

## **INMOBILIARIA GOMAJA S.A.**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2014 y 2013**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

### **Nota 1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES**

#### **1.1 IDENTIFICACION Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

**INMOBILIARIA GOMAJA S. A.**, fue constituida mediante Escritura Pública del 20 de octubre de 1983 ante la Notaria Décimo Primera del Cantón Quito, Dr. Rodrigo Salgado Valdez, legalmente inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el número 55, tomo 115, el 20 de enero de 1984. Es una compañía de nacionalidad ecuatoriana con domicilio principal en la ciudad de Quito, provincia del Pichincha.

**El objeto principal de la compañía de acuerdo al estatuto, se mencionan a continuación:**

La Compañía tiene como objeto social el negocio inmobiliario, incluyendo la administración y compra-venta de inmuebles rurales o urbanos; el arrendamiento, adquisición, enajenación y corretaje de bienes raíces; participación en la constitución de otras sociedades o en aumentos de capital de compañías existentes. Es necesario aclarar que actualmente no se dedica a la construcción ni a la compra - venta de bienes inmuebles, como parte usual de su actividad. Finalmente para el cumplimiento de su objeto social ejecutará todos los actos, operaciones y contratos civiles y comerciales permitidos por las leyes.

### **Nota 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **2.1 Declaración de Cumplimiento**

Los presentes Estados Financieros de INDUSTRIAS GOMAJA S.A, por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013 han sido elaborados de acuerdo con las **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES)** emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en el Ecuador de manera Integral, explícitamente y sin reservas de las referidas normas internacionales.

#### **2.2 Base de medición**

Los estados financieros de la Compañía, se registran sobre la base de devengado.

#### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

#### **2.4 Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

## **2.5 Periodo económico**

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde al periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

## **2.6 Aprobación de los estados Financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados el 30 de marzo del 2015 mediante Junta General de Accionistas.

## **Nota 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

### **3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo**

La Compañía clasifica dentro del rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja y depósitos en instituciones financieras.

### **3.2 Activos y Pasivos Financieros**

#### **3.2.1 Clasificación, reconocimiento y medición**

La Compañía clasifica sus activos financieros, en las siguientes categorías:

- **Cuentas y Documentos por cobrar comerciales**

Corresponde principalmente aquellos deudores pendientes de cobro por venta de bienes inmuebles, de acuerdo al objeto social, se encuentran clasificados como activos corrientes. Se contabilizan al costo y no han realizado la estimación de pérdidas por deterioro de su valor, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

- **Provisión Cuentas Incobrables**

Para el año 2014, la administración de la empresa no ha aplicado política para el cálculo de la provisión de las cuentas incobrables sin acogerse al 1% del saldo de los créditos concedidos en el período fiscal con sustento en la Ley de Régimen Tributario Interno. Debido a que no se mantiene antigüedad e saldos de la cartera comercial del año resultado de arrendamiento de inmuebles.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- **Cuentas y Documentos por pagar comerciales**

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en 12 meses o menos se clasifican como pasivos corrientes de lo contrario se clasifican como pasivos no corrientes.

- **Otras Cuentas y Documentos por cobrar**

Corresponde principalmente a préstamo personal otorgado por la empresa a los accionistas en los cuales no se han establecido plazos ni intereses.

### **3.2.2 Proveedores Otras Cuentas y Documentos por pagar**

Corresponde principalmente a cuentas por pagar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por pagar, impuestos, garantía de arrendamiento de inmuebles y otros.

## **3.3 Propiedad y equipo**

### **3.3.1 Reconocimiento y medición**

Los elementos de la propiedad y equipo, se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado y actualizado su valor de acuerdo al avalúo de la carta predial (terrenos).

