disminuciones, a través de la debida resolución de sus accionistas y mediante la elaboración de las correspondientes Escrituras de Aumento de Capital.

**Reserva Legal,** la compañía según disposiciones legales destina por lo menos el 5% de sus utilidades netas para la Reserva Legal, hasta que la misma alcance al cincuenta por ciento del capital suscrito.

**Resultados del Ejercicio y Acumulados,** los resultados netos que arrojen las operaciones de la compañía en el año se registran como Resultados del Ejercicio, y aquellos que no se han distribuido permanecen registrados como Resultados Acumulados o Resultados de Ejercicios Anteriores hasta su distribución.

**Resultados Acumulados por Aplicación de NIIFs por Primera Vez,** Los ajustes por la convergencia de NEC a NIIFs se han registrado en la cuenta Patrimonial “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera Vez”, el saldo de esta cuenta no

podrá ser distribuida a los accionistas, ni aplicada para aumentos de capital, pero se empeará para compensar pérdidas acumuladas en caso de que su saldo fuese acreedor.

### 3.14. IMPUESTOS DIFERIDOS

Las diferencias temporarias originadas por la variación de las cifras entre la base tributaria y NIIFs, por efecto de los ajustes conciliatorios, genera el reconocimiento de los Impuestos Diferidos, que es el resultado de multiplicar el valor de la diferencia temporaria por el porcentaje del impuesto tributario vigente.

### 3.16. COMPENSACIÓN DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que por la compensación 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.

#### Nota 4.- Efectivo y Equivalentes de efectivo

La compañía mantiene como recursos líquidos en efectivo o depósitos bancarios de libre disposición al cerrar el año los saldos que siguen:

	Año 2012	Año 2013
Caja	0,00	2.875,00
Banco Pichincha Cta. Cte. 2100011517	281.991,00	327.628,00
Banco Guayaquil Cta. Cte. 7561946	150.015,89	146.198,43
COAC Mushuc Runa Cta. 446000244416	5.384,82	5.384,82
<b>Total de Efectivo y Equivalentes</b>	<b>437.391,71</b>	<b>482.086,25</b>

#### Nota 5.- Inversiones Corrientes

La compañía mantiene inversiones bajo el mecanismo de Certificados Financieros con vencimientos que se mantienen entre 30 a 90 días plazo, al cerrar el año se presentan con los saldos que siguen:

INSTITUCION	DOCUMENTO	EMISIÓN	VENCE	INTERES	VALOR
COAC Santa Lucía Ltda.	94	05/12/2013	03/02/2014	9,00%	20.000,00
COAC Santa Lucía Ltda.	93	05/12/2013	05/03/2014	9,00%	30.000,00
COAC San Francisco	142641	04/11/2013	04/02/2014	8,00%	104.047,25
COAC Cámara de Comercio Ambato	509000012471	04/12/2013	03/02/2014	10,00%	105.015,81
<b>Total de Inversiones</b>					<b>259.063,06</b>

#### Nota 6.- Clientes y Cuentas por Cobrar

Las obligaciones por cobrar con vencimiento a corto plazo corresponden a los intereses devengados de inversiones corrientes que no se han liquidado, , sus saldos al cierre del año son los que se detallan:



Interés COAC Santa Lucia año anterior	2.425,00
Interés acumulado por cobrar al 12/2013	<u>2.000,21</u>
<b>Suman</b>	<b>4.425,21</b>

**Nota 7.- Pagos Anticipados**

Refleja los pagos anticipados por impuestos corrientes, así como anticipos a proveedores para bienes o servicios que se recibirán a corto plazo, al 31 de diciembre se presentan los saldos que siguen:

	<b>Año 2012</b>	<b>Año 2013</b>
Saldo a favor del IVA	0,00	25.678,31
Anticipo por Retención IVA	0,00	131,25
Anticipo por Retención Renta	0,00	499,41
Anticipo Proveedores	67.108,51	16.061,00
Anticipos Varios	<u>0,00</u>	<u>137.500,00</u>
<b>Total Pagos Anticipados</b>	<b>67.108,51</b>	<b>67.108,51</b>

Los anticipos entregados se los ha realizado a terceros y socios que se encargan de efectuar trámites, compras y pago por servicios relacionadas con las actividades de la empresa, y que se liquidarán a corto plazo, sus valores son como sigue:

<b>Proveedor</b>	<b>Valor</b>
Luis Cuji	2.900,00
Carlos López	4.400,00
Edison Panimboza	2.400,00
Trabajos Varios	<u>6.361,00</u>
<b>Suman</b>	<b>16.061,00</b>

