

Notas a los Estados Financieros

Año 2012

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Constitución y objeto

REALITY INTEGRIDAD EMPRESARIAL S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Trigésima Octava del cantón Quito a cargo del Doctor Remigio Aguilar Aguilar, el siete de Mayo de dos mil tres, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el veinte y cinco de junio del dos mil tres.

El objetivo social principal es de compra – venta Bienes Inmuebles.

Legislación aplicable al sector inmobiliario

La Superintendencia de Compañías expidió el Reglamento de funcionamiento de las Compañías que realizan actividad inmobiliaria, mediante la Resolución N° SC-DSC-G-13-2013, publicada en el Registro Oficial 146 del 18 de diciembre de 2013, dirigida a las Compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, esto es 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.

La norma descrita establece que las Compañías que realicen actividad inmobiliaria, previa a la ejecución de cada proyecto inmobiliario deberán cumplir con las siguientes obligaciones: ser propietarios del terreno en el que se desarrollará el proyecto, obtener las ordenanzas respectivas, contar con el presupuesto económico, construir dentro de los plazos establecidos los proyectos inmobiliarios aprobados y autorizados, suscribir a través de su representante legal y en calidad de promitente vendedora, las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores, y suscribir a través de su representante legal, las escrituras públicas de compraventa definitiva de los bienes que fueron prometidos en venta.

Además, el Reglamento dispone que se deberán atender los requerimientos de información que formule la Superintendencia de Compañías y cumplir las disposiciones encaminadas a corregir situaciones que pudieran causar perjuicios a los clientes de la Compañía.

Las Compañías que desarrollen actividad inmobiliaria, a través de un fideicomiso mercantil, en calidad de constituyentes o constituyentes adherentes o beneficiarios, deberán además cumplir las regulaciones del Consejo Nacional de Valores.

La Unidad de Análisis Financiero (UAF) del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos, mediante la resolución No. UAF-DG-2012-0035 del 30 de marzo de 2012 dispuso notificar a las personas jurídicas cuya actividad u objeto social, principal o secundario, sea la construcción o de la inversión e intermediación inmobiliaria, a nivel nacional, como sujetos obligados a informar a la UAF, en los términos previstos en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, en el Instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a Informar a la UAF, en los de esta resolución, y en las demás instrucciones que por cualquier medio imparta la UAF, la cual fue modificada mediante resolución No. UAF-DG-2012-0106 del 19 de diciembre de 2012.

Mediante la resolución No. UAF-DG-SO-2013-0013 de fecha 24 de diciembre de 2013, se resuelve reformar la resolución No. UAF-DG-2012-0035 del 30 de marzo de 2012 y su modificación efectuada mediante resolución No. UAF-DG-2012-0106 del 19 de diciembre de

Notas a los Estados Financieros

Año 2012

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero

Las siguientes Secciones de NIIFs PYMES son consideradas para la reestructuración de Balances del año 2012:

INVENTARIOS (SECCIÓN 13)

DEFINICIÓN:

Los inventarios son activos. Un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.

- (a) Inmuebles poseídos para ser vendidos en el curso normal de las operaciones.
- (b) Los costos de los proyectos se deben registrar en inventarios y se reconocerán como costos en el Balance de Pérdidas y Ganancias cuando se registren las ventas de acuerdo a la técnica de manejo de ingresos de la sección 23.
- (c) Los productos terminados se mantienen principalmente para negociar. Los inventarios son activos corrientes.
- (d) Los Terrenos que se compran para realizar los proyectos inmobiliarios se registrarán en inventarios al valor escriturado en Compra-Venta.
- (e) En inventario se registrará el valor de costo de los Inmuebles que no se vendieron, al momento de dar por terminado el proyecto.

COSTO DE INVENTARIOS:

Una entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de adquisición, costos de transformación y otros costos incurridos para dar a los inventarios su condición y ubicación actuales.

$\text{Costo de inventario} = \text{costos de adquisición} + \text{costos de transformación} + \text{otros costos}$

Propiedades y equipo.-

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las partidas de propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada 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 por ser considerado un cambio en estimación contable.