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulado.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

### **3.3.2 Depreciación acumulada.**

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método línea recta, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

### **3.3.3 Años de vida útil estimada**

La tasa de depreciación, se presenta según el siguiente detalle:

<b>Activo</b>	<b>Porcentaje de Depreciación</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Edificios 20 años	5%	5%

### **3.4 Impuesto a la Renta Corriente**

El gasto por Impuesto sobre la Renta incluye el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%. De acuerdo a disposiciones legales vigentes, la tarifa será del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013 y 2014, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

### **3.5 Cuentas por Pagar**

Corresponde principalmente a otras cuentas por pagar, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

### **3.6 Beneficios a los empleados**

### **3.7 Beneficios de corto plazo y Provisiones corrientes y no corrientes**

- La Compañía no tiene ninguna obligación presente referente a nómina por cuanto la empresa no dispone de trabajadores, por tal razón no les corresponde realizar ningún desembolso necesario para liquidar obligaciones.

### **3.8 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la prestación de servicios – arrendamiento de Inmuebles, en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado por la facturación de los servicios en el curso normal de las operaciones de la compañía.

### **3.9 Reconocimiento de Costos y gastos**

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado, y corresponden a gastos a reembolsar, gastos administrativos, otros gastos impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

### **3.10 Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Compañías, es el 10% en caso de compañías sociedades anónimas de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social.

La reserva legal obligatoria no es distribuíbles antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

#### Nota 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se refiere a:

Detalle		31/12/2014	31/12/2013
Caja Chica		20,00	20,00
Bancos		184.122,83	55.185,15
<b>TOTAL</b>	<b>US \$</b>	<b>184.142,83</b>	<b>55.205,15</b>

#### Nota 5. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Se refiere a:

Detalle		31/12/2014	31/12/2013
Inversiones (i).		0,00	108.728,59
<b>TOTAL</b>	<b>US \$</b>	<b>0,00</b>	<b>108.728,59</b>

#### Año 2013

- (i) Corresponde a la cancelación de la póliza de acumulación con fecha 26 de marzo del 2014 en la siguiente Institución Financiera, el detalle es el siguiente:

Banco	Nº. certificado	Inicio	Vencimiento	Plazo	Tasa de interés	Capital	Interés x Cobrar
Produbanco	PAV-101000047082011	21/11/2013	26/03/2014	125	0,05	108.728,59	1887,65

#### Año 2014

#### Cancelación de la Póliza de Acumulación

Detalle	31/12/2013	Interés	Pago I.R	Liquidación	31/12/2014
PAV-101000047082011	108.728,59	1.887,65	-37,75	-110.578,49	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 108.728,59</b>	<b>1.887,65</b>	<b>-37,75</b>	<b>-110.578,49</b>	<b>0,00</b>

#### Nota 6. CUENTAS POR COBRAR

Se refiere a:

Detalle		31/12/2014	31/12/2013
Control Cuenta de Clientes		295,87	294,37
Cuentas por Cobrar Clientes Lotes de Terreno (i).		71.485,30	71.485,30
<b>Total US\$</b>		<b>71.781,17</b>	<b>71.779,67</b>

- (i) Corresponde a los saldos por venta de Inmuebles, su detalle es el siguiente:

Año	Cliente	Descripción	Valor
2008	Alvaro Campaña	Terreno Lote 369	31.876,00
2010	Arq. Ernesto Martínez	Terreno Lote 202	39.609,30
	<b>Total</b>		<b>71.485,30</b>

**Nota 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Se refiere a:

<b>Detalle</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Crédito Tributario	0,00	4.245,86
Crédito Fiscal 12% IVA	259,20	216,00
Anticipo Dividendo Imp. Renta Cía.	2.248,86	2.279,40
Crédito Impuesto Renta año 2010	0,00	207,63
Crédito Impuesto Renta año 2011	0,00	1.371,28
Credito Impuesto Renta Año 2012	1.578,91	0,00
Credito Impuesto Renta Año 2013	165,15	0,00
Retención en la Fuente 70%	371,81	362,03
Retención Fuente 2%	798,64	0,00
Retención Fuente 8%	4.249,20	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>US \$ <u>9.671,77</u></b>	<b><u>8.682,20</u></b>

**Nota 8. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES RELACIONADOS**

Se refiere a:

<b>Detalle</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Ing. Jaime Martínez F. (i).	10.000,00	10.000,00
Préstamos Socios (ii).	68.134,00	68.134,00
Interés por Cobrar Ver Nota 5	0,00	604,05
<b>Total US\$</b>	<b><u>78.134,00</u></b>	<b><u>78.738,05</u></b>

(i). Corresponde a un préstamo personal otorgado a un accionista, sobre el cual no se ha establecido plazos ni intereses; registrado mediante el comprobante de egreso No. 380 de fecha 16 de noviembre del 2006.

