

## **ALSANIECUADOR S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

#### **NOTA 1 –OPERACIONES**

Fue constituido en el Ecuador el 16 de diciembre de 2010 bajo el amparo de las leyes vigentes en el Ecuador, su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Quito, con una duración de 50 años. El objetivo social de la compañía es la actividad de la construcción de bienes inmuebles, compra venta y alquiler de bienes inmuebles y la administración de bienes inmuebles.

#### **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

##### **a) Bases de preparación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros de **ALSANIECUADOR S. A.**, fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

##### **b) Traducción de moneda extranjera**

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS  
CONTABLES  
(Continuación)**

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, cuando se producen, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del cobro ó pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

**c) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye a fondos fijos y por depositar, depósitos en instituciones bancarias e inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**d) Activos y pasivos financieros**

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”, “préstamos y cuentas por cobrar” y “activos financieros disponibles para la venta”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “clientes y otras cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Clientes y otras cuentas por cobrar están representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar; son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros están representados en el estado de situación financiera por: proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Otros pasivos financieros y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Clientes y otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes y prestación de servicios en el curso normal de su operación. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Debido a que la Compañía vende sus productos y servicios en un plazo de hasta 120 días, sobre sus saldos vencidos realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por anticipos a proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, principalmente a proveedores que son equivalentes a su costo amortizado.

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.

**e) Deterioro de activos financieros**

Las cuentas por cobrar se reconocen por el importe de los productos y servicios facturados, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad con los clientes. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al valor nominal de la cartera, debido a que las transacciones no mantienen costos significativos asociados. Además se establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

**f) Inventarios**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable. Los costos que se relacionan directamente con cada proyecto específico incluirán:

- Costo de mano de obra en el lugar de construcción comprendiendo también la supervisión que allí se lleve a cabo;
- Costo de los materiales usados en la construcción.
- Depreciación de las propiedades, planta y equipo usados en la ejecución del proyecto;
- Costo de diseño y asistencia técnica que estén directamente relacionados con el contrato;
- Costo del terreno donde se desarrolla el proyecto;
- Costos indirectos de construcción.

Tales costos se distribuyen utilizando métodos sistemáticos y racionales, que se aplican de manera uniforme a todos los costos que tienen similares características. La distribución se basa en el nivel de actividades de construcción. Los costos indirectos de construcción comprenden costos tales como los de preparación y procesamiento de las nóminas del personal dedicado a la construcción.

El rendimiento del costo de la construcción en el estado de resultados se realiza una vez que se ha formalizado la venta, entrega y estructuración del inmueble.

**g) Propiedades y equipos**

**Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedad planta y equipo se mediarán inicialmente por su costo.

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

Adicionalmente se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuidas a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

**Medición posterior al reconocimiento: Modelo del Costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en el que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedad planta y equipo de la compañía, requieren revisiones periódicas.

En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas Separadamente del resto de activos y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**  
**(Continuación)**

**Método de Depreciación y vidas Útiles**

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presenta las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>vida útil (en años)</u>
Edificios e instalaciones	20
Vehículos	5
Instalaciones	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

**Retiro o Venta de Propiedades, Plata y Equipo**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

La compañía no mantiene propiedad planta y equipo por esta razón aún no ha aplicado esta política

**h) Deterioro de activos no financieros**

Los activos que tienen vida útil indefinida y no están sujetos a amortización, se someten a pruebas anuales de deterioro en su valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar posibles efectos por deterioro.

**i) Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS  
CONTABLES  
(Continuación)**

**Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto 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. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012 – 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

**Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Por los años 2013 y 2012 la Compañía no mantiene diferencias entre la base contable y tributaria.

**j) Beneficios a los trabajadores**

Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

La participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Vacaciones - Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre una base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto - Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**  
**(Continuación)**

**k) Ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí, ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;
- es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**l) Gastos**

Se registran en base a lo devengado.

**m) Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

**NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

(Ver página siguiente)

### **NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (Continuación)**

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados 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 condiciones.

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 principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Impuesto a la renta: La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

### **NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

#### Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

#### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte o un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio.

#### Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

#### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

## NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas Corrientes y ahorro		
Banco de la Producción Produbanco S.A. (1)	-	433,716
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>-</u>	<u>433,716</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2013 el saldo de esta cuenta presenta un sobregiro de \$ 570.00

## NOTA 6 – CUENTAS POR COBRAR Y ANTICIPOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Prestamos al personal		4.583
Anticipos proveedores		15.636
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>-</u>	<u>20.219</u>

## NOTA 7 – INVENTARIOS

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>Terrenos</u></b>		
Quito Tennis (1)		325,000
Terrenos Puenbo	383,819	
Terreno Whimper	1,281,399	
	<u>1,665,219</u>	
<b><u>Producto Terminado</u></b>		
Edificio Victoria	324,529	1,314,760
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>1,989,748</u>	<u>1,639,760</u>

(1) Terreno vendido durante el año 2013.

**NOTA 7 – INVENTARIOS**  
(Continuación)

	<u>2013</u>
<b><u>PRODUCTO TERMINADO</u></b>	
<b>EDIFICIO VICTORIA</b>	
Saldo inicial 1 enero 2013	1,314,760
Ventas	<u>(990,231)</u>
Saldo al 31 diciembre 2013	<u><u>324,529</u></u>

El Edificio Victoria está completamente terminado y su venta total está por concluirse. Quedando por escriturar y factura 3 departamentos.