Sección 23

Ingresos de Actividades Ordinarias

REALITY INTEGRIDAD EMPRESARIAL S.A

Notas a los Estados Financieros

Año 2012

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

INVENTARIOS (SECCIÓN 13)

Ingresos y resultados de operaciones dentro del negocio de la empresa como:

- Ventas de Lotes e Inmuebles
- Otros relacionados con actividades de Constructora e Inmobiliaria
- Otras Relacionados con el RUC

El método a utilizar para registrar los ingresos es por avance de obra. Siempre que los lotes cuenten con la aprobación y publicación de la Ordenanza o los inmuebles puedan identificarse con un número de predio, se contabilizarán las ventas si están con promesas o escrituras. Cada ingreso se calcula de acuerdo a la proporción de los costos de cada proyecto acumulados en inventarios, tomándose en consideración el valor pagado por el cliente al momento de contabilizar la venta en el Estado de Resultados.

COSTOS DE VENTAS:

DEFINICIÓN:

Dentro de la cuenta Costos de Ventas se deben registrar los costos y gastos asociados a un proyecto, estos se registrarán una vez que los ingresos sean contabilizados e identificados de acuerdo a la sección 23.

NOTAS AL BALANCE DEL AÑO 2012

BALANCE DE PERDIDAS Y GANENCIAS

INGRESOS:

Durante el año 2012 se registró la venta del lote de Colopo que fue desmembrado en 2 lotes. Se vendió: (1) por \$ 60 000.00 y (2) 2 003.00. La diferencia de ingresos que corresponden al proyecto "Balcones de Alcalá" se reestructuran de acuerdo al Manual aprobado por los accionistas el 02 de febrero del 2016, donde se aplica la política de Normas NIIF's para Reality Integridad Empresarial de Ingresos sección 23 que dice "se registran en ingresos los lotes que cuenten con la aprobación y publicación de la Ordenanza o los inmuebles puedan identificarse con un número de predio, se contabilizarán las ventas si están con promesas o escrituras. Cada ingreso se calcula de acuerdo a la proporción de los costos, de cada proyecto acumulados en inventarios, tomándose en consideración el valor pagado por el cliente al momento de contabilizar la venta en el Estado de Resultados proyecto acumulados hasta el momento de declarar la venta, tomándose en consideración los ingresos que la empresa recibió hasta el momento de contabilizar las ventas en el Estado de Resultados."

COSTOS

Después de registrar los ingresos de la venta del terreno de Colopo, se registra el valor de escritura de compra del terreno de Colopo por \$ 4 005.40

GASTOS

Los gastos que se toman en cuenta son la nómina administrativa, los gastos de combustibles, gastos honorarios, gastos depreciación activos fijos, gasto arriendo, gasto cafetería y asen, gasto suministros y materiales, servicios básicos, gastos bancarios, gastos no deducibles.

REALITY INTEGRIDAD EMPRESARIAL S.A

Notas a los Estados Financieros

Año 2012

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

RESULTADO

Después de la reestructuración de los Balances del año 2012 la compañía obtiene una utilidad de \$ 30.214,85.

BALANCE GENERAL

Las siguientes cuentas se expresan en notas

1.01.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	10.394,10
---------	---------------------------------------	-----------

Según conciliación de Bancos

Fondos Caja Balcones de Alcalá \$ 15.000,00: Este valor fue embolsado el 3 de octubre 2012 con cheque 1009 del Banco Procredit, para pagar costos del proyecto "Balcones de Alcalá", valores que se justifican en el año 2013 con facturas.

Según conciliación de Bancos

BANCOS	1.394,10
Banco del Pacifico Cta Cte	-875,38
Banco del Pacifico Ahorro	1.788,53
Banco Procredit Cta Cte	467,15
Banco Procredit ahorro	0,01
Banco Pichincha Ahorro	13,79

1.01.02	ACTIVOS FINANCIEROS	138.243,56
---------	---------------------	------------

Cientes Nacionales: Representa \$ 127.742,56 de Cuentas pendientes por Cotizar de Mundo, que se están pagando a plazos y los \$ -574,00 corresponden a una provisión de cuentas incobrables realizadas en el año 2011 y el valor de \$ 5075,80 valores por cobrar a empleados.