(ii). Corresponde al saldo por concepto de préstamos otorgados a cuatro accionistas de la empresa sobre las cuales no se han establecido plazos, ni intereses, desde su registro inicial que corresponde al año 2009 su detalle es el siguiente:

<b>Accionista</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Pagos</b>	<b>Saldo 2013</b>
Ing. Gonzalo Martínez	17.750,00	716,50	17.033,50
Ing. Mauricio Martínez	17.750,00	716,50	17.033,50
Ing. Jaime Martínez	17.750,00	716,50	17.033,50
Arq. Ernesto Martínez	17.750,00	716,50	17.033,50
<b>Total</b>	<b><u>71.000,00</u></b>	<b><u>2.866,00</u></b>	<b><u>68.134,00</u></b>

**Nota 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Se refiere a:

**Al 31 de diciembre de 2014**

DETALLE	COSTO HISTORICO			DEPRECIACION ACUMULADA			Saldo Neto 31-dic-13	Saldo neto 31-dic-14
	Saldo al 31-dic-13	Adiciones	Saldo al 31-dic-14	Saldo al 31- dic-13	Gasto Depreciación	Saldo al 31- dic-14		
<b>TERRENOS</b>								
LOTE 295 CALLE MANUEL VALDIVIESO	48.000,00		48.000,00				48.000,00	48.000,00
LOTE 296 CALLE MANUEL VALDIVIESO	48.000,00		48.000,00				48.000,00	48.000,00
<b>Sub-Total</b>	<b>96.000,00</b>		<b>96.000,00</b>				96.000,00	96.000,00
<b>Depreciables</b>								
LOCAL AV. 10 DE AGOSTO - Local PYCCA	414.407,87	0,00	414.407,87	-66.210,40	-1.116,60	67.327,00	348.197,47	347.080,87
CASA 9 CONJUNTO COLOMBA - Cumbaya	149.437,42	0,00	149.437,42	-10.430,35	-492,50	10.922,85	139.007,07	138.514,57
<b>SUIT P3 - 20 TERRENO - Cumbaya</b>	<b>14.058,68</b>	<b>0,00</b>	<b>14.058,68</b>	<b>-702,93</b>		<b>702,93</b>	13.355,75	13.355,75
SUIT P3 - 20 CONSTRUCCION - Cumbaya	117.303,20	0,00	117.303,20	-5.865,16	-5.865,16	11.730,32	111.438,04	105.572,88
<b>PARQUEADERO 49 TERRENO - Cumbaya</b>	<b>1.702,76</b>	<b>0,00</b>	<b>1.702,76</b>	<b>-85,14</b>		<b>85,14</b>	1.617,62	1.617,62
PARQUEADERO 49 CONSTRUCCION - Cumbaya	8.744,17	0,00	8.744,17	-437,21	-437,21	874,42	8.306,96	7.869,75
<b>PARQUEADERO 69 TERRENO - Cumbaya</b>	<b>1.836,85</b>	<b>0,00</b>	<b>1.836,85</b>	<b>-91,84</b>		<b>91,84</b>	1.745,01	1.745,01
PARQUEADERO 69CONSTRUCCION - Cumbaya	9.432,73	0,00	9.432,73	-471,64	-471,64	943,27	8.961,09	8.489,46
<b>BODEGA 34 TERRENO - Cumbaya</b>	<b>690,61</b>	<b>0,00</b>	<b>690,61</b>	<b>-34,53</b>		<b>34,53</b>	656,08	656,08
BODEGA 34 CONSTRUCCION - Cumbaya	3.179,42	0,00	3.179,42	-158,97	-158,97	317,94	3.020,45	2.861,48
<b>Sub-Total</b>	<b>816.793,71</b>	<b>0,00</b>	<b>816.793,71</b>	<b>-84.488,17</b>	<b>-8.542,08</b>	<b>93.030,25</b>	<b>636.305,54</b>	<b>627.763,46</b>
<b>Total Propiedad, Planta y Equipo</b>	<b>912.793,71</b>	<b>0,00</b>	<b>912.793,71</b>	<b>-84.488,17</b>	<b>-8.542,08</b>	<b>93.030,25</b>	<b>732.305,54</b>	<b>723.763,46</b>

