



Dr. HOMERO ZURITA ZURITA
Auditor Independiente.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.

INFORME FINANCIERO

PERIODO: 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013



ÍNDICE

<u>CONTENIDO</u>	<u>PÁGINA</u>
INFORMACIÓN FINANCIERA	
Dictamen de Auditoría	1
Información Introdutoria	3
Estados Financieros	6
Notas a los Estados Financieros	10
Índices Financieros	22
Estructura Organizacional	28
Análisis de Libros Sociales	30
Anexo No.1	32



Dr. HOMERO ZURITA ZURITA

Auditor Independiente.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES MIEMBROS DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF y del control interno determinado por la administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

3. RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestro examen. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia suficiente para opinar sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar los procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Institución. Una auditoría también incluye la evaluación de si las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para emitir nuestra opinión de auditoría.



4. ACLARACIONES

- 4.1. Sobre el rubro "**Anticipo a Proveedores**", que figura en el balance general al 31 de diciembre de 2013, con el valor de \$ **1'050.287,85**, a pesar de que se efectuó la respectiva circularización de saldos, auditoría no ha recibido ninguna contestación, razón por la cual no se pudo efectuar el proceso de confirmación de saldos. (NOTA 5)
- 4.2. Sobre el rubro "**Cuentas por pagar**", que figura en el balance general al 31 de diciembre de 2013, con el valor de \$ **1'061.089,52**, a pesar de que se realizó la respectiva circularización de saldos, auditoría recibió únicamente la contestación de un acreedor que confirmó el saldo que consta en libros de la Compañía y cuyo valor es de \$ 50.000,00. Es decir de este rubro solo se confirmó el 4,70% y no se confirmó el 95,30% (NOTA 12)

OPINIÓN

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en los párrafos 4.1 y 4.2, los referidos estados financieros presentan razonablemente, la posición financiera de la **COMPAÑÍA INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.**, al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Quito, a septiembre 17 de 2014

Dr. Homero Zurita Zurita
AUDITOR INDEPENDIENTE
Reg. de Auditores Externos SC-RNAE-360



INFORMACION INTRODUCTORIA

Alcance del examen

El examen de auditoría realizado a los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA SOL VIVIENDA S.A., abarca el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2013.

Objetivos del examen

- Revisar los registros contables y analizar la información financiera de la Compañía, mediante la utilización de técnicas de revisión y verificación.
- Determinar la exactitud y confiabilidad de la información que contienen los estados financieros de la Compañía y el cumplimiento de las disposiciones legales y tributarias vigentes.
- Verificar el movimiento de las cuentas y determinar si en estas se refleja los hechos económicos efectuados por la compañía durante el período 2013.
- Determinar la razonabilidad de los saldos de las cuentas que conforman los estados financieros y la aplicación de los principios de contabilidad.

Base legal

- Estatuto de la Compañía
- Escritura de Constitución
- Reglamento Interno de trabajo.
- Reglamento de Seguridad y Salud Ocupacional
- Organigrama estructural
- Código civil
- Código del Trabajo
- Ley y Reglamento del Régimen Tributario Interno
- Reglamento de Facturación
- Ley de Seguridad Social
- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
- Normas Internacionales de Información Financiera
- Normas de Auditoría
- Principios de Contabilidad Generalmente aceptados
- Normas Técnicas de Control Interno

Objeto social

El objeto social principal de la Compañía es el siguiente:

- Adquisición, enajenación, compra venta, tenencia, corretaje, permuta, anticresis, arrendamiento, explotación, administración y mantenimiento de bienes inmuebles



Dr. HOMERO ZURITA ZURITA

Auditor Independiente.

urbanos o rústicos dentro del territorio nacional así como del exterior, por sí mismo o por cuenta de terceros por representación.

- Planificación, elaboración, ejecución, construcción, fiscalización y comercialización de proyectos habitacionales, edificios, condominios, viviendas unifamiliares.
- Ingeniería, arquitectura, construcción y planificación de locales comerciales, jardines, parques locales, obras comunitarias.
- Estudio y asesoramiento en la elaboración y ejecución de planes y proyectos habitacionales, edificios, condominios, viviendas unifamiliares, puentes carreteras, caminos vecinales.
- Contratación de bienes, maquinaria, insumos y mano de obra para todo tipo de construcciones civiles; y otras actividades que se detallan en la escritura de constitución de la Compañía.

Actividad y entorno económico

La Compañía INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A, se dedica principalmente a la planificación, elaboración, ejecución, construcción, fiscalización y comercialización de proyectos habitacionales, edificios, condominios y viviendas unifamiliares, para lo cual mantiene relaciones comerciales con proveedores y empresas de prestigio en el país.

Se rige por las disposiciones constantes en las leyes mercantiles, especialmente por la Ley de Compañías, el Código Civil, su Estatuto y Reglamentos.

La duración de la compañía es de cincuenta años, a partir de la inscripción de la escritura en el registro Mercantil.

Se encuentra registrada en la Superintendencia de Compañías el 22 de septiembre del 2003 con resolución N° 03.Q.IJ. 3409

El RUC de la empresa es el 1791906578001, el mismo que se encuentra actualizado.

La actual Gerente General es la Arquitecta Nancy A. Rivadeneira T, quien fue reelegida por el Directorio, por un periodo de 5 años, a partir del 11 de agosto de 2009.

MISIÓN

Otorgar a nuestros clientes servicios de asesoría técnica en estudios, diseños y construcción, que satisfagan sus expectativas técnicas y económicas, basados en la experiencia y profesionalismo del personal técnico de la empresa.

VISIÓN

Posicionar a la empresa en el mercado de la construcción de Quito y Guayaquil, lograr prestigio en el desarrollo de proyectos direccionado a la demanda de vivienda de los sectores de clase media y media alta, con la aplicación de tecnologías constructivas de bajo costo, contribuyendo al desarrollo urbanístico.



