

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY SA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

INDICE

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY SA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	Al 31 de diciembre del 2013	Al 31 de diciembre del 2012
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	111,011.79	46,716.10
Cuentas por cobrar comerciales	8	406,073.35	-
Otras cuentas por cobrar	9	174,865.47	103,974.50
Obras en construcción	10	350,955.66	411,496.98
Impuestos anticipados		<u>1,482.31</u>	<u>14,027.35</u>
Total activos corrientes		<u>1,044,388.58</u>	<u>576,214.93</u>
Activos no corrientes			
Propiedades y equipo	11	<u>64,360.04</u>	<u>11,686.96</u>
Total activos no corrientes		<u>64,360.04</u>	<u>11,686.96</u>
Total activos		<u>1,108,748.62</u>	<u>587,901.89</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY SA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>Nota</u>	<u>diciembre del 2013</u>	<u>diciembre del 2012</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Proveedores y otras cuentas por pagar	12	623,161.29	402,637.15
Impuestos por pagar		13,226.98	6,314.30
Anticipos de clientes		-	162,858.89
Total pasivos corrientes		<u>636,388.27</u>	<u>571,810.34</u>
Pasivos no corrientes			
Otros no corrientes financieras		448,145.38	146.58
Total pasivos		<u>1,084,533.65</u>	<u>571,956.92</u>
PATRIMONIO			
Capital social	14	800.00	800.00
Aportes futuras capitalizaciones	15	20,000.00	20,000.00
Resultados acumulados	15	<u>3,414.97</u>	<u>(4,855.03)</u>
Total patrimonio		<u>24,214.97</u>	<u>15,944.97</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1,108,748.62</u>	<u>587,901.89</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY SA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Años terminados el 31 de diciembre</u>	
	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por ventas		1,415,493.77	17,156.06
Gastos de producción	6	(1,407,223.77)	(16,565.08)
Utilidad bruta		<u>8,270.00</u>	<u>590.98</u>
Gastos administrativos		-	-
Gastos de ventas		-	-
Otros gastos, neto		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad operacional		8,270.00	590.98
Utilidad antes del impuesto a la renta		8,270.00	590.98

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY SA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes Futuros</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Perdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>800.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-5,446.01</u>	<u>-4,646.01</u>
Utilidad neta del año		20,000.00	590.98		
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>800.00</u>	<u>20,000.00</u>	<u>590.98</u>	<u>-5,446.01</u>	<u>15,944.97</u>
Impuesto a la renta atribuible al ejercicio 2012					
Participación trabajadores atribuible al ejercicio 2012					
Utilidad neta del año			8,270.00		
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>800.00</u>	<u>20,000.00</u>	<u>8,860.98</u>	<u>-5,446.01</u>	<u>24,214.97</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY SA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Años terminados el 31 de diciembre</u>	
<u>Nota</u>	<u>2,013</u>	<u>2,012</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:		
Utilidad neta del año	8,270.00	590.98
Más (menos) - cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(406,073.35)	605,234.54
Otras cuentas por cobrar	-	-
Cuentas por cobrar a relacionados	(70,890.97)	(57,847.24)
Obras en construcción	60,541.32	(411,800.23)
Impuestos anticipados	12,545.04	(8,823.94)
Proveedores y otras cuentas por pagar	57,665.26	(66,343.06)
Impuestos por pagar	6,912.68	2,707.10
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>(331,030.02)</u>	<u>63,718.15</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de propiedades, planta y equipo, neto	<u>(52,673.08)</u>	<u>(2,679.48)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(52,673.08)</u>	<u>(2,679.48)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Préstamos	<u>447,998.80</u>	<u>(15,530.27)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	<u>447,998.80</u>	<u>(15,530.27)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	64,295.70	45,508.40
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>46,716.10</u>	<u>1,207.69</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>111,011.80</u>	<u>46,716.09</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

ASESORES INMOBILIARIOS 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.

Su domicilio principal es la ciudad de Quito, provincia de Pichincha cantón Rumiñahui y por resolución de la Junta General podrá establecer agencias o sucursales en cualquier lugar del territorio nacional previo el cumplimiento de las solemnidades legales.