Al 31 de diciembre de 2013

Se refiere a:

DETALLE	COSTO HISTORICO			DEPRECIACION ACUMULADA			Saldo Neto 31-dic-12	Saldo Neto 31-dic-13
	Saldo al 31-dic-12	Adiciones	Saldo al 31-dic-13	Saldo al 31-dic-12	Adiciones	Saldo al 31-dic-13		
<b>TERRENOS</b>								
LOTE 295 CALLE MANUEL VALDIVIESO	48.000,00	0,00	48.000,00				48.000,00	48.000,00
LOTE 296 CALLE MANUEL VALDIVIESO	48.000,00	0,00	48.000,00				48.000,00	48.000,00
<b>Sub-Total</b>	<b>96.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>96.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>96.000,00</b>	<b>96.000,00</b>
<b>Depreciables</b>								
LOCAL AV 10 DE AGOSTO--Local PYCCA	414.407,87	0,00	414.407,87	-48.909,90	-17.300,50	-66.210,40	365.497,97	348.197,47
CASA 9 CONJUNTO COLOMBA-----Cumbaya	149.437,42	0,00	149.437,42	-10.430,35	0,00	-10.430,35	139.007,07	139.007,07
SUIT P3-20 TERRENO-----Cumbaya	14.058,68	0,00	14.058,68	-702,93		-702,93	13.355,75	13.355,75
SUIT P3-20 CONSTRUCCION----- Cumbaya	117.303,20	0,00	117.303,20	-5.865,16		-5.865,16	111.438,04	111.438,04
PARQUEADERO 49 TERRENO-----Cumbaya	1.702,76	0,00	1.702,76	-85,14		-85,14	1.617,62	1.617,62
PARQUEADERO 49 CONSTRUCCION--Cumbaya	8.744,17	0,00	8.744,17	-437,21		-437,21	8.306,96	8.306,96
PARQUEADERO 69 TERRENO-----Cumbaya	<b>1.836,85</b>	0,00	1.836,85	<b>-91,84</b>		-91,84	1.745,01	1.745,01
PARQUEADERO 69 CONSTRUCCION--Cumbaya	<b>9.432,73</b>	0,00	9.432,73	<b>-471,64</b>		-471,64	8.961,09	8.961,09
BODEGA 34 TERRENO----- Cumbaya	<b>690,61</b>	0,00	690,61	<b>-34,53</b>		-34,53	656,08	656,08
BODEGA 34 CONSTRUCCION-----Cumbaya	3.179,42	0,00	3.179,42	-158,97		-158,97	3.020,45	3.020,45
<b>Sub-Total</b>	<b>720.793,71</b>	<b>0,00</b>	<b>720.793,71</b>	<b>-67.187,67</b>	<b>-17.300,50</b>	<b>-84.488,17</b>	<b>653.606,04</b>	<b>636.305,54</b>

**Nota 10. INVERSIONES EN ASOCIADAS**

Se refiere a:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Inmobiliaria Pichincha S.A. (i).	4.000,00	4.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 4.000,00</b>	<b>4.000,00</b>

- (i) Mediante Escritura de Cesión de Participaciones otorgada por Ing. Ernesto Martínez Cobo, a favor de Inmobiliaria Gomaja S.A de fecha 03 de septiembre del 2007, por su tenencia de 4.000 participaciones de USD \$ 1,00 cada una. Representa el 50 % del Capital Social en la Inmobiliaria Pichincha S.A.; no hubo distribución de dividendos.