<b>Deudor</b>	<b>Valor</b>
Víctor Panimboza	40.500,00
Carlos López	12.000,00
Luis Cuji	10.500,00
Carlos Escalante	50.200,00
Ana Vargas	16.300,00
Edison Panimboza	6.000,00
Otros anticipos de menor cuantía	<u>2.000,00</u>
<b>Suman</b>	<b>137.500,00</b>



#### Nota 8.- Propiedad, Planta y Equipo

Los bienes muebles e inmuebles que posee la compañía y le generan beneficios futuros se presentan al cerrar el año con los saldos y movimientos que se detallan:

BIENES	Año 2012	Movimiento	Año 2013
Muebles y Enseres	4.279,78	0,00	4.279,78
Equipo de Cómputo y Software	5.096,93	0,00	5.096,93
(-) Depreciación Acumulada	-1.379,82	-2.126,82	-3.506,64
<b>Total Propiedad, Planta y Equipo</b>	<b>7.996,89</b>	<b>-2.126,82</b>	<b>5.870,07</b>

#### Nota 9.- Gasto Preoperacional

Comprende las inversiones que la compañía ha efectuado para proyectos de construcción inmobiliaria futura, al 31 de diciembre se presentan como se detalla:

	Año 2012	Año 2013
Gasto Preoperativo	2.033.608,96	2.236.594,04
<b>Total Gasto Preoperacional</b>	<b>2.033.608,96</b>	<b>2.236.594,04</b>

#### Nota 10.- Proveedores Locales

Las obligaciones por pagar a los proveedores de bienes y servicios y con terceros que la compañía tiene al cerrar el año se presenta con los saldos que siguen:

	Año 2012	Año 2013
Proveedores no Relacionados Locales	0,00	3.283,49
Proveedores no Relacionados Nacionales	0,00	143,30
Préstamos por Pagar a Terceros	0,00	25.500,00
<b>Total Proveedores Locales</b>	<b>0,00</b>	<b>28.926,79</b>

El detalle del saldo por pagar a proveedores es como sigue:

PROVEEDORES	
Rodríguez Rafael Wilfrido	2.890,03
Miranda Miranda Marcelo	135,00
Organiza. Víctor H. Caicedo C. Ltda.	55,26
Jácome Núñez Santiago	203,20
CNT	143,30
<b>Suman:</b>	<b>3.426,79</b>



Las obligaciones por préstamos de terceros corresponden a los que se detallan:

**PRÉSTAMOS**

Pullutaxi Lumbi Carmen Julia	7.000,00
Chango Bonilla Edgar Germán	1.000,00
Jinde Villares Clara Angélica	1.000,00
Domínguez Hernández Inés Marlene	4.000,00
Vizquete Guevara María	900,00
Ocaña Guarnizo Verónica	2.100,00
Quinde Carlos Edgar	4.000,00
Jiménez Jiménez Bolman	500,00
Guayta Guaña Carmen	3.500,00
Chiliquinga Obando Nelly	1.500,00
<b>Suman</b>	<b>25.500,00</b>

**Nota 11.- Acreedores Laborales**

Las provisiones efectuadas por beneficios sociales que vencen a corto plazo se presentan en balances al cerrar el año como sigue:

	<b>Año 2012</b>	<b>Año 2013</b>
Aporte Personal IESS	195,04	195,63
Aporte Patronal IESS	253,45	254,21
Décimo Tercer Sueldo por Pagar	173,83	174,36
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	243,33	662,50
15% Participación Trabajadores	0,00	215,88
<b>Total Acreedores Laborales</b>	<b>865,65</b>	<b>1.502,58</b>

**Nota 12.- Acreedores Fiscales**

Los valores que la compañía debe al Servicio de Rentas Internas por retenciones efectuadas de impuestos en su calidad de agente de percepción y retención de impuestos, al cerrar el año se presentan como sigue:

	<b>Año 2012</b>	<b>Año 2013</b>
Retenciones Impuesto Renta por Pagar	3.841,91	909,29
Retenciones IVA por Pagar	4.677,17	1.088,74
Impuesto a la Renta por Pagar	0,00	419,05
<b>Total Acreedores Fiscales</b>	<b>8.519,08</b>	<b>2.417,08</b>



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel. 092 933 696 Email [ate@andinanet.net](mailto:ate@andinanet.net)

Ambato-Ecuador

### Nota 13.- Pasivo no Corriente

Refleja los anticipos recibidos por proyectos que se liquidarán a futuro, al 31 de diciembre los balances reflejan las cifras que siguen:

