

**INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.**  
**NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**EJERCICIO ECONÓMICO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**NOTA 1.**

**CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

La compañía Inmobiliaria Solvivienda S.A. es una Compañía Anónima creada el 8 de septiembre del 2003 mediante escritura pública ante el Dr. Marco Vela Vasco, Notario Vigésimo Primero del Cantón Quito, para lo cual comparecen como promotores la Sra. Fabiola Matilde Santamaría Coral por sus propios derechos y el Sr. VICTOR HUGO Jiménez Villavicencio en representación de la empresa "Santamaría & Jiménez Attorney At Law Cía. Ltda."

Su capital social es de USD. 800,00 divididos en 800 acciones nominativas y ordinarias de USD 1,00 cada una.

El objeto social de la Compañía es la compra, venta, correduría de propiedades raíces o bienes inmuebles, permuta, anticresis, arrendamiento, intermediación, y correduría de propiedades. Esta escritura pública fue inscrita en el Registro Mercantil el 30 de septiembre del 2003 bajo el número 2960.

**1.1. TRANSFERENCIA DE ACCIONES.**

Mediante oficio innumerado del 1 de marzo del 2004, la compañía Santamaría & Attorney At Law Cía. Ltda., cede 792 acciones nominativas ordinarias de USD 1,00 cada una al "FCME". De la misma manera procede la Sra. Fabiola Matilde Santamaría Coral con ocho acciones nominativas ordinarias de USD. 1,00 cada una, es así que el FCME se constituye en propietario del 100% del paquete accionario de la Inmobiliaria Solvivienda S.A.

Con fecha 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 el FCME. Cede una acción nominativa ordinaria de USD 1,00 a la Sra. Jeanette Maritza Yépez Avilez quedando el paquete accionario de la siguiente manera:

ACCIONISTA	ACCIONES	VALOR NOMINAL DE CADA ACCION	MONO DEL CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO
FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO	799	USD. 1.00	USD.799.00
JEANETTE MARITZA YÉPEZ AVILEZ	1	USD 1.00	USD. 1.00
<b>TOTAL</b>	<b>800</b>	<b>USD. 1.00</b>	<b>USD. 800</b>

**1.2. AUMENTO DE CAPITAL.**

El 29 de abril de 2005 el FCME previo informes de cuentas que la Inmobiliaria adeuda el FCME: Por conceptos de varios gastos y pagos realizados por cuenta de la Inmobiliaria puesto que ésta aún no tenía ingresos, resuelve que se realice un aumento de capital a USD. 160.230,00 en base a compensación de créditos, y mediante escritura pública del 23 de abril del 2008 ante el Dr.

Sebastián Valdivieso Cueva, Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito, se realiza el aumento de capital de USD. 800,00 a 160.230 y reformas al estatuto especialmente en lo relacionado a convertirla a la inmobiliaria en una compañía profesional constructora. En tal sentido el aumento de capital lo realiza el FCME, por lo que la Sra. Accionista Jeannette Maritza Yépez se queda con una acción y el FCME aumenta a 160.229 acciones ordinarias nominativas.

Con fecha 22 de abril del 2008 se inscribe en el registro mercantil el aumento de capital de USD.800.00 A USD 160.230.00 quedando la conformación del paquete accionario de la siguiente manera:

ACCIONISTA	ACCIONES	VALOR NOMINAL DE CADA ACCIÓN	MONTO DEL CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO
FONDO DE CESANTÍA DEL MAGISTERIO ECUATORIANO	160.229	USD. 1.00	USD.160.229,00
JEANETTE MARITZA YEPEZ AVILES	1	USD 1.00	USD. 1.00
<b>TOTAL</b>	<b>160.230</b>	<b>USD. 1.00</b>	<b>USD. 160.230,00</b>

El 12 de julio del 2012 el FCME y la Sra. Jeanette Maritza Yépez Avilez deciden ceder 799 acciones, y una acción respectivamente a: Sra. Arq. Nancy Amparo Rivadeneira Troya la cantidad de 64.091 acciones nominativas y ordinarias de USD.1.00 cada una, a la Sra. MSc. Cecilia Magdalena Jaramillo Jaramillo la cantidad de 48.069 acciones nominativas y ordinarias de USD. 1.00 Cada una y al Sr. Ing. Fredy Fernando Yáñez López la cantidad de 48.069 acciones nominativas y ordinarias de USD. 1.00 Cada una. Quedando el paquete accionario de la siguiente manera:

ACCIONISTA	NÚMERO DE ACCIONES	VALOR NOMINAL POR ACCIÓN	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	PORCENTAJE
ARQ. NANCY AMPARO RIVADENEIRA TROYA	64.091	USD. 1,00	USD.64.091,00	40%
MSc. CECILIA MAGDALENA JARAMILLO JARAMILLO	48.069	USD. 1,00	USD.48.069,00	30%
ING. FREDDY FERNANDO YÁÑEZ LÓPEZ	48.069	USD. 1,00	USD. 48.069,00	30%
<b>TOTAL</b>	<b>160.230</b>	<b>USD. 1,00</b>	<b>USD. 160.230,00</b>	<b>100%</b>

*[Handwritten signature]*  
2/28

*[Handwritten signature]*

## **NOTA 2. POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES.**

### **2.1. POLÍTICAS CONTABLES.**

Las política y prácticas contables que aplica la Inmobiliaria están consagradas en la "NIC" Normas Internacionales de Contabilidad y especialmente en las NIIF's Normas internacionales de Información Financiera, mismas que conforme a la resolución de la federación nacional de Contadores del 22 de febrero del 2006 y resolución Nro. 06 A.ICJ.004 del 21 de agosto del 2006 de la Superintendencia de compañías como órgano de control constituye el mandato de la aplicación de los procedimientos a aplicarse, los mismos que la Inmobiliaria aplicó a los estados financieros del 2012, por lo que los principios y prácticas contables aplicados conllevan la aplicación de los principios éticos y morales de la profesión contable, los que se enmarcan sobre el contexto conceptual de comprensión, relevancia, fiabilidad, comparabilidad, valor razonable de la actividad contable reflejados en los estados financieros (EEFF) que presenta la Inmobiliaria Solvivienda S.A.

### **2.2. PRÁCTICAS CONTABLES:**

Siendo una de las actividades principales de la Inmobiliaria las construcciones civiles, aplica y observa especialmente la norma 11 que trata sobre las construcciones, ya que aplica el método de avance de obra para su facturación y asignación de costos dentro del proceso contable.

Se aplica la base contable del devengado, negocio en marcha y costo histórico para el efecto de las transacciones y demás sucesos se registran por su valor real el momento cuando ocurren y no cuando se recibe o se realiza el pago en dinero o equivalente al efectivo. Los estados financieros (EEFF) se prepararon bajo el principio de una empresa en funcionamiento y que continuará sus actividades en el futuro.

Asume la importancia del costo histórico para la adquisición de los activos no corrientes y el registro de los pasivos, los que se registran al valor real del bien o servicio recibido o entregado conforme a la respectiva factura o documento fuente. Las prácticas contables que la Inmobiliaria emplea normalmente con la aplicación de las NIC y las NIIF's son:

#### **2.2.1. VALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS.**

Los activos fijos se valúan al costo de adquisición, los mismos que se deprecian mediante el método de línea recta en función del tiempo de vida útil estimado en 10 años para los muebles, enseres, equipos de oficina, instalaciones, maquinaria y equipos de construcción; 5 años para vehículos; 3 años para equipos de computación y software informático, y los edificios conforme a las tablas porcentuales acordes al material de construcción, conforme lo determina la Ley de Régimen Tributario Interno.

#### **2.2.2. INGRESOS POR VENTAS Y SERVICIOS.**

Se registran en base a la emisión de la correspondiente factura de venta con las formalidades que exige reglamento de facturación de la Ley de Régimen Tributario Interno, la que debe ser debidamente aptada por el cliente.

### **NOTA 3.**

#### **3.1 CAJA Y EQUIVALENTES.**

Representa los valores en efectivo o que se puedan convertir en dinero efectivo o en el corto plazo, representa el efectivo en caja, bancos y valores convertibles en efectivo en el corto plazo. El saldo al 31 de diciembre del 2013 alcanzó el monto de USD.24.048, 09.

### **NOTA 4.**

#### **ACTIVOS EXIGIBLES.**

Los activos exigibles son todos valores que serán recuperados por la Inmobiliaria en el corto plazo, el monto de ésta cuenta al 31 de diciembre del 2013 es de USD 2.134.610,34 el cual se distribuye en las siguientes subcuentas:

##### **4.1. CARTERA OTROS CLIENTES.**

Arroja un saldo de USD. 11.750,00 que es el 50% de monto pagado por el banco a cuatro cheques sustraídos de la compañía los que fueron falsificados en su giro y firmas, sin embargo el banco los pagó y ante los reclamos realizados por la inmobiliaria el banco reconoció el 50% del monto girado y pagado, al respecto la inmobiliaria realizó la correspondiente demanda a la Fiscalía por medio de nuestro abogado el Dr. Hugo Fabián Andrade quien lleva el caso en la fiscalía. Mientras no exista sentencia al respecto se mantiene este monto como parte del activo exigible como cartera de otros clientes.

