



**ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES
SALAVERRY S. A.**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Ledo. Freddy Uyana
Consultor Independiente

Av. 6 de diciembre N45-236 e Isla Isabela
Celular 0997483468



**ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DICIEMBRE DE 2014**

PARTE I. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

1. Opinión de los Auditores Independientes
2. Estado de Situación Financiera
3. Estado de Resultados Integral
4. Estado de Cambios en el Patrimonio
5. Estado de Flujos de Efectivo
6. Notas a los Estados Financieros

PARTE II. INFORME DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES LEGALES

Abreviaturas usadas:

- USD \$ - Dólar estadounidense
S.R.I. - Servicio de Rentas Internas
I.V.A. - Impuesto al Valor Agregado
R.U.C. - Registro Único de Contribuyentes
NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
IESS - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
PCGA - Principios contables de general aceptación
IASB - Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad



PARTE I - INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 07 de septiembre de 2015

**A los Señores Socios de:
ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A.**

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía **ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del año 2014, y el estado de resultados integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor externo

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en la auditoría. Realice la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos así como que planee y desempeñe la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.



Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para la opinión de la auditoría.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros dan un punto de vista verdadero y presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera de la **ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A.** al 31 de diciembre de 2014, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

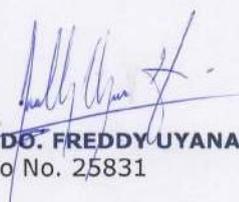
Párrafo de Énfasis

a. ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A. en el periodo 2013 no se encontraba obligada al dictamen de una auditoría externa para la Superintendencia de Compañías, ya que no llegó al monto mínimo requerido del total de activos. Los valores del período 2013 se reflejan únicamente para fines de comparación.

b. La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.SC.DSC.G.13.010 publicado en Septiembre de 2013, expide las "**Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos**", para las Compañías reguladas por esta entidad.

Debido a la actividad que ejerce la Compañía, la cual se encuentra dentro de los parámetros establecidos en el artículo 3 de la "**Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos**", nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones legales por parte ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A. al 31 de diciembre de 2014, requerida por disposiciones legales, se encuentra en la Parte II del presente informe.

Registro Nacional de Auditor Externo
SC-RNAE-824
R.U.C. No. 1708753148001


CPA LCDO. FREDDY UYANA
Registro No. 25831

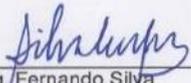
ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A.

Estado de Situación Financiera

(Expresado en Dólares Americanos)

	Notas	31/12/2014	31/12/2013
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	63.169,23	102.925,85
Inventarios	4	791.694,41	350.955,66
Deudores Comerciales		6.470,80	406.073,35
Otras Cuentas por Cobrar	5	73.815,41	182.951,41
Servicios y Otros Pagos Anticipados		12.476,86	1.482,31
Total Activos Corrientes		947.626,71	1.044.388,58
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Vehículos, Equipo y Muebles	6	73.427,38	73.169,18
Depreciación Acumulada		-22.150,87	-8.809,14
Total Activos No Corrientes		51.276,51	64.360,04
TOTAL ACTIVOS		998.903,22	1.108.748,62
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por Pagar Comerciales		38.103,61	72.401,04
Cuentas por Pagar Financieras	7	235.689,86	448.145,38
Otras Cuentas por Pagar	8	580.569,02	488.703,87
Beneficios Sociales Acumulados		117.388,07	75.283,36
Total Pasivos Corrientes		971.750,56	1.084.533,65
TOTAL PASIVOS		971.750,56	1.084.533,65
PATRIMONIO			
Capital Social	9	800,00	800,00
Aportes Futuras Capitalizaciones		20.000,00	20.000,00
Resultados Acumulados		3.414,97	-4.855,03
Resultado del Ejercicio		2.937,69	8.270,00
TOTAL PATRIMONIO		27.152,66	24.214,97
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		998.903,22	1.108.748,62

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.