ACREEDORES	VALOR
Mañay Almeida Marina Beatriz	28.000,00
Rodríguez Tenezaca Libia Graciela	28.000,00
Chango Laguna Marco Danilo	21.000,00
Jácome Cando Paulo David	21.000,00
Ortiz Robles Carmen Magdalena	16.000,00
Paz Cuvi Ligia Magdalena	16.000,00
Paz Cuvi Myriam Marcela	16.000,00
Pacheco Rubio Milton Leonelo	15.000,00
Cepeda Ulloa Diana Elizabeth	14.030,00
Paz Cuvi Mario Arturo	14.030,00
Pilatasig Guamangate Manuel	14.030,00
Alquinga Ushiña Juan Carlos	14.000,00
Castellano Uribe Mario Antonio	14.000,00
Castillo Saraguro Julia Esther	14.000,00
Erazo Chávez Carmen del Rocío	14.000,00
Guerrero Miranda Juan	14.000,00
Ichina Remache Angel Medardo	14.000,00
Lara Salinas Teresa Narciza	14.000,00
López Silva Virginia de Las Mercedes	14.000,00
Méndez Narváez Hilda Esperanza	14.000,00
Ñacato Avendaño Lilian Evelina	14.000,00
Portero Donoso Estefanía Carolina	14.000,00
Portero Donoso Paola Alexandra	14.000,00
Rodríguez Martínez Viviana de Los Ángeles	14.000,00
Silva Altamirano Blanca Inés	14.000,00
Ulloa Sánchez Cesar Iván	14.000,00
Zurita Fiallos Bertila Azucena	14.000,00
Pico Pico Galo Edmundo	13.740,00
López Ortiz Henry Antonio	12.030,00
Paz Cuvi Sonia Guadalupe	10.770,00
Ortiz Moyano Leonor Rebeca	10.200,00
Moreno Tapia María Catalina	10.000,00
Páez Paredes Gloria Livia	10.000,00
Pilamunga Tene Luz María	10.000,00
Espinoza Espinoza Luis Alfredo	9.830,00
Aldas Sánchez Diana Alexandra	9.630,00
Aldas Sánchez Lida Carolina	9.500,00



Changoluisa Tipán Franklin Osmar	9.500,00
Cruz Bombón Edwin German	9.500,00
Cruz Bombón Elsa Fabiola	9.500,00
Díaz Quishpe Mercedes Alicia	9.500,00
Lema Bunay Rosa Elvira	9.500,00
Naula Romero Martha Eulalia	9.500,00
Pachacama Gualotuña Piedad	9.500,00
Paredes Torres Robert Eduardo	9.500,00
Yanzapanta María del Carmen	9.300,00
Díaz Díaz Christian Paul	9.180,00
Quisintuña Núñez Segundo Miguel	9.100,00
Pangol Cornejo María Carmen	9.070,00
Domínguez Hernández Inés Marlene	9.060,00
Cuji Toasa María Rosalía	9.030,00
Fiallos Ortiz Lorena Maricela	9.030,00
Panimboza Naranjo Edison Israel	9.030,00
Peña Ortiz Washigton Bolívar	9.030,00
Ortiz Andaluz Bernardina Emperatriz	9.000,00
Otros Acreedores de menor valor	<u>2.442.455,62</u>
<b>Total Pasivo no Corriente</b>	<b>3.142.075,62</b>

#### Nota 14.- Patrimonio

El patrimonio de la compañía al cierre del ejercicio económico auditado, luego de obtenido el resultado se presenta distribuido en las cuentas que se detallan:

	Año 2012	Año 2013
Capital Social	1.400,00	1.400,00
Reserva Legal	0,00	40,21
Resultado Ejercicios Anteriores	0,00	-9.217,77
Resultados del Ejercicio	<u>-9.217,77</u>	<u>764,09</u>
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>-7.817,77</b>	<b>-7.013,47</b>

Le corresponde a la Junta General de Socios la aprobación de la distribución de los resultados del ejercicio.



Asesora Técnica Empresarial y Capacitación S.A. – ATECAPSA

AUDITORES EXTERNOS - Reg. Nac. SC 576

Guayaquil y Sucre Esq. – Telf. 2829952 Fax 829314 Cel. 092 933 696 Email [ate@andinanet.net](mailto:ate@andinanet.net)

Ambato-Ecuador

---

## EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 hasta el cierre de nuestra auditoria no se presentaron eventos subsecuentes que afecten la situación financiera y los resultados de la compañía que en nuestra opinión deban ser reveladas.