##### **4.2. ANTICIPO APROVEEDORES**

Al 31 de diciembre del 2013 la cuenta anticipo a proveedores arroja un saldo de USD. 1.050.287,85, mismo que representa los anticipos entregados por la Inmobiliaria Solvivienda a varios subcontratistas para la provisión de materiales de la construcción.

###### **4.2.1. ANTICIPO OBRA JARDINES DEL RÍO**

La Inmobiliaria Solvivienda ha entregado un monto de USD. 892.515,90 para la provisión de materiales de construcción, mano de obra y trabajos específicos en la obra Jardines de Río que se ejecuta en el kilómetro 12 y ½ de la vía terminal terrestre Pascuales, y que al cierre del ejercicio no se concluyen por lo que están pendiente de liquidarse al cierre del ejercicio.

###### **4.2.2. ANTICIPO OBRA TIOBAMBA**

De igual manera se ha entregado a subcontratistas de la obra de Tiobamba USD.36.729, 41 para la provisión de materiales de la construcción, mano de obra y trabajos específicos en obra que se desarrolla en la ciudad de Latacunga, sector de Tiobamba.

###### **4.2.3. ANTICIPO A PROVEEDORES VARIOS**

Son anticipos a diversos proveedores para que realicen actividades y estudios específicos relacionados con la operatividad de la Inmobiliaria, el monto total de la subcuenta anticipos a proveedores varios, al 31 de diciembre del 2013 es de USD. 121.042,54.

*[Handwritten signature]*  
413

*[Handwritten signature]*

### **4.3. CRÉDITO TRIBUTARIO**

La subcuenta crédito tributario al 31 de diciembre del 2013, arroja un saldo de USD 1.065.503,06, monto que corresponde a: retenciones de Impuesto a la Renta a favor de USD 231.317,64; retenciones de IVA en compras en un monto de UDS 738.318,53 y retenciones de IVA a favor por un monto de USD 95.866,89.

### **4.4. ANTICIPO A EMPLEADOS – ADMINISTRATIVOS**

Finalmente, como parte de la cuenta de Activos Exigibles se registra la cuenta anticipo a empleados administrativos y técnicos misma que registra un monto de USD. 7.069,43 valores que se recuperan progresivamente mediante descuentos mensuales en los roles de pago de cada uno de los funcionarios.

### **NOTA 5.**

#### **ACTIVOS NO CORRIENTES**

Los activos no corrientes de la Inmobiliaria Solvivienda, corresponden a los activos que la empresa los adquirió para generar rentabilidad, al 31 de diciembre del 2013, ésta cuenta registra un monto de USD 1.020.435,16, rubro que se distribuye de la siguiente manera:

#### **5.1. ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES**

La subcuenta activos fijos no depreciables al 31 de diciembre del 2013 reflejan un monto de USD 884.595,00 que corresponde al valor de un terreno de propiedad de la Inmobiliaria ubicado en Riobamba, valor que es el resultado de la sumatoria del costo histórico de adquisición por USD 419.700,50, y el valor del reevalúo de este inmueble por USD \$ 464.894,46, como efecto de la aplicación de las NIIF's por primera vez.

#### **5.2. ACTOS FIJOS DEPRECIABLES**

Los activos fijos depreciables al 31 de diciembre del 2013 arrojan el monto de USD 135.839,16, rubro que es producto de la diferencia entre el costo histórico de los bienes menos el deterioro de los mismos por la aplicación por primera vez de las NIIF's y menos la depreciación acumulada de: maquinaria y equipos de construcción, equipos de oficina, equipos de computación, muebles, enseres, y vehículos.

### **NOTA 6.**

#### **OTROS ACTIVOS**

Se consideran otros activos aquellos que por su naturaleza no corresponden a los grupos de activos corrientes y no corrientes, por lo que se registran en ésta cuenta los activos intangibles, considerándose la marca registrada en el Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual IEPI cuyo saldo al 31 de diciembre del 2013 es de USD 2.183,84. Éste rubro es el resultado de la diferencia entre el costo histórico del activo menos su amortización acumulada.