Arq. Fernando Silva
Gerente General

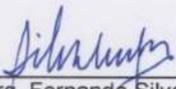

CPA Lic. Andrés Tobar
Contador General

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A.
Estado de Resultados Integrales por Función

(Expresado en Dólares Americanos)

	Notas	31/12/2014	31/12/2013
Ingresos de Actividades Ordinarias	10	1.004.041,39	1.415.493,77
Costo de Ventas	11	-987.162,48	-1.018.256,18
Utilidad Bruta		<u>16.878,91</u>	<u>397.237,59</u>
Gastos de Administración Ventas		-	-383.796,71
Utilidad / Pérdida del Ejercicio		<u>16.878,91</u>	<u>13.440,88</u>
Participación Trabajadores		-2.531,84	-2.016,13
Impuesto a la Renta		-11.409,38	-3.154,75
Pérdida neta del Ejercicio		<u>2.937,69</u>	<u>8.270,00</u>

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.



Arq. Fernando Silva
Gerente General



CPA Lic. Andrés Tobar
Contador General

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A.
Estado de Cambios en el Patrimonio

(Expresado en Dólares Americanos)

Detalle	Capital Social (Nota 8)	Aporte Futuras Capit.	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldos al 01 de Enero de 2013	800,00	20.000,00	-5.446,01	902,96	16.256,95
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	902,96	-902,96	-
Aplicaciones al Patrimonio	-	-	-311,98	-	-311,98
Resultado del Ejercicio 2013	-	-	-	8.270,00	8.270,00
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	800,00	20.000,00	-4.855,03	8.270,00	24.214,97
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	8.270,00	-8.270,00	-
Resultado del Ejercicio 2014	-	-	-	2.937,69	2.937,69
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	800,00	20.000,00	3.414,97	2.937,69	27.152,66

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.


 Arq. Fernando Silva
 General General


 CPA Lic. Andrés Tobar
 Contador General

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A.
Estado de Flujos de Efectivo

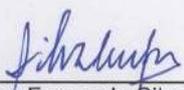
(Expresado en Dólares Americanos)	31/12/2014	31/12/2013
Flujos de Efectivo en Actividades Operativas		
Efectivo Recibido de Clientes	646.367,37	-301.380,49
Efectivo Pagado a Proveedores y Empleados	-440.738,75	60.541,32
Otros Ingresos - Egresos	41.152,02	-
Efectivo Neto proveniente (utilizado) en Act. Operativas	<u>246.780,64</u>	<u>-240.839,17</u>
Flujos de Efectivo en Actividades de Inversión		
Adquisición Vehículos, Equipos, Muebles	-	-
Baja Equipos	258,20	-183.342,97
Efectivo Neto utilizado en Actividades de Inversión	<u>258,20</u>	<u>-183.342,97</u>
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento		
Obligaciones con Terceros	-286.279,06	488.391,89
Efectivo Neto proveniente de Act. de Financiamiento	<u>-286.279,06</u>	<u>488.391,89</u>
Variación neta de Caja y equivalentes	-39.756,62	64.209,75
Caja y Equivalentes a principio de año	102.925,85	38.716,10
Caja y Equivalentes de Efectivo al final del año	<u>63.169,23</u>	<u>102.925,85</u>

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A.
Estado de Flujos de Efectivo (Continuación)

(Expresado en Dólares Americanos)

**Conciliación de la Pérdida Neta con el efectivo neto
Proveniente (utilizado) en Actividades Operativas**

	31/12/2014	31/12/2013
Resultados del Ejercicio	2.937,69	8.270,00
Ajustes para conciliar la Pérdida Neta con el Efectivo Neto proveniente (utilizado) en Operaciones		
Depreciaciones	13.341,73	7.316,92
Cambios netos en Activos y Pasivos de Operaciones		
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	57.005,25	-403.963,91
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	173.495,97	147.537,82
Efectivo Neto proveniente (utilizado) en Act. Operativas	<u>246.780,64</u>	<u>-240.839,17</u>


Arq. Fernando Silva
Gerente General


CPA Lic. Andrés Tobar
Contador General

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2014

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 1.- Actividad

El objeto social principal de la Compañía es la realización de estudios y proyectos de ingeniería y construcción en general.

Nota 2.- Resumen de Políticas Contables

a) Bases de presentación y revelación

Los Estados Financieros adjuntos de ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A. comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre del 2013, los Estados de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por los años terminados en esa fechas, así como sus respectivas Notas. Estos Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en todos sus aspectos significativos y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (Dólar Estadounidense).

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2014 fueron aprobados por Gerencia con fecha 20 de mayo del 2015.

Cabe señalar que el principal Proyecto culminado en el año 2014 fue La Costanera en Tonsupa y el inicio de otro Proyecto inmobiliario denominado Palmira en Tonsupa que se ejecuta y se terminará en el transcurso del año 2015.