CAPITAL SOCIAL

El capital social suscrito y pagado de la compañía asciende al valor de \$ 160.230,00, que corresponde a 160.230 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles, distribuidas de la siguiente manera:

Accionista	Capital suscrito y pagado	%	Nº Acciones
Nancy A. Rivadeneira T.	\$ 64.092,00	40	64.092
Fredy F. Yáñez L.	\$ 48.069,00	30	48.069
Dra. Cecilia M. Jaramillo J.	\$ 48.069,00	30	48.069
Total	\$ 160.230,00	100%	160.230

NOMINA DE DIRECTIVOS

Los directivos designados por la Junta General de Socios que se encontraron al frente de la compañía durante el ejercicio económico 2013, son los siguientes:

Nombre	Cargo	Periodo
Sra. Cecilia M Jaramillo J.	Presidenta (E)	Desde el 24 de julio del 2012
Arq. Nancy A. Rivadeneira T.	Gerente	Desde el 23 de noviembre 2009



Dr. HOMERO ZURITA ZURITA
Auditor Independiente.

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares)

	NOTAS	31-DIC-13	31-DIC-12
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	3	24.048,98	27.407,20
CARTERA OTROS CLIENTES	4	11.750,00	11.750,00
ANTICIPO PROVEEDORES	5	1.050.287,85	1.257.141,92
CREDITO TRIBUTARIO	6	1.065.503,06	944.453,68
ANTICIPO A EMPLEADOS-ADMINISTRATIVOS	7	7.069,43	12.622,62
ANTICIPO A FISCALIZADORES Y OTRO		0,00	4.020,20
CONST. EN PROCESO PROG. JARDINES DEL RIO		0,00	2.347.459,55
ACTIVO NO CORRIENTE			
ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE	8	884.595,00	884.595,00
ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	9	135.839,16	148.655,59
INVERSIONES EN EMPRESAS		1,00	1,00
OTROS ACTIVOS	10	2.183,84	4.232,48
TOTAL ACTIVOS		3.181.278,32	5.642.339,24
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
OBLIGACIONES BANCARIAS	11	255.884,09	654.304,80
CUENTAS POR PAGAR	12	1.061.089,52	3.337.241,48
OBLIGACIONES LABORALES	13	41.983,22	45.866,15
OBLIGACIONES CON EL IESS	14	9.288,96	10.734,77
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	15	565.254,06	374.940,13
PASIVO NO CORRIENTE			
OBLIGACIONES FCME	16	419.700,54	419.700,54
TOTAL PASIVO		2.353.200,39	4.842.787,87
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	17	160.230,00	160.230,00
APORTES A FUTURA CAPITALIZACION	18	107.077,56	107.077,56
RESERVA	19	34.818,01	34.818,01
RESULTADO ACUMULADA DE AÑOS ANTERIORES	20	68.487,95	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	23	457.464,41	497.425,80
TOTAL PATRIMONIO		828.077,93	799.551,37
TOTAL PASIVO+PATRIMONIO		3.181.278,32	5.642.339,24

Arq. Nancy A. Rivadeneira T.
GERENTE GENERAL

Msc. Juan D. Martinez G.
CONTADOR GENERAL



Dr. HOMERO ZURITA ZURITA
Auditor Independiente.

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares)

	NOTAS	31-Dic-13	31-Dic-12
INGRESOS			
PRESTACIÓN DE SERVICIOS		8.414.347,56	6.495.002,79
INGRESOS OPERACIONALES VARIOS		0,00	0,50
INGRESOS POR INVERSIONES FINANCIERAS		0,00	2.506,94
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		24.730,64	16.559,08
TOTAL INGRESOS	21	8.439.078,20	6.514.069,31
COSTOS DE PRODUCCIÓN			
COSTOS PRODUCCIÓN PLAN VIVIENDA EL CONDADO			
MANO DE OBRA PROG. EL CONDADO		0,00	2.198,22
MATERIA PRIMA OBRA EL CONDADO		0,00	22.365,43
COSTO INDIRECTOS DE CONSTRUCCION EL CONDADO		0,00	2.758,93
COSTO DE CONST. PLAN V. JARDINES DEL RIO			
MANO DE OBRA JARDINES DEL RIO		807.077,50	1.380.573,76
MATERIA PRIMA JARDINES DEL RIO		4.735.494,04	4.129.323,01
COSTOS INDIRECTOS DE CONST. JARDINES DEL RIO		1.702.118,57	570.590,44
COSTO DE CONST. PLAN DE VIVIENDA TIOBAMBA			
MANO DE OBRA TIOBAMBA		355.216,81	0,00
MATERIA PRIMA TIOBAMBA		424.832,14	0,00
COSTOS INDIRECTOS DE CONST. TIOBAMBA		59.572,23	0,00
COSTO DE ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y PLANOS		5.000,00	0,00
TOTAL COSTOS		8.089.311,29	6.107.809,79
GASTOS			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
GASTOS DEL PERSONAL ADMINISTRATIVO		183.342,57	163.939,52
VARIOS GASTOS ADMINISTRATIVOS		82.135,68	95.182,17
GASTO DE VENTAS			
GASTO DEL PERSONAL DE VENTAS		9.537,86	8.750,10
GASTOS VARIOS DE VENTAS		1.785,00	3.952,50
GASTOS FINANCIEROS		37.514,68	3.262,39
OTROS GASTOS		0,00	17,28
TOTAL GASTOS		314.315,79	275.103,96
TOTAL COSTOS Y GASTOS	22	8.403.627,08	6.382.913,75
UTILIDAD DEL EJERCICIO	23	35.451,12	131.155,56

Arq. Nancy A. Rivadeneira T.
GERENTE GENERAL

Msc. Juan D. Martínez G.
CONTADOR GENERAL

Dr. HOMERO ZURITA ZURITA

Auditor Independiente.