**Nota 11. CUENTAS POR PAGAR**

Se refiere a:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Control Cuenta Proveedores Locales	1.110,11 i)	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 1.110,11</b>	<b>0,00</b>

- (i). valor por pagar a proveedores por facturas pendientes de pago.

**Nota 12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Se refiere a:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Depósitos en Garantía (i).	7.000,00	7.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 7.000,00</b>	<b>7.000,00</b>

- (i). Este valor corresponde a la garantía recibida del por el arrendamiento bodegas y galpón a plásticos industriales C.A, PICA según consta en el contrato de arriendo de fecha 19 de diciembre de 2013, con vigencia de tres años.

**Nota 13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Se refiere a:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Retención Fuente 2%	55,20	36,00
12% IVA por Pagar	1.131,16	517,19
Impuesto Renta año 2013	6.542,86	6.628,83
<b>TOTAL</b>	<b>US \$ 7.729,22</b>	<b>7.182,02</b>

#### Nota 14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Capital suscrito y pagado de la Compañía es de US \$. 47.646,00 dólares, correspondiente a cuarenta y siete mil seiscientos cuarenta y seis acciones de 1 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

#### Nota 15. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la Ley de Compañías, requiere que por lo menos el 10% en caso de compañías sociedades anónimas de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuibiles antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

#### Nota 16. RESERVA DE CAPITAL

El valor de la cuenta Reserva de Capital, incluye el registro del valor de avalúo comercial de la carta predial de la Suit P3-20 de Senior Suit, 2 parqueaderos y una bodega. Estos bienes inmuebles recibidos como liquidación del Fideicomiso a favor del Ing. Ernesto Martínez Cobo, quien a su vez traspaso a Inmobiliaria Gomaja S.A., mediante Escritura de Cesión de derechos fiduciarios del 20 de agosto del 2010,y Asiento Diario No. 120004 del 2 de Enero del 2012.

Se refiere a:

<b>Detalle</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
Saldo Años Anteriores	8.404,70	8.404,70
<b>Conjunto Habitacional Senior Suit</b>		
SUIT P3-20 Parq.	131.361,88	131.361,88
Parqueadero 49.	10.446,93	10.446,93
Parqueadero 69.	11.269,58	11.269,58
Bodega 34.	3.870,03	3.870,03
<b>Subtotal</b>	<b>156.948,42</b>	<b>156.948,42</b>
<b>TOTAL</b>	<b>165.353,12</b>	<b>165.353,12</b>

#### Nota 17. RESERVA DE VALUACIÓN

Corresponde a registros por revalúo de cartas prediales de terrenos y Edificios, su detalle es el siguiente:

Detalle	31/12/2014	31/12/2013
<b>Registro de Reavalúo y Ajustes Inmuebles Vendidos</b>		
Ajuste Avalúo Municipal Lote 370	59.957,94	59.957,94
Ajuste Avalúo Municipal Lote 374	43.846,93	43.846,93
Ajuste Avalúo Municipal Lote 340	37.052,99	37.052,99
Ajuste Avalúo Municipal Lote 202	55.179,15	55.179,15
Registro Reevalúo Lote 369 Carta Predial	10.617,50	10.617,50
Registro Reevalúo Lote 202 Carta Predial	9.425,60	9.425,60
<b>Subtotal</b>	<b>216.080,11</b>	<b>216.080,11</b>
<b>Registro Reevalúo Bienes Inmuebles, Segun Carta Predial/2011</b>		
Lote 295- Predio 20582	39.546,69	39.546,69
Lote 296- Predio 20583	39.546,00	39.546,00
20587 local Pica	323.678,05	323.678,05
648288 Casa Colombo	139.587,42	139.587,42
Lote 365 Primavera	25.488,74	25.488,74
<b>Subtotal</b>	<b>567.846,90</b>	<b>567.846,90</b>
<b>TOTAL</b>	<b>783.927,01</b>	<b>783.927,01</b>

#### Nota 18. CONVERSIÓN A NIIF

El ajuste de la conversión por primera vez de las "NIIF", se registrarán en el Patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, mismo que al 31 de diciembre de 2011, corresponde a un valor estimado de revaluó que ascienden a US\$ 68.373.55