1.01.03	INVENTARIOS	144.136,01
---------	-------------	------------

Con la reestructuración de los Balances año 2012, se reorganizan las cuentas de acuerdo a las nuevas políticas contables establecidas para la Compañía. Este valor representa los costos acumulados que son parte del proyecto "Balcones de Alcalá" por \$ 101.276,01 y el valor de escritura de compra-venta de terrenos de Mundo por \$ 42.850,00.

1.01.03.07	Inventario de Obras en Construcción	23.356,13
1.01.03.07.12	Costos e Impuestos en Proyecto	1.531,72
1.01.03.07.14	Pagos de Norma Operativa en Proyecto	20.687,62
1.01.03.07.16	IVA AL COSTO	944,04
1.01.03.07.20	Gasto No Deducibles en Proyecto	192,75
1.01.03.09	Inventario de Materiales o bien para Constr	120.779,86
1.01.03.09.01	Obras Preliminares	27.542,28
1.01.03.09.21	Terreno Pedro Vicente Maldonado Balcones de Alcalá	48.890,00

REALITY INTEGRIDAD EMPRESARIAL S.A

Notas a los Estados Financieros

Año 2012

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.01.27.03	OBLIGACIONES EMPLEADOS	-5283,58
------------	------------------------	----------

Participación trabajadores por \$ 4.532,23 del año 2012 se cancelaron inmediatamente después de la aprobación de Balances por parte de la Superintendencia de Compañías y por parte del Interventor.

Los empleados han solicitado por escrito a la compañía, que los décimos sean acumulados y se paguen cuando sea la fecha máxima de pago, por tal razón el valor del Décimo Tercer Sueldo por Pagar es \$ 216,00 corresponde a diciembre del 2012, Décimo Cuarto Sueldo es \$26,33 corresponde a los meses de agosto a diciembre del 2012. Valores que ya fueron cancelados en el 2012.

2.01.10	ANTICIPOS DE CUENTE	-298.841,14
---------	---------------------	-------------

Son los anticipos que hacen los clientes

- Desde año 2007 hasta 2012 por \$ 298.841,14

2.02.03	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-9.817,20
---------	--	-----------

Con la reorganización se registraron pagos de clientes de Bancos de Alcalá en efectivo, que fueron utilizados para pagar los préstamos con restructuración de los balances del año 2012 se contabiliza de carga a la cuenta de préstamos cancelados respectivamente.

3.	PATRIMONIO NETO	-24.723,66
----	-----------------	------------

Representa las acciones que poseen los accionistas:

Sra. Lupe Guevara -160,00

Sr. Carlos González -640,00

GANANCIAS ACUMULADAS \$ 4.427,10. Corresponde a las ganancias de años anteriores al año 2012.

Resultado del Ejercicio 2012 por \$ 17797,55

En la Adopción NIIF por primera vez se puede evidenciar que después de la restructuración de los estados financieros del año 2012, la cuenta Reserva por valuación ya no está registrada en Resultados Acumulados, y el valor que aparece registrado es de - \$278,49 que corresponde a cambios de registro en cuentas cuando se hizo por la adopción por primera vez de las NIIF. (Corresponde a un vehículo valorado en \$750 que se dio de baja, en saldo negativo, porque al cierre del ejercicio fiscal del 2012 no existía ningún vehículo y el valor de \$471,51 por un valor de crédito tributario que mantiene la empresa por ISD (Impuesto Sobre de Capitales) como saldo positivo. El valor de - \$278,49 es el resultado de la diferencia entre -\$750 + \$471,51).

CONCLUSIONES:

La Compañía presenta los ingresos de la venta de Coope, así mismo sus costos y gastos relacionados con el proyecto.

Después de revisar la compañía a cierre del ejercicio mantiene el proyecto "Bancos de Alcalá" que no cumple con la sección 23 de Ingresos que dice "El método a utilizar para registrar los ingresos es por avance de obra. Siempre que los lotes cuenten con la aprobación y publicación de la Ordenanza o los inmuebles puedan identificarse con un número de predio, se contabilizarán las ventas si están con promesas o escrituras. Cada ingreso se calcula de acuerdo a la proporción de los costos, de cada proyecto

REALITY INTEGRIDAD EMPRESARIAL S.A**Notas a los Estados Financieros****Año 2012****(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

1.01.03.09.22	Terreno Mindo	42.860,00
1.01.03.09.25	Gastos No Deducibles en Bienes Proyecto	950,00
1.01.03.09.28	Depreciaciones en Proyecto	537,60

1.01.04	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	43.316,43
----------------	--	------------------

La cuenta representa los Anticipo Proveedores por \$ 43.316,43 pagados de trabajos en el proyecto Balcones de Alcalá, los que serán facturados para justificar los pagos en el año 2016 respectivamente.