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares)

MOVIMIENTOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	TOTAL PATRIMONIO
Saldo Al 01 De Enero 2013	160.230,00	34.818,01	107.077,56	69.512,27	0,00	42.7913,53	799.551,37
Operaciones del Ejercicio 2013	0,00	0,00	0,00	-1.024,32	30.133,54	-582,66	28.526,56
Saldo Al 31 De Diciembre 2013	160.230,00	34.818,01	107.077,56	68.487,95	30.133,54	427.330,87	828.077,93

Arq. Nancy A. Rivadeneira T.
GERENTE GENERAL

Msc. Juan D. Martinez G.
CONTADOR GENERAL



INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares)

<u>CUENTA CONTABLE</u>	<u>PARCIAL</u>	<u>TOTAL</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
RECIBIDO DE CLIENTES	8.414.347,56	
PAGOS A PROVEEDORES Y EMPLEADOS	(8.385.414,20)	
OTROS INGRESOS	24.730,64	
PAGOS ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	(121.049,38)	
OTROS PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	216.427,46	
PAGOS A PROVEEDORES DE OPERACIÓN	2.347.459,55	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS		2.496.501,63
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
COMPRA DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	(10.272,37)	
OTROS COBROS POR LA ENTREGA DE GARANTIAS	0,00	
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(10.272,37)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
OBLIGACIONES BANCARIAS	(398.420,71)	
COBROS PROCEDENTES DE CONTRATOS DE FUTURO	(2.091.166,77)	
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		(2.489.587,48)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		(3.358,22)
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES EN EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		27.407,20
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES EN EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		24.048,98

Arq. Nancy A. Rivadeneira T.
GERENTE GENERAL

Msc. Juan D. Martínez G.
CONTADOR GENERAL



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

1. IDENTIFICACION, OBJETO SOCIAL Y ENTORNO ECONOMICO

• **Antecedentes**

La Compañía INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A., con domicilio en el Distrito Metropolitano de Quito, se constituyó mediante escritura pública el 8 de septiembre de 2003, ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Quito, Doctor Marco Vela Velasco. Fue inscrita en el Registro Mercantil el 30 de septiembre de 2003.

El 23 de abril de 2008, mediante escritura pública realizada ante el Notario Vigésimo cuarto del Cantón Quito, Dr. Sebastián Valdivieso Cueva, se protocolizó el aumento de capital, codificación y reformas del Estatuto.

El capital suscrito y pagado de la compañía actualmente se encuentra conformado de la siguiente manera:

NOMBRE	CARGO	VALOR
Rivadeneira T. Nancy A.	Gerente General	\$ 64.092,00
Yáñez L. Fredy F.	Accionista	\$ 48.069,00
Jaramillo J. Cecilia M.	Accionista	\$ 48.069,00
Total		\$ 160.230,00

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases para la preparación de los estados financieros

Inmobiliaria SOLVIVIENDA S.A. ha preparado sus estados financieros de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera, en cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, sobre bases y prácticas aplicables a una empresa en marcha, las mismas que prevén la realización de activos y la cancelación de pasivos, en el transcurso del movimiento económico y financiero del negocio.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la compañía cortados al 31 de diciembre de 2013, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIFs Completas.



Para el registro de sus transacciones, utiliza el dólar americano, moneda de curso legal vigente en el país. Los registros contables se los realiza al costo histórico.

Sus políticas contables se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, en las Normas Internacionales de Contabilidad NIC y en las disposiciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las mismas que requieren que la administración realice ciertas estimaciones, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos, se basaron en la mejor utilización de la información disponible.

La información contable que figura en los estados financieros analizados, es de responsabilidad de la Administración de la compañía.

Principales políticas contables.

a) Negocio en Marcha

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A., es una compañía con antecedentes de operación y se considera una empresa en marcha por el volumen de sus operaciones, por el movimiento económico y por el tiempo proyectado de funcionamiento de acuerdo a su constitución.

b) Presentación de estados financieros

La presentación de los Estados Financieros como política, se fundamenta en base a la acumulación o el devengo contable.

El Estado de situación financiera se encuentra clasificado de la siguiente manera: **Activo Corriente, No Corriente y Otros Activos; Pasivo Corriente, No Corriente, Patrimonio, Resultados y Reservas.** Las partidas están presentadas de acuerdo a su liquidez.

El Estado de Resultados presenta las partidas clasificadas de acuerdo a su naturaleza.

El Estado de Flujo del Efectivo, se elaboró en base al método directo, el mismo que considera los flujos y equivalentes de efectivo obtenidos durante el periodo, en actividades de operación, inversión y financiación.

El Estado de cambios en el Patrimonio, presenta los saldos reales al inicio y final del periodo, con las partidas del resultado integral.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera efectivo y equivalentes de efectivo los saldos disponibles en las cuentas bancarias utilizadas en el desenvolvimiento de su actividad para efectos de la preparación del flujo de efectivo, considera como equivalente de efectivo a Caja Chica Adm. Quito, Fondo Rotativo, Anticipo para Gastos, Bancos Locales en moneda de curso legal.



d) Activo Exigible

Este grupo se encuentra conformado por las partidas originadas en la actividad de la empresa y lo constituyen los valores pendientes de cobro a Clientes, anticipo a proveedores, crédito tributario y anticipo a empleados, las mismas que se reconocen en su valor nominal, esto es que no se consideran recargos por ningún concepto y son recuperadas de acuerdo a las condiciones establecidas.

e) Pagos por anticipado

En este rubro se registran los gastos y servicios pagados que se devengarán en el futuro y serán reconocidos cuando se hayan devengado en su totalidad. Se incluyen el Crédito Tributario de IVA en Compra y el Impuesto a la Renta, los mismos que se generan por las retenciones efectuadas.

f) Activo fijo depreciable

Los elementos que constituyen este grupo, están expuestos tanto en su reconocimiento inicial así como medición subsecuente, a su costo histórico menos la depreciación legal dispuesta para cada elemento.

El costo de las reparaciones y mantenimiento, se cargan al gasto en el periodo en las que se realizan.