#### Nota 19. INGRESOS

Se refiere a:

Detalle	31/12/2014	31/12/2013
Arriendo Local Av. 10 de Agosto (i).	53.115,60	0,00
Servicios Tecnicos - Especiales ( ii )	30.000,00	51.719,16
<b>TOTAL</b>	<b>US \$ 83.115,60</b>	<b>51.719,16</b>

- (i). Corresponde a los valores recibidos por el arrendamiento bodegas y galpón ubicados en la Av. 10 de Agosto # 10265 a Plásticos Industriales C.A, PICA según consta en el contrato de arriendo celebrado el 19 de diciembre de 2013 por 3 años de vigencia.
- (ii). Este valor corresponde a los valores recibidos ingresos por concepto de Servicios de Asesoría Técnica del Ing. Esteban Sevilla representante legal de Inmobiliaria Pichincha, según consta en el contrato de fecha 01 de julio 2014 por dos años cuya cuantía \$ 5.000,00 mensuales.

#### Nota 20. GASTOS DE ADMINISTRACION

Se refiere a:

<u>Detalle</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Útiles de oficina, Copias, Formularios	122,05	
Servicios de Terceros	5.875,59	3.600,00
Gastos Bancarios	41,20	0,00
Honorarios Profesionales	29.959,70	5.088,88
Notariales y Reg. Propiedad	160,00	0,00
Contribución Cámaras	1.256,85	0,00
Suministros de Oficina	0,00	82,25
Servicios Básicos	0,00	80,71
Otros Gastos Administrativos	0,00	81,05
Contribuciones	0,00	2.348,87
Impuestos Prediales y Municipales	8.027,55	7.344,94
Mantenimiento	4.787,06	5.365,77
Intereses y Multas Tributarias	69,06	0,00
Otros Gastos no Deducibles	361,95	0,00
Gastos no deducibles	0,00	6.147,81
Gastos de Gestión	2.809,28	0,00
Depreciaciones	8.542,08	17.300,50
Movilización	20,00	60,00
IVA al Gasto	1.102,15	622,09
Donaciones y Obsequios	12.000,00	12.000,00
Gastos Sujetos de Reembolso	0,00	0,00
<b>Total US\$</b>	<b>75.134,52</b>	<b>60.122,87</b>

#### **Nota 21. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE**

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en Impuesto a la Renta definitivo.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía registró como Impuesto a la Renta corriente causado el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta, puesto que este valor fue mayor al calculado sobre el 22% sobre la utilidad gravable, según lo indica el casillero 879 del formulario 101 de Impuesto a la Renta del año 2012.

La determinación del Impuesto a la Renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Dicha determinación fue como sigue:

<b>Detalle</b>	<b><u>31/12/2014</u></b>	<b><u>31/12/2013</u></b>
<b><u>Determinación de Participación Trabajadores:</u></b>		
Utilidad-Pérdida Contable	17.309,28	-1.757,43
15% Participación Trabajadores	0,00	0,00
<b><u>Determinación del Impuesto a la Renta:</u></b>		
Utilidad Contable	17.309,28	-1.757,43
(-) 15% Participación Trabajadores	0,00	0,00
(+) Gastos no deducibles	12.431,01	18.147,81
Base Gravada para Impuesto a la Renta	<u>29.740,29</u>	<u>16.390,38</u>
22% Impuesto a la Renta Causado	<u><b>6.542,86</b></u>	<u><b>3.605,88</b></u>
<b>Anticipo Determinado /Casillero 879 formulario 101 año anterior.</b>	6.494,72	6.628,83
<b>Impuesto a la Renta Causado años: 2014 - 2013.</b>	<u><b>6.542,86</b></u>	<u><b>6.628,83</b></u>

**Nota 22. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones comerciales, realizadas durante los años 2014 y 2013, su detalle:

<b><u>TIPO DE OPERACIÓN</u></b>	<b><u>DESCRIPCIÓN</u></b>	<b><u>31/12/2014</u></b>	<b><u>31/12/2013</u></b>
<b>ACTIVO</b>			
Arq. Ernesto Martinez F.	Saldo Terreno	40.109,30	0,00
Préstamos a Socios	Pretamos a Socios	78.134,00	
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>118.243,30 A)</b>	<b>0,00</b>
<b>EGRESO</b>			
Industrias Govaira S.A	Servicios Administrativos	4.320,00	3.600,00
<b>TOTAL EGRESO</b>		<b><u>4.320,00</u></b>	<b><u>3.600,00</u></b>

A) Estos valores son saldos de años anteriores en el 2014 no hubo movimiento de estas cuentas pero son valores que están declarados en el Formulario 101 Declaración Impuesto a la Renta.

**Nota 23. CONTRATOS**

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la compañía con sus clientes, proveedores vigentes al 31 de diciembre de 2015.

<b>CLASE DE CONTRATO</b>	<b>PROVEEDOR</b>	<b>FECHA CONTRATO</b>	<b>CUANTÍA</b>
Servicios	Paredes Santo & Asociados	01-jul-14	3.175,00
Servicios	Willi Bamberger	09-may-16	2.900,00
Arriendo	Ernesto Martinez F.	01-sep-14	1.800 c/mes
Servicios	Inmobiliaria Pichincha	03-jul-14	5.000,00 c/mes
Arriendo	Plasticos Industriales C A PICA	19-ene-13	4.4726,30 c/mes renovación cada 3 años

#### Nota 24. ADMINISTRACION DE RIESGOS

**Factor de Riesgo Financiero.-** En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgos son aprobadas y revisadas periódicamente por la Administración.

**Riesgo de Mercado.-**Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de estos a dichas variables. La compañía realiza análisis de mercado para mitigar este riesgo.

**Riesgos de investigación y desarrollo:** La compañía no se encuentra expuesta a este tipo de riesgos.

**Riesgos cambiarios:** La compañía no asume riesgos cambiarios.

**Riesgos de tasas de interés:** El riesgo de tasa de interés surge de su endeudamiento de largo plazo. La empresa no mantiene obligaciones con instituciones financieras o partes relacionadas, por lo que no se presenta riesgos de tasas de interés.

**Riesgo de Liquidez:** La liquidez de la compañía es manejada por la administración, la principal fuente de liquidez en la situación actual de la empresa, corresponde a los Flujos por arrendamiento de sus bienes inmuebles.

Los principales indicadores financieros de la compañía se detallan a continuación:

Descripción	31/12/2014	31/12/2013
Capital de Trabajo	327.855,46	315.175,79
Índice de Liquidez	21,65	40,61
Pasivos Totales/ Patrimonio	0,02	0,01

#### Nota 25. OTROS ASPECTOS RELEVANTES

##### Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Dedución del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

**Mediante resolución No. SC.DSC.G.13.014 de 2 de diciembre 2013, publicada en el Registro Oficial No. 146 de 18 de diciembre del mismo año, se expidió el “Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad Inmobiliaria”.**

Con fecha diciembre 18 de 2013, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial N°. 146 el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, el mismo que incluye entre otros aspectos relevantes los siguientes:

1. 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.
2. Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, en los términos referidos en este Reglamento, deberán cumplir todas y cada una de las siguientes obligaciones.

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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.
- 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:

- 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.
- 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.

3. Las compañías 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 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.

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

- 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.
- Suscribir contratos de reserva o promesa de compraventa por instrumento privado.
- Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta a otros promitentes compradores.
- 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.

### **Reforma al Reglamento para Compañías Inmobiliarias**

La Constitución de la República reconoce, en su artículo 30, que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Que el artículo 66 de la indicada Norma Suprema garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.

Que según el artículo 213 ibídem las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general, disponiendo que actúen de oficio o por requerimiento ciudadano.

Que el artículo 226 de la Constitución de la República determina que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal tendrán el deber de coordinar acciones para hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

Que la Codificación de la Ley de Compañías, en su artículo 430, establece que la Superintendencia de Compañías es el organismo técnico y con autonomía administrativa, económica y financiera, que vigila y controla la organización, actividades, funcionamiento, disolución y liquidación de las compañías y otras entidades, en las circunstancias y condiciones establecidas por la ley.