1.02	ACTIVO NO CORRIENTE	5.228,88
-------------	----------------------------	-----------------

Corresponde a los Activos que posee la empresa al cierre del ejercicio 2012 y se registra la depresión del año con el método de línea recta.

- Muebles y Enseres	\$ 1.073,00
- Maquinaria y Equipo	\$ 5.376,00
- Equipo de Computación	\$ 4.976,79
- Depreciación Acumulada Maquinaria y Equipo	\$ -3.786,88
- Depreciación Acumulada Computación	\$ -1.658,93
- Depreciación Acumulada Muebles y Enseres	\$ -751,10

2.01.03	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	4716,40
----------------	---------------------------------------	----------------

Con la corrección de errores se reorganiza el Balance año 2012 arrojando utilidad y se calcula el pago de utilidades empleados e Impuesto Renta. El valor de \$ 4716,40 corresponde a pagar al SRI por impuesto a la Renta del año 2012 valor que será cancelado una vez los balances sean aprobados por Superintendencia de compañías.

2.01.07.01	OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	-1.378,68
-------------------	---------------------------------	------------------

Después de la restructuración se hicieron las correcciones necesarias. En esta cuenta están valores que corresponden a las retenciones de IVA retenido a proveedores del año 2012 \$ 790,61 y Retenciones en la fuente de proveedores del año 2012 por \$ 589,07, asumiendo estos valores la compañía. No se hicieron porque el contador anterior no podía sacar retenciones físicas por falta de presentación de Balances del año 2012.

Con la presentación de los Balances corregidos a la Superintendencia y aprobación por parte del interventor, inmediatamente la compañía cancelará los impuestos pendientes.

2.01.07.02	OBLIGACIONES IESS	-557,28
-------------------	--------------------------	----------------

Corresponde a valores pendientes por cancelar de IESS de la nómina de diciembre del 2012 y cumpliendo con la normativa del IESS, se pagaron hasta el 15 de enero del 2013 sin recargos.

REALITY INTEGRIDAD EMPRESARIAL S.A

Notas a los Estados Financieros

Año 2012

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

acumulados en inventarios, tomándose en consideración el valor pagado por el cliente al momento de contabilizar la venta en el Estado de Resultados"

ANTECEDENTES DE LA ORDENANZA PARA PROYECTO "BALCONES DE ALCALÁ"

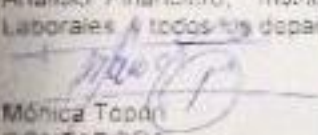
La ordenanza está aprobada pero no vigente, al cierre del año 2014. Está vigente a partir del 01 de abril del 2015, de acuerdo a lo que se indica textualmente en la misma Ordenanza en el punto VIGENCIA: "Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial Municipal"

Según Certificado enlógado por el Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado con fecha 21 de enero del 2015, indica textualmente: "CERTIFICO que habiéndose recibido debidamente firmada y sellada por parte de la Secretaría General del GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado, la ordenanza que aprueba la urbanización de "Balcones de Alcalá" Ubicada en la cooperativa Agrícola Jhon F. Kennedy, sector rural del cantón Pedro Vicente Maldonado, se procedió a la publicación de dicha ordenanza, el uno de abril del año 2015, en la gaceta municipal del dominio web: www.pedrovincentealdonado.gob.ec."

Una vez publicada en la Gaceta la Ordenanza entra en vigencia, por tal razón a partir de mayo del 2015 el municipio entrega los predios de los lotes individuales

RECOMENDACIONES

Llevar los libros contables de acuerdo a las políticas establecidas para Reality Integridad Empresarial S.A., como inmobiliaria, basados en principios NIIF, leyes, reglamentos emitidos por la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, Unidad de Análisis Financiero, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Ministerio de Relaciones Laborales. A todos los departamentos se deben adherir a las políticas establecidas.


Mónica Topán

CONTADORA

REALITY INTEGRIDAD EMPRESARIAL S.A.