La depreciación de los componentes del grupo se calcula usando el método lineal, considerando el tiempo de vida útil estimado legalmente, en los porcentajes que se describen a continuación:

TIPO DE ACTIVO	PERIODO DE VIDA UTIL (En años)	% DE DEPRECIACIÓN
Edificios	20	5
Vehículos	5	20
Muebles y Enseres	10	10
Equipos de Oficina	10	10
Maquinaria - Equipo de construcción	10	10
Equipos de Computación	3	3,33

g) Proveedores

El valor pendiente de pago a los proveedores nacionales, se registran y reconocen a su valor nominal.



h) Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras con bancos, se registran y reconocen a su valor neto.

i) Beneficios a los empleados

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, la Institución en caso de producir utilidades, paga a sus trabajadores la participación del 15% sobre las mismas, antes del cálculo de impuestos, más los beneficios de ley.

j) Dividendos

Los dividendos a favor de los accionistas son reconocidos como pasivo en el periodo que son aprobados o cuando se crea la obligación, de acuerdo a las disposiciones legales o políticas aprobadas por la Junta General y se cancelan en el siguiente periodo de acuerdo a la disponibilidad de recursos.

k) Impuesto a la renta:

El impuesto a la renta corresponde al 22% de la Utilidad antes de impuestos y se la calcula luego de haber sido realizada la Conciliación Tributaria pertinente.

La provisión para el impuesto a la renta, se calcula de acuerdo a la tasa aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga, de acuerdo al impuesto por pagar exigible.



INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

3 EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 24.048,98

En esta cuenta se registran los valores disponibles que la Empresa mantiene en efectivo al 31 de diciembre 2013, representado por Caja y Bancos, de acuerdo al siguiente detalle:

Caja Chica - Quito	140,00
Fondo Rotativo	3.285,71
Anticipo para Gastos	2.974,38
Banco del Pichincha Cta. Cte. 30485960-04	1.401,20
Bancos del Pichincha Cta. Cte. 32811425-04	16.247,69
TOTAL	<u>24.048,98</u>

4 CARTERA OTROS CLIENTES 11.750,00

En esta cuenta se registra el 50% del monto pagado por el Banco del Pichincha sobre 4 cheques sustraídos de las cuentas corrientes No. 30485960-04 y 32811425-04, en el mes de junio del 2011, los mismos que fueron falsificados en su giro y firmas.

NOTA:

El 09 de junio de 2011, la Inmobiliaria realizó la correspondiente demanda a la Fiscalía por medio del Abogado Dr. Fabián Andrade. Mientras no exista sentencia este monto se mantendrá como parte del Activo Exigible.

5 ANTICIPO PROVEEDORES 1.050.287,85

En esta cuenta se registran los valores correspondientes a los anticipos entregados por la Inmobiliaria Solvivienda a varios subcontratistas en concepto de mano de obra y a varios proveedores por la provisión de materiales de construcción, de acuerdo al siguiente detalle:

Anticipo Obra Jardines del Rio	892.515,90
Anticipo Obra Tiobamba	36.729,41
Proveedores Varios	121.042,54
TOTAL	<u>1.050.287,85</u>



6 CRÉDITO TRIBUTARIO

1.065.503,06

En esta cuenta se registran los valores históricos correspondientes a: Retenciones de I.R. a favor, Retenciones de IVA en Compras y Retenciones de IVA a favor, a continuación se detallan los valores por estos conceptos:

Retención Impuesto a la Renta a favor	231.317,64
IVA en Compras (Crédito Tributario) IVA	738.318,53
Retenciones IVA a favor	95.866,89
TOTAL.	<u>1.065.503,06</u>

Nota: Contabilidad realizará la depuración de esta cuenta para proceder a la compensación con las cuentas tributarias por pagar.

7 ANTICIPO A EMPLEADOS - ADMINISTRATIVOS

7.069,43

En esta cuenta se registran los valores por anticipos que la Inmobiliaria a concedido a los empleados administrativos y técnicos, los mismos que se recuperan mensualmente, a continuación se presenta el detalle de esa cuenta:

Almachi Alexandra	150,00
Yánez David	1.015,59
Flores David	900,00
Martínez Juan	1.993,49
Rivadeneira Nancy	2.000,00
Solórzano Karen	837,38
Otros Trabajadores Ocasionales	172,97
TOTAL	<u>7.069,43</u>

8 ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE

884.595,00

En esta cuenta se registran el valor del terreno de propiedad de la Empresa a su valor histórico, así como también el reavalúo por aplicación de NIIF's, de acuerdo al siguiente detalle:

Terreno Riobamba	419.700,54
Reavalúo	464.894,46
TOTAL	<u>884.595,00</u>



9 ACTIVO FIJO DEPRECIABLE **135.839,16**

En esta cuenta se registran los valores correspondientes a los activos fijos depreciables, con los ajustes por aplicación de NIIF's por primera vez, considerando el costo histórico, deterioro y descontada la correspondiente depreciación acumulada, de acuerdo al siguiente detalle:

Maquinaria y Equipo de Construcción	103.430,84
Equipo de Oficina	2.060,06
Equipo de Computación	5.588,48
Muebles y Enseres	9.869,65
Vehículo	14.890,13
TOTAL	<u>135.839,16</u>

NOTA: En el Anexo No. 1 se presenta el desglose de estas subcuentas, en el que por error no se ha considerado el ajuste del vehículo.

10 OTROS ACTIVOS **2.183,84**

En esta cuenta se registra el valor del Activo Intangible, que corresponde a la marca registrada en el Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI), considerando la correspondiente amortización, conforme se detalla a continuación:

Marcas, Patentes, Derecho de Llave y otros	5.121,60
Amortización Acumulada - Marcas IEPI	<u>-2.937,76</u>
TOTAL	<u>2.183,84</u>

11 OBLIGACIONES BANCARIAS **255.884,09**

En esta cuenta se registra el valor de los sobregiros contables ocasionales presentados en las cuentas bancarias que la empresa maneja en sus operaciones normales.