Que el artículo 431 de la misma Ley dispone que la Superintendencia de Compañías ejercerá la vigilancia y control: a) De las compañías nacionales anónimas, en comandita por acciones y de economía mixta en general; b) De las empresas extranjeras que ejerzan sus actividades en el Ecuador, cualquiera que fuere su especie;

c) De las compañías de responsabilidad limitada; y,

d) De las bolsas de valores y demás entes, en los términos de la Ley de Mercado de Valores.

Que de conformidad con el artículo 432 de la referida Ley, la vigilancia y control total que la Superintendencia de Compañías ejerce respecto de las compañías señaladas en el artículo 431, comprende los aspectos jurídicos, societarios, económicos, financieros y contables.

Que la Ley indicada dispone en su artículo 354, numeral 4, que la Superintendencia de Compañías podrá intervenir una compañía sujeta a su control y vigilancia, y designar uno o más interventores, en caso de que ésta hubiere recurrido a cualquier forma de invitación pública para obtener dinero de terceros en base de planes, sorteos, promesas u ofertas generales de venta, entrega o construcción de bienes muebles o inmuebles y no hubiere constituido garantías suficientes para respaldar el dinero recibidos, y tal situación implicare graves riesgos para terceros.

Que mediante resolución No. SC.DSC.G.13.014 de 2 de diciembre de 2013, publicada en el Registro Oficial No. 146 de 18 de diciembre del mismo año, se expidió el "Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria", el cual es necesario reformar con el fin de lograr un adecuado equilibrio entre el desarrollo eficiente de dicha actividad y la protección de los intereses de las partes y de terceros vinculados ella.

Que según lo dispuesto en el artículo 433 de la referida Ley, la Superintendente de Compañías expedirá las regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías mencionadas en el artículo 431 de dicha Ley y resolverá los casos de duda que se suscitaren en la práctica.

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, resuelve expedir las siguientes:

Reformas al Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria .

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 de 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”.

Disposición Final.- La presente resolución entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN EL REGISTRO OFICIAL.- Dictada en la ciudad de Guayaquil, a los cuatro días del mes de febrero del año dos mil catorce.

R. O. No. 194 de 28 de febrero de 2014.

#### **Nota 26. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (Abril 20 del 2015) se han presentado eventos ocurridos después del período, que se mencionan en los párrafos de énfasis de la opinión de la Compañía y pueden afectar el negocio en marcha y se refieren a los siguientes aspectos:

1. Inmobiliaria GOMAJA. S.A., de acuerdo a la Resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SD-2015-1497 de 31 de julio de 2015, resuelve declarar inactiva a la empresa, en aplicación al Art.359 de la Ley de Compañías.

Inmobiliaria GOMAJA S.A., de acuerdo a la Resolución No.SCVS-IRQ-DRASD-SD-16-0872 del 4 de abril de 2016 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, resuelve declarar disuelta a la empresa, por estar incurso en la causal de disolución en aplicación de la norma prevista en el inciso 3ro del Art.360 de la Ley de Compañías.

2. Inmobiliaria GOMAJA S.A., de acuerdo a la Resolución No.SCVS-IRQ-DRASD-SD-16-0872 del 4 de abril de 2016 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, resuelve declarar disuelta a la empresa, por estar incurso en la causal de disolución en aplicación de la norma prevista en el inciso 3ro del Art.360 de la Ley de Compañías.
3. Inmobiliaria GOMAJA S.A. con el fin de realizar los correctivos respectivos a los puntos de salvedad número 8, 9 y 11 ha realizado los Asientos de Diario No. 16008 y 16008 A para la regulación de contrato de compra venta membresía con Suit asignada P3-20 de fecha 2 de enero de 2016 y Comprobante de Diario No. 150055 para la reclasificación de acciones VPP ORI a patrimonio de fecha 31 de diciembre de 2015 respectivamente.

  
Arq. Ernesto Martinez F.  
Gerente General

  
Ing. Vilma Yanchapaxi A.  
Contadora General  
Reg. 20.832