**NOTA 8 – ANTICIPO DE CLIENTES**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipos Edificio Victoria	268,816	1,406,874
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u><u>268,816</u></u>	<u><u>1,406,874</u></u>

Estos anticipos corresponden a tres departamentos el DP-203, DP-401, el DP-502 y el LOFT 505, que serán escriturados en el 2014.

**NOTA 9 – PRESTAMOS ACCIONISTAS**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arquitecto Ivan Alvarez	1,139,674	390,776
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u><u>1,139,674</u></u>	<u><u>390,776</u></u>

**NOTA 10 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Retenciones del impuesto al valor agregado	275	97
Impuesto a la renta de la Compañía	52.651	41.333
Saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012	<u>52.926</u>	<u>41.429</u>

**NOTA 11 – PROVISIONES**

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
IESS Fondo de reserva	1,664	175
Décimo tercer sueldo	150	75
Décimo cuarto sueldo	513	195
IESS Aportes patronal y personal	387	538
Participación de trabajadores en utilidades	60,556	44,805
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>63,269</u>	<u>45,787</u>

**NOTA 12 – CONCILIACION TRIBUTARIA**

(Ver página siguiente)

**NOTA 12 – CONCILIACION TRIBUTARIA**  
(Continuación)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	403.706	298.700
(-) Participación trabajadores	(60.556)	(44.805)
(-) 100% otras renta exentas	-	
(+) Gastos no deducibles	(1) 5.802	4.818
(+) Ajuste por precios de transferencia	-	
(-) Amortización pérdidas tributarias años anteriores	-	(1.660)
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>348.952</u>	<u>257.054</u>
Impuesto a la renta causado	76.770	59.122
(-) Anticipo impuesto a la renta	(15.120)	
(-) Retenciones en la fuente año	(25)	
(-) Exoneración y credito tributario Leyes Especiales	(8.973)	(17.790)
Saldo (a favor) por pagar del contribuyente	<u><u>52.651</u></u>	<u><u>41.333</u></u>

**NOTA 13 – CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es de US\$. 5.000.00 dividido en 5.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. 1 dólar estadounidense por cada acción.

**NOTA 14 – RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**NOTA 15 – AUDITORIA LAVADO DE ACTIVOS**

En Octubre 30 del 2013, mediante Registro Oficial No 112 de esa fecha, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC.DSC.G.13.010 sobre las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos para las Compañías". En su artículo 28

menciona: "Para el sector que se dedique a las actividades de construcción e intermediación de inversión mobiliaria, deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes"...., que se reporte ciertas transacciones al organismo de control, que se elabore un Manual de Cumplimiento para Prevención de Lavado de Activos, que se asigne un Oficial de Cumplimiento y que se audite la aplicación de esta norma entre otros requerimientos.

A la fecha de emisión de este informe la empresa ha nombrado un oficial de cumplimiento y ha elaborado el Manual de Cumplimiento siguiendo la aplicación.

La implementación de los procedimientos de lavado de activos así como el cumplimiento de los procedimientos deberán, según lo establece la normativa, ser examinados por auditores externos independientes quienes emitirán un informe cada año a la Superintendencia de Compañías acerca de su cumplimiento o no. Este es un requisito obligatorio a partir del año 2014.

#### **NOTA 16 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de marzo del 2014) se observaron la emisión de medidas de parte de organismos del gobierno que exigían a las empresas inmobiliarias y constructoras a partir del siguiente año 2014 entre otras lo siguiente:

1. El anticipo del comprador de vivienda ya no irá a manos del constructor sino a una administradora que entregará los dineros a la inmobiliaria cuando demuestre que su proyecto es viable. Así lo estableció, vía Reglamento, la Superintendencia de Compañías el 18 de diciembre pasado. Para esto, las constructoras deben conformar "encargos fiduciarios" o "fideicomisos".
2. Otras exigencias incluyen: Que la inmobiliaria debe ser propietaria del terreno donde se construya. Que se construya dentro de los plazos establecidos. No publicitar proyectos no autorizados ni recibir dinero de potenciales compradores.
3. La Declaratoria de Propiedad Horizontal se activará desde que se emita el certificado de conformidad de finalización de la construcción por parte del Municipio.
4. Previamente a la obtención de la declaratoria de Propiedad Horizontal también será necesario la obtención del permiso de ocupación que otorga el Cuerpo de Bomberos.
5. Desde octubre del 2013 el Municipio de Quito tiene nuevas normas en cuanto a la aprobación de planos que requieren la conformidad de una Unidad Colaboradora. Esta Unidad fue designada al Colegio de Arquitectos del Ecuador. Este trámite de aprobación toma bastante tiempo obtenerlo llegando en ocasiones a tomar hasta tres meses para su aprobación.
6. El gobierno también decreto el requerimiento de un certificado de categorización de impacto ambiental y estudios de tráfico para proyectos de 10.000 metros cuadrados en adelante que requieren obtener una ficha de aprobación que obtenerla puede alcanzar alrededor de tres meses de tiempo. Sin dicha ficha ambiental no se puede realizar los planos.