Desde el inicio del año 2015 la empresa está redoblando esfuerzos y énfasis en ofertar en nuevos proyectos avizorando el normal desempeño durante este período.

b) Estimaciones y Supuestos Significativos

Ciertos saldos incluidos en los Estados Financieros involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

Estimados y supuestos

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de estimaciones y supuestos que afectan los Activos, Pasivos, Ingresos, Costos y Gastos, presentados en los Estados Financieros. La Gerencia necesariamente efectúa juicios y estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los Estados Financieros bajo NIIF.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos años, lo que se realizaría en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

Deterioro de Vehículos, Equipo y Muebles

La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen los vehículos, equipo y muebles a la fecha de los Estados Financieros. Sobre una base anual y cuando se detecte la existencia de algún indicio de deterioro, la Administración efectuará las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Vida útil y valor residual de activos

Los Vehículos, Equipos y Muebles se registran al costo y se deprecian en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dicho activo. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los Activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efecto y equivalentes de efectivo reconocido en los Estados Financieros comprenden principalmente al saldo bancario sujeto a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

d) Vehículos, Equipo y Muebles

Los Vehículos, Equipo y Muebles se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. No existen posibles pérdidas por deterioro de su valor.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los Activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de un pérdida de valor, que surja como consecuencia de ésta comparación se registra con cargo o abono a los resultados integrales según corresponda.

Los Vehículos, Equipo y Muebles se deprecian siguiendo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición de los activos entre los años de vida útil estimada de los activos.

La tasa de depreciación anual es el siguiente:

<u>Activo</u>	<u>Vida Útil</u>	<u>Porcentaje</u>
Elementos de Transporte	5 años	20.00%
Equipos de Procesamiento de la Información	3 años	33.33%
Mobiliario y Equipo de Oficina	10 años	10%
Otros Inmovilizado	10 años	10%

A

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado serán revisados y ajustados si fuera necesario.

Baja de Vehículos, Equipo y Muebles.- Los Vehículos, Equipo y Muebles pueden darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, muebles y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

Deterioro.- Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

e) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

f) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha transferido el bien y los riesgos y beneficios asociados han sido transferidos.

g) Gastos

Los gastos se registran y se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento.

h) Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior

Activos Financieros

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos.

Los aspectos más relevantes en cada categoría aplicable a la Compañía se describen a continuación:

Cuentas por Cobrar

Las Cuentas por Cobrar son Activos Financieros no derivados cuyos cobros son fijos, que no se negocian en un mercado activo y que son distintos de los que la Compañía tenga la intención de vender inmediatamente o en un futuro próximo, los que la Compañía designe en el momento del reconocimiento inicial como disponible para la venta y los que podrían no permitir al tenedor la recuperación sustancial de toda su inversión inicial por circunstancias diferentes a su deterioro crediticio.

La Compañía mantiene en esa categoría: Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras cuentas por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, las Cuentas por Cobrar son posteriormente llevadas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en otros ingresos.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Pasivos Financieros

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que se tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre acordado.

Baja de un pasivo financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, el Colegio cancela el

original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

i) Cuentas por Pagar y Provisiones

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del balance surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad pueden estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (Legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del Estado de Situación Financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

j) Impuestos

Impuestos Corrientes

Los Activos y Pasivos tributarios para el ejercicio actual y para ejercicios anteriores son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de Impuesto la Renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada período, siendo de un 22% para el año 2014 y 2013.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de Impuesto a la Renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la Renta Diferido

El Impuesto a la Renta Diferido se debe provisionar por el método del pasivo sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de Activos y Pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados Financieros a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Los Activos y Pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias si son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos realizados.

Al 31 de Diciembre del 2014 no existen diferencias temporarias por la que se deba revelar Impuestos diferidos.

Nota 3.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fondo Rotativo	36,63	200,00
Produbanco	62.859,94	102.453,19
Mutualista Pichincha	272,66	272,66
	<u>63.169,23</u>	<u>102.925,85</u>

Nota 4.- Inventario

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Materiales	457.417,54	293.332,14
Servicios Contratados	131.470,58	33.952,14
Alimentación Mano de Obra	6.949,84	1.869,37
Mano de Obra Indirecta	23.020,45	21.802,01
Terrenos	172.836,00	-
	<u>791.694,41</u>	<u>350.955,66</u>

Son tres terrenos adquiridos para nuevos proyectos en la provincia de Esmeraldas.