## NOTA 7.

### CUENTAS DEL PASIVO

Los pasivos son las cuentas que la Inmobiliaria Solvivienda adeuda a terceras personas, la sumatoria de los pasivos al 31 de diciembre del 2013 asciende a un valor de USD 2.353.200,39, rubro que se subdivide en las siguientes cuentas:

#### 7.1. PASIVOS CORRIENTES

El grupo de pasivos corrientes hace referencia a las obligaciones de la Inmobiliaria con terceras personas en el corto plazo, es decir registran los valores que se deben pagar, cubrir u honrar en un tiempo no mayor a un año, a partir del 31 de diciembre del 2013. Los pasivos corrientes al cierre del ejercicio arrojan un saldo por pagar de USD 1'993.499,85, valores que se distribuyen en las siguientes subcuentas:

**7.1.1. Obligaciones Bancarias** arroja un saldo de USD. 255.884,09 valor que corresponde a sobregiros ocasionales en las cuentas bancarias del Banco del Pichincha que la Inmobiliaria maneja en sus operaciones normales.

**7.1.2. Cuentas por pagar** evidencia un saldo de USD 1'061.089,52 que corresponde a cuentas pendientes de anticipos recibidos de clientes por para desarrollar los diferentes programas de vivienda los que se devengan conforme al porcentaje de planillas de avances de obras, el monto de este rubro al cierre del ejercicio 2013 fue de USD. 847.447,60, siendo este el rubro más significativo. Seguido de la subcuenta proveedores de materiales de construcción por USD. 23.871,82.

**7.1.3. La subcuenta de fondo de garantías** corresponde a descuentos en pagos realizados a subcontratistas por avances de obra con el fin de garantizar que los materiales utilizados en la construcción cumplan con las especificaciones técnicas establecidas en los contratos, garantizado la calidad de las obras terminadas. Cuando las obras entregadas presenten defectos, éste fondo será utilizado con la finalidad de realizar las correcciones pertinentes, caso contrario se devolverá a los subcontratistas a quienes se realizaron los descuentos. Para el efecto, se registran los fondos de garantía de la obra Jardines de Río cuyo monto asciende a USD. 118.002,54 y el fondo de garantía para la obra de Tiobamba por un valor de USD. 17.426,05.

**7.1.4. Cuentas por pagar varias.** Corresponden a saldos por pagar a diferentes proveedores. Al 31 de diciembre del 2013 se registra un saldo de USD. 54.341,51.

**7.1.5. Obligaciones laborales** en las cuentas de pasivo corto plazo se registran pagos pendientes a empleados administrativos y técnicos de la Inmobiliaria, este rubro al 31 de diciembre del 2013 arroja el saldo de USD. 41.983,22 que corresponde a: sueldos por pagar, décimo tercer sueldo por pagar, décimo cuarto sueldo por pagar, 15% de participación laboral por pagar, descuentos al personal por pagar al Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano, y otras cuentas por pagar empleados.

**7.1.6. Obligaciones al IESS** ésta subcuenta registra un rubro pendiente de pago por USD. 9.288,96 que corresponde a obligaciones que tiene la Inmobiliaria Solvivienda con IESS, valor que se subdivide en aportes personales y patronales prestamos por pagar al IESS y Fondos de Reserva.

**7.1.7. Obligaciones tributarias** con relación a las obligaciones que registra la Inmobiliaria con el Sistema de Rentas Interna SRI, en la subcuenta por pagar al SRI al 31 de diciembre del 2013 por un monto de USD. 565.254,06 rubros que se subdivide en cuentas parciales, siendo estas: Retenciones IVA por pagar por un valor de USD. 67.762,28. IVA en ventas con un saldo de USD. 476.200,19. Retenciones en la Fuente por pagar por USD. 19.009,86 y finalmente el 1 por Mil por pagar de USD. 121,31.

## 7.2. PASIVOS NO CORRIENTES

Esta cuenta al 31 de diciembre del 2013 registra un monto de USD. 419.700,54, valores que corresponden a obligaciones pendientes de pago a largo plazo que tiene la Inmobiliaria Solvivienda por la compra de un terreno en Riobamba.