12 CUENTAS POR PAGAR

1.061.089,52

En esta cuenta se registran los valores correspondientes a los anticipos recibidos sobre contratos para desarrollar los diferentes programas de vivienda, los mismos que se devengan de las planillas de avance de obra; obligaciones con los proveedores de materiales de construcción, fondos de garantía retenidos a subcontratistas por avance de obra, así como también los valores a pagar de diferentes proveedores al 31 de diciembre del 2013, de acuerdo al siguiente detalle:

Anticipos Recibidos Contratos por Pagar (De este rubro únicamente el Sindicato de Choferes Profesionales del Cantón Quinindé, confirmó el saldo de \$ 50.000,00, que es el que figura en los libros de la Compañía)	847.447,60
Proveedores Materiales de Construcción	23.871,82
Fondo de Garantía Jardines del Río	118.002,54
Fondo de Garantía Tiobamba	17.426,05
Cuentas por Pagar Varias	54.341,51
TOTAL	<u>1.061.089,52</u>

13 OBLIGACIONES LABORALES

41.983,22

En esta cuenta se registran los valores pendientes de pago a empleados y técnicos de la empresa, por concepto de sueldos, beneficios sociales y descuentos a favor de terceros, de acuerdo al siguiente detalle:

Sueldos por Pagar	12.183,17
Décimo Tercer Sueldo	9.091,75
Décimo Cuarto Sueldo	3.527,93
15% Participación Laboral	5.317,58
Descuento al Personal por Pagar al FCME	825,50
Otras Cuentas por pagar ex - empleados	11.037,29
TOTAL	<u>41.983,22</u>



14 OBLIGACIONES CON EL IESS

9.288,96

En esta cuenta se registran las obligaciones que la empresa tiene con el IESS, correspondiente a: aportes personales, aportes patronales y fondos de reserva, de acuerdo al siguiente detalle:

Aportes Personales por Pagar IESS	167,89
Aportes Patronales por Pagar IESS	9.029,92
Fondos de Reserva por Pagar	91,15
TOTAL	9.288,96

NOTA: El valor de \$ 9.029,92, correspondiente al Aporte Patronal se viene arrastrando desde periodos anteriores, Contabilidad procederá a depurar esta cuenta para realizar el pago.

15 OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

565.254,06

En esta cuenta se registran el saldo histórico de las obligaciones que tiene la empresa con la Administración Tributaria, correspondientes a: Retenciones IVA por pagar, IVA en ventas, Retención en la Fuente por pagar y I por Mil por pagar, detallado de la siguiente manera:

Retención IVA por Pagar	67.762,28
IVA en Ventas	476.200,19
Retenciones en la Fuente por Pagar	19.009,86
Retenciones Impuesto a la Renta Personal por Pagar	2.160,42
I por Mil por Pagar	121,31
TOTAL	565.254,06

Nota: se realizará la depuración de esta cuenta para proceder a la compensación con las cuentas tributarias por cobrar.

16 OBLIGACIONES FCME

419.700,54

En esta cuenta se registra el valor correspondiente a la obligación pendiente de pago a largo plazo que tiene la empresa con el FCME por la compra del Terreno en Riobamba.



17 CAPITAL SOCIAL **160.230,00**

En esta cuenta se registra el valor del Capital Suscrito y pagado, correspondiente a acciones nominales ordinarias de \$ 1 dólar cada una, de acuerdo al siguiente detalle:

Accionista Arq. Nancy Rivadeneira	64.092,00
Accionista Ing. Fredy Yáñez	48.069,00
Accionista Sra. Cecilia Jaramillo	48.069,00
TOTAL	<u>160.230,00</u>

18 APORTE A FUTURAS CAPITALIZACIONES **107.077,56**

En esta cuenta se registra el valor de las aportaciones de los socios para futuras capitalizaciones.

Accionista Arq. Nancy Rivadeneira	42.831,02
Accionista Ing. Fredy Yáñez	32.123,27
Accionista Sra. Cecilia Jaramillo	32.123,27
TOTAL	<u>107.077,56</u>

19 RESERVAS **34.818,01**

En esta cuenta se registra el valor de Reserva Legal Acumulada hasta el año 2012.

NOTA: No se ha registrado el valor de la Reserva Legal correspondiente al ejercicio 2013.

20 RESULTADOS ACUM. DE AÑOS ANTERIORES **68.487,95**

En esta cuenta se registra el valor de las Utilidades Acumuladas y No Distribuidas de los ejercicios anteriores.

21 INGRESOS **8.439.078,20**

En este grupo se registra los ingresos operacionales que corresponden a: elaboración de estudios, planos y asesoría, servicios de construcción y otros ingresos no operacionales, de acuerdo al siguiente detalle:

Elaboración de Estudios, Planos y Asesoría	45.454,54
Servicios de Construcción	8.368.893,02
Otros Ingresos no Operacionales	24.730,64
TOTAL	<u>8.439.078,20</u>



22 EGRESOS

8.403.627,08

En este grupo se registran todos los valores desembolsados por la empresa, distribuidos en costos de producción, gastos administrativos y de ventas para desarrollar los programas de vivienda durante el periodo 2013, detallado de la siguiente manera:

Costo de Construcción Plan Vivienda Jardines del Rio	7.244.690,11
Costo de Construcción Plan Vivienda Tiobamba	839.621,18
Costo de Elaboración de Estudios y Planos	5.000,00
Gastos Administrativos	265.478,25
Gasto de Ventas	48.837,54
Gastos Financieros	37.514,68
TOTAL	<u>8.403.627,08</u>

23 UTILIDAD DEL EJERCICIO

457.464,41

En esta cuenta se consideran los siguientes valores:

Utilidad operativa del ejercicio descontado el 15% participación trabajadores.	30.133,54
Resultados Integrales reavalúo de propiedad planta y equipo por aplicación de NIIF's.	427.330,87
TOTAL	<u>457.464,41</u>

24 HECHOS RELEVANTES

IMPLEMENTACION DE NIIF's

De acuerdo a la resolución No. 08.G.DSC.010, del 20 de noviembre del 2008, de la Superintendencia de Compañías, la empresa se encuentra obligada a implementar las Normas Internacionales de Información Financiera en el año 2012, y por tanto el año de transición corresponde al 2011. Al respecto la INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A., contrató con el CPA. Diego Carvajal, la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Administración de la empresa presentó a la Superintendencia de Compañías el Plan de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera y la Conciliación del Patrimonio y Resultados reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF.