Nota 5.- Otras Cuentas por Cobrar

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
<u>Cuentas por Cobrar Comerciales</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipo Contratistas (i)	71.115,41	181.051,41
Garantía de Arriendo	1.900,00	1.900,00
Préstamos Empleados	800,00	-
	<u>73.815,41</u>	<u>182.951,41</u>

- (i) Al cierre del año 2014 se compone principalmente a siete Proveedores con valores pendientes de liquidar por el proyecto en ejecución.

Nota 6.- Vehículos, Equipo y Muebles

Tal como se indica en la Nota Financiera No. 2, literal d, los Activos Fijos se presentan al Costo. Existen cuadros de cálculo de los diferentes Activos Fijos que respaldan el movimiento y depreciación al 31 de diciembre de 2014.

El detalle resumido se presenta a continuación:

	US\$		
	Saldo al 31/12/2014	Ajustes	Saldo al 31/12/2013
Mobiliario y Equipo de Oficina	4.042,99	258,20	3.784,79
Vehiculos	59.990,00	-	59.990,00
Equipo de Cómputo	9.394,39	-	9.394,39
Subtotal Costo Histórico	73.427,38	258,20	73.169,18
(-) Depreciación Acumulada	(22.150,87)	-13342	(8.809,14)
Total Vehículos, Equipos y Muebles	51.276,51		64.360,04

Nota 7.- Cuentas por Pagar Financieras

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2014	2013
Produbanco	235.689,86	448.145,38
	235.689,86	448.145,38

Se refiere a una obligación bajo firmas de socios el cual se ha abonado considerablemente el año 2014.

Nota 8.- Otras Cuentas por Pagar

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2014	2013
Impuesto a la Renta	11.409,38	669,53
Instituciones Públicas	1.470,05	2.968,04
Anticipo Clientes Palmira	295.710,15	139.263,32
Socios	271.979,44	345.802,98
	580.569,02	488.703,87

Nota 9.- Capital Social

ASESORES ININMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY SA, fue constituida en Ecuador mediante escritura pública el 30 de septiembre de 2008 con patrimonio y personalidad jurídica propia con duración de cincuenta años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato de constitución en el Registro Mercantil el 20 de octubre del 2008. Mediante resolución 08.Q.IJ.004265 del 30 de septiembre del 2008, la Superintendencia de Compañías aprueba la constitución. La compañía e inició sus actividades el 20 de octubre de 2008.

El cuadro de integración de capital se conforma de la siguiente manera:

Accionistas	% de Participación	Número de Acciones	Valor por Acción	Capital Social
Silva Fernando	90%	720	1	720,00
Silva Amada	3%	20	1	20,00
Silva Exidia	3%	20	1	20,00
Silva Antonio	3%	20	1	20,00
Cisneros Fernanda	3%	20	1	20,00
Total	100%	800		800,00

Nota 10.- Ingresos de Actividades Ordinarias

El 100% de los ingresos del año 2014 se refieren a la liquidación contable del Proyecto La Costanera en Tonsupa de la Provincia de Esmeraldas.

Nota 11.- Costo de Ventas

Se refiere principalmente a todos los gastos de materiales, mano de obra, suministros relacionados con el Proyecto inmobiliario Costanera.

Nota 12.- Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$ 6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas cumpliendo el principio de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2014, no superaron el importe acumulado mencionado.

Nota 13.- Administración de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar. El objetivo principal de estos pasivos es financiar las operaciones de la Compañía. ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A. revela como activos financieros a deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, los principales riesgos que surgen de los instrumentos financieros son riesgos de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles.

La administración revisa y acuerda políticas para administrar estos riesgos, que se resumen a continuación:

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente por la concentración de las cuentas por cobrar a un único cliente de la empresa).

Riesgo de Liquidez

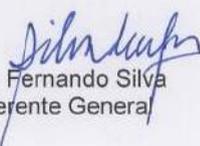
La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente (flujo de caja). La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas de anticipos de clientes y las ventas de los apartamentos de los Proyectos.