El objeto social de la compañía son las actividades inmobiliarias y de construcción. Para el cumplimiento de la finalidad social, éste podrá realizar todo tipo de actos y contratos civiles y mercantiles.

1.2 Estados financieros con arreglo a NIIF

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos bajo NIIF PYMES con la autorización de fecha 31 de enero de 2014, del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los segundos estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF PYMES emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), mismas 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.

Los estados financieros se han preparado básicamente bajo el criterio del costo histórico. 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.

No hay NIIF PYMES o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir del 1 de enero del 2013 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía demostró que la adopción de las enmiendas a las NIIF PYMES y las nuevas interpretaciones, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “préstamos y cuentas por cobrar” y “activos mantenidos hasta su vencimiento”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “otros pasivos financieros” y “otros pasivos no corrientes”. 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 la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar” y pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por 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 contados desde la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no presenta cuentas por cobrar mayores a 12 meses.

(b) Otros pasivos financieros y otros pasivos no corrientes

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. Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía no presenta otros pasivos financieros mayores a 12 meses.

2.4.2 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.

Medición inicial -

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Medición posterior -

(a) Préstamos 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:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes por las actividades inmobiliarias y de construcción en el curso normal de los negocios. Son exigibles por la Compañía en el corto plazo, no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por cuentas por cobrar a empleados y anticipos entregados, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) 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:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal y posteriormente se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2013 no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de cuentas por cobrar comerciales ya que gozan de buena calidad de cobro.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado. La Compañía no ha realizado bajas de activos al 31 de diciembre del 2013.

2.5 Obras en curso – Contratos de construcción

La Sección 23 de las NIIF para PYMES requiere que, en los estados financieros la Compañía revele: las políticas contables utilizadas para el reconocimiento de actividades ordinarias, incluyendo los métodos

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

utilizados para determinar el grado de terminación de las transacciones involucradas en la prestación de servicios, detallando en forma separada cada categoría de ingresos de actividades ordinarias reconocidas durante el período, como son, venta de bienes, intereses, etc., que el valor bruto que deben los clientes por contratos de construcción se registren en el activo; y el importe bruto que se debe a los clientes se registre en el pasivo.

La compañía registra en cada período los ingresos de actividades ordinarias del contrato según el grado de avance de construcción o terminación del inmueble, aplicando los costos de esas construcciones que se han realizado. De la misma forma se refleja las cuentas por cobrar que todavía no se han liquidado y las cuentas por pagar en el caso de los anticipos entregados por los clientes.

2.6 Propiedades y equipo

Las propiedades y equipo son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores correspondientes a reparaciones o mantenimiento son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de las propiedades y equipos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Debido al tipo de operaciones de la Compañía, se han identificado componentes significativos que posean vidas útiles diferenciadas. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Herramientas	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de cómputo	3
Vehículos	5
Mejoras de locales	5
Software	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7 Deterioro de activos no financieros (Propiedades y equipo)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse 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 obtendrá de su venta o su valor en uso.

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro; si existe esta situación, el monto recuperable del activo específico es recalculado y su valor en libros incrementado

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

si es necesario. El incremento es reconocido en los resultados integrales como un reverso de pérdidas por deterioro. El incremento del valor del activo previamente deteriorado es reconocido sólo si éste proviene de cambios en los supuestos que fueron utilizados para calcular el monto recuperable. El monto de incremento del activo producto del reverso de la pérdida por deterioro es limitado hasta el monto que hubiera sido reconocido de no haber existido el deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2013 no se reconocieron pérdidas por deterioro de activos no financieros.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, 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.

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% (2012: 13%) 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”, 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, 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.

La Compañía no registra impuesto a la renta corriente causado debido a que registra una pérdida del ejercicio. El valor de impuesto a la renta a pagar es el anticipo mínimo del impuesto a la renta calculado.

Impuesto a la renta diferido -

El Impuesto a la renta diferido se provisiona 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.

El Impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se produzca beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

El saldo de Impuesto a la renta diferido activo y pasivo se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando el Impuesto a la renta diferido activo y pasivo se relacionen con la misma autoridad tributaria.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

2.9 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

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

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.
- (ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.10 Provisiones corrientes

En adición a lo que se describe en 2.9 se registran provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos del contrato deben incluir la cantidad que se acordó en el contrato inicial, más los ingresos ordinarios provenientes de las alteraciones al trabajo original del contrato, más los reclamos y pagos de incentivos que, (a) se espera recoger y (b) se pueden medir confiablemente.

Los costos del contrato deben incluir los costos que se relacionan de manera directa con el contrato específico, más los costos que sean atribuibles a la actividad general del contratista en la extensión en que se puedan asignar razonablemente al contrato, más todos los otros costos que se puedan cargar de manera específica al cliente bajo los términos del contrato.

En la Compañía el resultado del contrato de construcción se puede estimar confiablemente, los ingresos ordinarios y los costos son reconocidos en proporción a la etapa de terminación de la actividad del contrato. Uso del método de contabilidad del porcentaje de terminación. Para ser capaz de estimar de manera confiable el resultado del contrato, la Compañía hace un estimado confiable del total de los ingresos ordinarios del contrato, la etapa de terminación, y los costos para terminar el contrato.

Si el resultado no se puede estimar confiablemente, no se debe reconocer utilidad. En lugar de ello, los ingresos ordinarios del contrato deben ser reconocidos solamente en la extensión en que se espera recuperar los costos del contrato; además, los costos del contrato se deben llevar a gastos cuando se incurre en ellos.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

La etapa de terminación del contrato puede se determina incluyendo la proporción de los costos incurridos del contrato correspondientes al trabajo desempeñado para la fecha se puedan considerar con relación a los costos estimados totales del contrato, estudios sobre el trabajo realizado, o terminación de una parte física del trabajo del contrato.

La pérdida que se espera en el contrato de construcción debe ser reconocida como gasto tan pronto como tal pérdida sea probable, en caso de ocurrir.

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. 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:

- El deterioro de los activos financieros de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la *Nota 2.4.3*.
- Propiedades y equipos: La determinación de las vidas útiles y valores residuales que se evalúan al cierre de cada año (*Nota 2.6*).
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía realiza la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 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. El programa general de 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.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por Casa matriz. Dicha Gerencia identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con los departamentos de la Compañía y proporciona guías y principios para la administración general de riesgos, así como políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés, el riesgo de precio, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y el riesgo de capitalización.

(a) *Riesgos de mercado*

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

(i) Riesgo de tipo de cambio:

La exposición de la Compañía al riesgo de cambio es mínima, debido a que no existen transacciones con entidades del exterior ni se realizan transacciones distintas a la moneda funcional dólares estadounidenses.

(ii) Riesgo de precio:

La principal exposición a la variación de precios de las actividades inmobiliarias y de construcción se encuentra relacionada con los cambios en los precios competitivos en el mercado local.

(iii) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. Al cierre del ejercicio 2013 se registran créditos sobre los cuales podría haber afectación. La Compañía en años anteriores ha realizado operaciones de crédito por lo que se recomienda analizar este riesgo a futuro.

(b) *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Compañía proviene principalmente de las cuentas por cobrar comerciales, administrado por la Gerencia General. La Compañía posee una base de clientes, los cuales están sujetos a las políticas, procedimientos y controles establecidos. Los límites de crédito se fijan para todos los clientes con base en una calificación interna y su capacidad de pago. Las cuentas por cobrar comerciales pendientes de pago son monitoreadas regularmente. Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos a la vista, la Compañía solo realiza operaciones con bancos e instituciones financiera con calificación de riesgo superior determinada por compañías independientes de calificación de riesgo.

(c) *Riesgo de liquidez*

La Compañía administra el riesgo de liquidez, siendo su principal fuente los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales, no mantiene líneas de financiamiento no utilizadas y efectivo y equivalentes de efectivo disponibles para cumplir con sus obligaciones de corto y largo plazo.

Basado en el actual desempeño operacional y su posición de liquidez, la Compañía estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible serán suficientes para financiar el capital de trabajo y los requerimientos de pago de deudas, por los próximos 12 meses y el futuro previsible.