Además se adjuntó el informe de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera realizada por el CPA. Diego Carvajal, con el siguiente contenido:



- Información General
- Plan de Capacitación
- Plan de Implementación
- Diagnóstico
- Evaluación del Impacto y Planificación de la Conversión
- Implementación
- Formulación de Balance bajo NEC y NIIF para PYMES
- Base legal
- Notas Explicativas por efecto de implementación de NIIF's
- Políticas por Implementación de NIIF's

25 EVENTOS POSTERIORES

Entre diciembre 31 del 2013 fecha de cierre de los Estados Financieros y el 01 de agosto del 2013, fecha de culminación de la auditoría no existieron eventos que incidan en los resultados o afecten la situación financiera de la compañía.



INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.

ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis financiero nos permite informar y visualizar de una mejor manera la situación financiera de la entidad, con estos resultados podemos detectar debilidades, en cuanto a su liquidez, si está en posibilidad de afrontar compromisos financieros a corto y largo plazo, si la rentabilidad obtenida con respecto a la inversión es justificada, si el uso de los activos invertidos es optimizado y si estos resultados implican una debilidad importante que se puede tornar en amenaza para la operación y existencia de la entidad.

A continuación presentamos los resultados obtenidos:

INDICADORES DE LIQUIDEZ

CAPITAL DE TRABAJO	=	Activo Corriente	-	Pasivo Corriente
CT	=	2.158.659,32	-	1.933.499,85
CT	=	225.159,47		

Este índice muestra que la Empresa tiene un Capital de Trabajo de \$ 225.159,47 en calidad de fondos permanentes, para atender las necesidades de la operación normal de la Empresa en marcha, luego de cancelar sus obligaciones corrientes.

INDICADORES DE SOLVENCIA

ÍNDICE DE SOLVENCIA	=	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$
IS	=	$\frac{2.158.659,32}{1.933.499,85}$
IS	=	1,12

Esta razón financiera muestra la capacidad que tiene la Empresa de cubrir sus obligaciones a corto plazo, su nivel de solvencia está dado en relación de 1 a 1,12, es decir, por cada dólar de deuda contraída a corto plazo, la Empresa posee \$1,12 para su correspondiente cancelación.



ÍNDICE DE PASIVO Y PATRIMONIO

ÍNDICE DE PAS. Y PATR.	=	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}}$
IPC	=	$\frac{2.353.200,39}{828.077,93}$
IPC	=	2,84 veces

Este índice muestra el nivel de compromiso del patrimonio con respecto a sus acreedores, esto quiere decir que la Empresa comprometió su patrimonio 2,84 veces en el año 2013. Podemos mencionar además que las operaciones de la Empresa están financiadas en su mayoría por sus acreedores.

ÍNDICE DE PATRIMONIO

ÍNDICE DE PATRIMONIO	=	$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}}$
IPAT	=	$\frac{828.077,93}{3.181.278,32}$
IPAT	=	26%

Este índice demuestra que el 26% de los activos de la Empresa, están financiados con el aporte de los socios, y el 74% está financiado con obligaciones a corto y largo plazo.

ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO

ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO	=	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$
IE	=	$\frac{2.353.200,39}{3.181.278,32}$
IE	=	74%

Este índice demuestra que el 74% de los activos están financiados con deuda. Es decir, que por cada dólar que la Empresa invirtió en activos, debe pagar a sus acreedores 0,74 centavos.



ÍNDICE DE CRECIMIENTO DE ACTIVO TOTAL

CRECIMIENTO DE ACTIVO TOTAL	=	$\frac{\text{Activo Año 2013}}{\text{Activo Año 2012}}$	-1
CA	=	$\frac{3.181.278,32}{5.642.339,24}$	-1
CA	=	-43,62%	

El Activo de la Empresa ha tenido una disminución en - 43,62% en comparación al año 2012.

ÍNDICE DE CRECIMIENTO DE ACTIVOS FINANCIEROS

CRECIMIENTO DE ACTIVOS FINANCIEROS	=	$\frac{\text{Activos Financieros Año 2013}}{\text{Activos Financieros Año 2012}}$	-1
CCC	=	$\frac{1.062.037,85}{1.268.891,92}$	-1
CCC	=	-16,30%	

La Empresa presenta una disminución de Activos Financieros en -16,30% en comparación al año 2012.

ÍNDICE DE CRECIMIENTO DEL PASIVO TOTAL

CRECIMIENTO DEL PASIVO TOTAL	=	$\frac{\text{Pasivo Año 2013}}{\text{Pasivo Año 2012}}$	-1
CP	=	$\frac{2.353.200,39}{4.842.787,87}$	-1
CP	=	-51,41%	

Durante el año 2013, la Empresa muestra una disminución del pasivo en -1,41% en comparación al año 2012.



INDICE DE CRECIMIENTO DEL PATRIMONIO TOTAL

CRECIMIENTO DEL PATRIMONIO TOTAL	=	$\frac{\text{Patrimonio Año 2013}}{\text{Patrimonio Año 2012}}$	-1
CPT	=	$\frac{828.077,93}{799.551,37}$	-1
CPT	=	3,57%	

La Empresa ha tenido un aumento del patrimonio en 3,57% en comparación al año 2012.