## NOTA 8.

### PATRIMONIO

La cuenta Patrimonio registra un saldo de USD. 828.077,54 rubros que corresponde a la sumatorias de los valores de las subcuentas de:

#### 8.1. CAPITAL SOCIAL

La subcuenta Capital Social al 31 de diciembre del 2013 arroja un monto de USD. 267.307,56, rubro que se subdivide en dos subcuentas: Capital Suscrito y Pagado en la que se registra un monto de USD. 160.230,00 que corresponde a 160.230 acciones nominales ordinarias de USD. 1,00 dólar cada una que corresponden a los señores accionistas conforme se detalla en la siguiente tabla.

CÓDIGO	ACCIONISTAS	MONTO	Nº ACCIONES	PROCENTAJE
31101010	ARQ. NANCY RIVADENEIRA	64.092,00	64.092	40%
31101015	ING. FREDDY YÁNEZ	48.069,00	48.069	30%
31101020	MSc. CECILIA MAGDALENA JARAMILLO JARAMILLO	48.069,00	48.069	30%
<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</b>		<b>160.230,00</b>	<b>160.230</b>	<b>100%</b>

Y en la subcuenta de Aporte a Futuras Capitalizaciones en la que se registra al final de periodo un valor de USD. 107.077,56, distribuidos en los señores accionista de la siguiente manera:

CÓDIGO	ACCIONISTAS	MONTO	PROCENTAJE
31110005	ARQ. NANCY RIVADENEIRA	42.831,02	40%
31110010	ING. FREDDY YÁNEZ	32.123,27	30%
31110015	SRA. CECILIA MAGDALENA JARAMILLO JARAMILLO	32.123,27	30%
<b>APORTE A FUTURAS CAPITALIZACIONES</b>		<b>107.077,56</b>	<b>100%</b>

### 8.3. RESERVAS

La subcuenta de Reservas corresponde a la reserva legal por USD. \$ 34.818,01.

### NOTA 9.

### RESULTADOS

Los resultados corresponden a la utilidad de ejercicios anteriores que alcanzo el monto de USD. 68.487,95 Los resultados del ejercicio se compone de la utilidad del ejercicio que alcanzo el monto de USD.30.133,54, monto neto después de la provisión del 15% de participación de trabajadores. El monto neto por la aplicación NIIF's por primera vez alcanza un rubro de USD. 427.330,87.

### NOTAS 10.

### ESTADO DE RESULTADOS

#### 10.1. INGRESOS

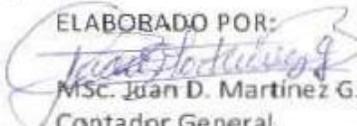
El total de ingresos acumulados al 31 de diciembre del 2013 alcanzaron USD. \$ 8.439.078,20 que es el resultado de la sumatoria de los ingresos operacionales que corresponde a USD. \$ 8.414.347,56 que conciernen a las actividades de construcción que realiza la Inmobiliaria Solvivienda, los servicios de elaboración de estudios, planos, asesoría. Y los ingresos no operacionales que reflejan un valor de USD. \$ 24.730,64.

#### 10.2. EGRESOS

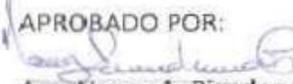
El total de egresos acumulados al 31 de diciembre del 2013, representan la sumatoria de las subcuentas de costos y gastos administrativos y ventas en los que se incurrieron para desarrollar los programas de vivienda, cuyo valor total asciende a USD. \$ 8.403.627,08 rubro que se distribuye de la siguiente manera: costos de construcción de plan de Vivienda de Jardines del Río rubro que asciende a USD. \$ 7.244.690,11, los que a su vez se subdividen en costos de mano de obra por el monto de USD. 807.077,50, los costos incurridos en materia prima alcanzaron el monto de USD. 4.735.494,04, y los costos indirectos de construcción a USDD. 1.702.118,57; por otro lado, los costos de construcción de plan de Vivienda Tiobamba alcanzaron el monto de USD. \$ 839.621,18, los que a su vez se componen de mano de obra con el monto de USD.355.216,81, los costo de materiales de construcción alcanzaron el monto de USD.424.832,14 y los costos indirectos de USD. 59.572,23.

Finalmente los gastos administrativos y ventas se encuentran representados por USD. \$ 276.801,11, los cuales se distribuyen en gastos administrativos por un valor de USD. S. 183.342,57 y gastos de ventas que ascienden a USD. \$ 11.322,86.

ELABORADO POR:

  
MSC. Juan D. Martínez G. MBA.  
Contador General.

APROBADO POR:

  
Arq. Nancy A. Rivadeneira T.