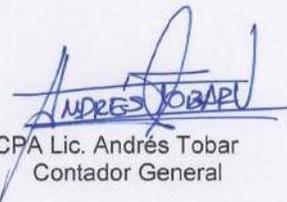
Nota 14.- Compromisos y Contingencias

A la fecha del informe (14 de Septiembre de 2015), no se presentan compromisos ni contingencias que pudieran afectar la interpretación de los Estados Financieros.

Nota 15.- Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión del informe del Auditor Independiente, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos.


Arq. Fernando Silva
Gerente General


CPA Lic. Andrés Tobar
Contador General



PARTE II - INFORME DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES LEGALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the initials 'F.U.'.

**ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S.
A.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
LEGALES**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014





Informe de los Auditores Independientes sobre el Cumplimiento de Obligaciones Legales

A los señores Socios de

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A.

1. Hemos auditado los estados financieros de la ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 y, con fecha 07 de septiembre de 2015, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de ciertas normas y resoluciones de los organismos de control que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de cumplimiento con la Superintendencia de Compañías del Ecuador detalladas en el siguiente numeral.

3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el numeral anterior pueden revelar situaciones que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado el 31 de diciembre de 2014 con relación al cumplimiento de las siguientes obligaciones establecidas en las normas legales vigentes:

- Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos,
- Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos,
- Sistema de Gestión de Riesgo - Matriz de Riesgos,



- Políticas y procedimientos sobre la debida diligencia - Información y Conservación de Archivos,
- Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos,
- Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías,
- Designación del Oficial de Cumplimiento,
- Programa de Capacitación Anual.

4. El cumplimiento por parte de la Compañía de las resoluciones de la Superintendencia de Compañías, específicamente relacionadas con el Lavado de Activos, son responsabilidad de su administración; tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionado en el primer numeral.

5. Nuestra auditoría fue hecha principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. La información referente a las Normas para Prevenir el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y Otros delitos establecida en el numeral 3, preparados por la Administración de la ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A. que surge de los registros contables y demás documentación que nos fue exhibida, fueron revisadas en cumplimiento de la Resolución de la Superintendencia de Compañías SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013. Esta información ha sido sometida a los procedimientos de auditoría aplicados en nuestra auditoría de los estados financieros básicos, y en nuestra opinión, exponemos a continuación los aspectos relevantes sobre el cumplimiento de la normativa:

a) Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

La compañía ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A. cuenta con Políticas y Procedimientos para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

b) Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

La compañía ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A., cuenta con el Código de Ética y manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos y se encuentra aprobada por la Junta General de Socios.



c) Sistema de Gestión de Riesgo - Matriz de Riesgo

La ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A. dispone de una Matriz de Riesgos para identificar las actividades, el tipo y el nivel de riesgos de la compañía y se encuentra aprobada por la Junta General de Socios.

d) Políticas y procedimientos sobre la debida diligencia - Información y Conservación de Archivos

El giro del negocio de La ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A. esta dada con obras estatales, por lo que las "Políticas y procedimientos sobre la debida diligencia" son simplificadas. Existiendo en los archivos de la Compañía los contratos firmados con las instituciones del Estado; además de los reportes de transacción mensual emitidos a la Unidad de Análisis Financiero.

e) Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

La ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A. cuenta con un Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

f) Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías

La ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A. ha cumplido, hasta la fecha de nuestra revisión, con la presentación de los Informes y Reportes de acuerdo a la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y a la Resolución No. SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013.

g) Designación del Oficial de Cumplimiento

La ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A. cuenta con el oficial de cumplimiento, se encuentra en conocimiento de los socios mediante una acta de junta y se encuentra registrado en la Superintendencia de Compañías.

h) Programa de Capacitación Anual

La ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A. cuenta con un programa de capacitación anual, sobre las normas legales y reglamentarias en materia de prevención de lavado de activos, de financiamiento del terrorismo y otros delitos; el cual se incluye dentro del plan operativo.

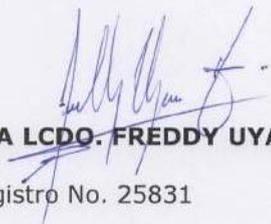


6. Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de Compañía ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY S. A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

07 de septiembre de 2015
Quito, Ecuador

Registro Nacional de Auditor Externo

SC-RNAE-824
R.U.C. No. 1708753148001


CPA LCDO. FREDDY UYANA

Registro No. 25831