INDICE DE CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS

CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS	=	$\frac{\text{Ingresos Año 2013}}{\text{Ingresos Año 2012}}$	-1
CI	=	$\frac{8.439.078,20}{6.514.069,31}$	-1
CI	=	29,55%	

En el año 2013 la Empresa incrementó sus ingresos en 29,55% respecto al año 2012.

INDICE DE CRECIMIENTO DE GASTOS

CRECIMIENTO DE LOS GASTOS	=	$\frac{\text{Gastos Año 2013}}{\text{Gastos Año 2012}}$	-1
CG	=	$\frac{8.403.627,08}{6.382.913,75}$	-1
CG	=	31,66%	

De este índice se concluye que la Empresa incrementó sus gastos en 31,66% en comparación al año 2012.



INDICE DE CRECIMIENTO DE RESULTADOS

CRECIMIENTO DE LOS RESULTADOS	=	$\frac{\text{Utilidad Año 2013}}{\text{Utilidad Año 2012}}$	-1
CR	=	$\frac{35.451,12}{131.155,56}$	-1
CR	=	-72,97%	

La Empresa obtuvo una disminución en la utilidad del ejercicio 2013 en - 72,97% en relación al año 2012.

INDICADORES DE RENTABILIDAD

INDICE DE RENDIMIENTO OPERATIVO SOBRE ACTIVO-ROA

Rendimiento Operativo sobre Activo-ROA	=	$\frac{\text{Resultado del Ejercicio}}{\text{Activo Total}}$	
ROA	=	$\frac{35.451,12}{3.181.278,32}$	
ROA	=	1,11%	

A través de este índice podemos determinar que cada dólar que la Empresa invierte en activos, genera un rendimiento del 1,11%.

INDICE DE RENDIMIENTO OPERATIVO SOBRE PATRIMONIO (ROE)

Rendimiento Operativo sobre Patrimonio (ROE)	=	$\frac{\text{Resultado del Ejercicio}}{\text{Patrimonio Total}}$	
ROE	=	$\frac{35.451,12}{828.077,93}$	
ROE	=	4,28%	

Esta razón financiera representa el rendimiento generado por el patrimonio que posee la Empresa, el cual asciende al 4,28%.



INDICE DE COBERTURA DE RIESGO

Cobertura de Riesgo	=	<u>Activos Financieros</u>	-	<u>Provisiones</u>	
					Patrimonio
PA	=	<u>1.062.037,85</u>	-	<u>0,00</u>	
					828.077,93
PA	=				1,28

Del análisis financiero efectuado se determina que la Empresa, demuestra buenos índices de Liquidez y Solvencia al 31 de diciembre de 2013.



ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Resumen Estatutario

La duración de la compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción de la escritura en el Registro Mercantil, pero podrá disolverse en cualquier tiempo, si así lo resolviera la Junta General, una vez que se haya cumplido lo previsto en la Ley y el Estatuto.

Según el artículo QUINTO, el capital social de la empresa es de: Ciento sesenta mil doscientos treinta dólares, dividido en ciento sesenta mil doscientos treinta acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una. Los títulos de las acciones llevarán las firmas conjuntas del Presidente y Gerente General.

Según el artículo SEXTO, la compañía actuará por medio de los siguientes órganos y personeros: Junta General de Accionistas, Directorio, Presidente y Gerente General.

Según el artículo OCTAVO, las Juntas Generales serán ordinarias y extraordinarias.

Según el artículo DECIMO, además de las atribuciones privativas que la Ley de Compañías asigna a la Junta general, a ésta le corresponde nombrar y remover a los Comisarios de la compañía, así como determinar sus remuneraciones y los honorarios de los miembros del Directorio.

Según el artículo DECIMO PRIMERO, las resoluciones de la Junta General tomadas conforme a la Ley y al Estatuto, serán aceptadas obligatoriamente por todos los accionistas.

Según el artículo DECIMO CUARTO, las resoluciones de la Junta General se harán constar en las actas, que se deben elaborar de acuerdo a lo previsto en la Ley de Compañías.

Según el artículo DECIMO QUINTO, el Directorio estará integrado por el presidente, el Gerente General y tres vocales. El presidente presidirá las sesiones del Directorio y a falta de este, quien sea designado al momento de instalarse la sesión.

Según el artículo DECIMO SEXTO, para ser miembro del Directorio no se requiere ser accionista de la compañía. Los miembros del Directorio serán elegidos por la Junta General para un período de dos años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente, a excepción del Presidente y del Gerente general, que durarán en sus funciones el período de cinco años.

Según el artículo DECIMO OCTAVO, las principales atribuciones y deberes del directorio son las siguientes:



- a) Nombrar y remover al Presidente y Gerente General.
- b) Fijar las remuneraciones del Gerente General y del Presidente.
- c) Establecer la política comercial e industrial que deba adoptar la compañía e impartir instrucciones para que éstas sean aplicadas por los ejecutivos.
- d) Dictar los reglamentos internos.
- e) Autorizar cualquier acto o contrato que tenga por objeto la adquisición de bienes raíces o la enajenación de los que sean de propiedad de la compañía.
- f) Proponer a la Junta General la reforma del estatuto.

Según el artículo VIGESIMO, las atribuciones del Presidente son las siguientes:

- a) Presidir la Junta General y el Directorio.
- b) Velar por la aplicación y cumplimiento de las resoluciones de la Junta General y el Directorio.
- c) Colaborar con la gestión administrativa.

Según el artículo VIGESIMO PRIMERO, el Gerente General es el primer administrador, representante legal, judicial y extrajudicial de la compañía. Suscribirá a nombre de la compañía todos los actos o contratos, previa autorización del Directorio.

Según el artículo VIGESIMO SEGUNDO, en caso de ausencia o falta temporal del Presidente, le subrogará el Gerente General; y en caso de ausencia del Gerente General, le subrogará el Presidente.

Según el artículo VIGESIMO TERCERO, tanto el Presidente como el Gerente General, durarán en sus cargos el período de cinco años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente, estos pueden ser o no accionistas. Los Vocales durarán dos años en sus funciones.

Según el artículo VIGESIMO CUARTO, La Junta General nombrará un Comisario Principal y un Suplente. Al Comisario le corresponde el estudio económico y financiero de la compañía. Debe presentar a la Junta General un informe con su pronunciamiento sobre estas actividades. Será elegido por un año y puede ser reelegido indefinidamente. El cargo de Comisario debe recaer en una persona natural o jurídica, capacitada y con experiencia en trabajos de auditoría y control contable.

Según el artículo VIGESIMO QUINTO, los balances se emitirán al finalizar el ejercicio económico, esto es el 31 de diciembre de cada año. El gerente general debe los mismos y poner a consideración del Directorio y aprobación de la Junta General de Accionistas.

Según el artículo VIGESIMO SEXTO, la Junta de Accionistas resolverá sobre la distribución de utilidades y la constitución de fondos de reserva. De los beneficios líquidos anuales se destinará el 10% para el Fondo de Reserva hasta que alcance el 50% del capital social. El reparto de utilidades se lo hará de acuerdo a lo dispuesto en la Ley.

Según el artículo VIGESIMO SEPTIMO, la compañía se disolverá anticipadamente por causas señaladas en la Ley. En caso de disolución, se lo realizará en la forma, términos y requisitos determinados en la Ley de Compañías.



ANÁLISIS DE LIBROS SOCIALES
JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

ACTA N° 17 del 24 de abril de 2013

Puntos tratados:

- Informe de Gerente General del periodo 2012
- Informe del comisario del periodo 2012
- Aprobación de Balance y Estados financieros del 2012
- Destino de utilidades del ejercicio 2012

Resoluciones:

- La señora Gerente presenta su informe del periodo 2012, se da lectura y se pone a consideración de la Junta General de Accionistas, la misma que lo aprueba por unanimidad.
- El Comisario de la compañía, Economista Vicente Moreno, presenta por escrito su informe del periodo 2012, es conocido por la Junta de accionistas y se lo aprueba por unanimidad.
- El señor Contador presenta los estados financieros del periodo 2012 y los pone a consideración de la Junta. Luego de ser revidados por los administradores y accionistas se los pone a consideración de la Junta, la misma que los aprueba por unanimidad.
- El Presidente propone que de las utilidades del periodo 2012 se entregue el porcentaje de participación a los trabajadores y que la diferencia se lo registre en una cuenta por pagar a nombre de los accionistas. Se pone a consideración de la Junta de Accionistas, la misma que lo aprueba por unanimidad.

ACTA N° 18 del 14 de junio de 2013

Puntos tratados:

- Aprobación de implementación de NIIFs
- Contratar al CPA Diego Carvajal, para que realice el cambio de NEC a NIIFs

Resoluciones:

- La señora Gerente, manifiesta que es necesario implementar el cambio de NEC a NIIF por primera vez, en cumplimiento de lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías. Se pone en conocimiento de la Junta, la misma que aprueba por unanimidad que se realice este procedimiento.



- La señora Gerente, con el asesoramiento del señor Contador, informa a la Junta que el señor CPA Diego Carvajal A., posee conocimientos y experiencia para efectuar el cambio financiero de las NEC a las NIIF's. Se pone a consideración de la Junta para que autorice contratar los servicios profesionales del señor CPA Diego Carvajal, la misma que aprueba por unanimidad y autoriza a la señora Gerente para que firme el contrato con el mencionado profesional.

ACTA N° 19 del 10 de enero de 2014 (Extraordinaria)

Puntos tratados:

- Autorización a la Gerente para que contrate sobregiros bancarios a nombre de la compañía.

Resoluciones:

Se pone a consideración de la Junta este asunto. Luego del análisis realizado por los accionistas luego de varias consideraciones financieras y operativas, la Junta General aprueba y autoriza a la señora Gerente, realizar sobregiros bancarios hasta por un monto de \$ 100.000,00, de ser necesario sobrepasar este valor, deberá solicitar autorización expresa de la Junta General de accionistas.

ACTA N° 20 del 8 de abril de 2014 (Extraordinaria)

Puntos tratados:

- Autorización a la Gerente para que proceda a realizar la venta de un vehículo de propiedad de la compañía.

Resoluciones:

- Luego del análisis realizado por los accionistas tomando en cuenta varios aspectos financieros y operativos, se pone a consideración de la Junta de Accionistas la proposición de poner en venta el vehículo de la compañía. La Junta acepta y aprueba por unanimidad, y procede a autorizar a la señora Gerente, para que con su sola firma proceda a la venta del vehículo en mención.



ANEXO N° 1

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
ACTIVOS FIJOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

ACTIVO FIJO		VALOR
Maquinaria y Equipo de Construcción		103.430,84
Maquinaria y Equipo de construcción costo histórico	164.839,25	
Deterioro P.P.E. Maquinaria y Equipo de construcción	(28.496,98)	
(-) Depre. Acum. Maquinaria y Equipo de construcción	(32.911,43)	
Equipo de Oficina		2.060,06
Equipo de oficina costo histórico	6.563,65	
Deterioro P.P.E. Equipo de oficina	(3.566,72)	
(-) Depreciación Acum. Equipo de oficina	(936,87)	
Equipos de Computación		5.588,48
Equipos de computación costo histórico	32.917,54	
Deterioro P.P.E. Equipo de computación	(19.080,39)	
(-) Depreciación Acum. Equipo de computación	(8.248,67)	
Muebles y Enseres		9.869,65
Muebles y enseres costo histórico	42.815,22	
Deterioro P.P.E. muebles y enseres	(26.134,12)	
(-) Depreciación Acum. muebles y enseres	(6.811,45)	
Vehículos		14.890,13
Vehículos costo histórico	21.051,68	
(-) Depreciación Acum. vehículos	(6.161,55)	
TOTAL		135.839,16