(d) *Riesgo de capitalización*

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas,

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY SA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con el mercado, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda para el capital total. El capital total se obtiene de la suma de la deuda y el total del patrimonio. A la fecha de transición no existe endeudamiento que evidencia un riesgo de capitalización.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	111,011.79	-	46,716.10	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	406,073.35	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	174,865.47	-	103,974.50	-
Total activos financieros	<u>691,950.61</u>	<u>-</u>	<u>150,690.60</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	623,161.29	-	402,637.15	-
Total pasivos financieros	<u>623,161.29</u>	<u>-</u>	<u>402,637.15</u>	<u>-</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY SA**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

6. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2013

	Costo de producción	Gastos administrativos	Gastos ventas	<u>Total</u>
Beneficios sociales	84,538.60	-	-	84,538.60
Comisiones	4,060.00	-	-	4,060.00
Costo de ventas	1,018,256.18	-	-	1,018,256.18
Depreciacion	-	-	-	-
Gestion	10,180.40	-	-	10,180.40
Honorarios	9,304.61	-	-	9,304.61
Impuestos y contribuciones	6,196.81	-	-	6,196.81
Mantenimiento	4,376.34	-	-	4,376.34
Publicidad	9,312.58	-	-	9,312.58
Seguridad	280.00	-	-	280.00
Sueldos y salarios	233,019.88	-	-	233,019.88
Transporte	13,601.42	-	-	13,601.42
Varios	6,780.03	-	-	6,780.03
	<u>1,399,906.85</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,399,906.85</u>

2012

	Costo de producción	Gastos administrativos	Gastos ventas	<u>Total</u>
Beneficios sociales	135.45	-	-	135.45
Comisiones	-	-	-	-
Costo de ventas	16,253.10	-	-	16,253.10
Depreciacion	-	-	-	-
Gestion	-	-	-	-
Honorarios	-	-	-	-
Impuestos y contribuciones	176.53	-	-	176.53
Mantenimiento	-	-	-	-
Publicidad	-	-	-	-
Seguridad	-	-	-	-
Sueldos y salarios	-	-	-	-
Transporte	-	-	-	-
Varios	-	-	-	-
	<u>16,565.08</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,565.08</u>

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY SA**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Efectivo en Caja	200.00	2,127.19
Bancos	110,811.79	44,588.91
	<u>111,011.79</u>	<u>46,716.10</u>

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	2013	2012
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	406,073	-
TOTAL	406,073	-

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	Al 31 de diciembre	
	2013	2012
Anticipos entregados	172,965.47	103,974.49
Otros deudores	1,900.00	-
	<u>174,865.47</u>	<u>103,974.49</u>

10. OBRAS EN CURSO – CONTRATOS DE CONSTRUCCION

Composición:

	31 de diciembre	
	2013	2012
Obras en curso cargos directos	349,086.29	305,710.96
Obras en curso cargos indirectos		59,166.02
Otros cargos indirectos		40.00
Otros costos indirectos	1,869.37	46,580.00
	<u>350,955.66</u>	<u>411,496.98</u>

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY SA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. PROPIEDADES Y EQUIPO

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipo se presentan a continuación:

(Véase página siguiente)

<u>Descripción</u>	<u>Equipos</u>	<u>Maquinaria</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Vehículo</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre del 2011					
Costo histórico	2,772.23	2,988.16	3,784.79		9,545.18
Depreciación acumulada		(104.54)	(433.16)		(537.70)
Valor en libros	<u>2,772.23</u>	<u>2,883.62</u>	<u>3,351.63</u>	<u>-</u>	<u>9,007.48</u>
Movimiento 2012					
Adiciones	3,634.00	-	-	-	3,634.00
Bajas, neto	-	-	-	-	-
Depreciación	(277.22)	(298.82)	(378.48)	-	(954.52)
Valor en libros al 31 de diciembre	6,129.01	2,584.80	2,973.15	-	11,686.96
Al 31 de diciembre del 2012					
Costo histórico	6,406.23	2,988.16	3,784.79		13,179.18
Depreciación acumulada	(277.22)	(403.36)	(811.64)		(1,492.22)
Valor en libros	<u>6,129.01</u>	<u>2,584.80</u>	<u>2,973.15</u>	<u>-</u>	<u>11,686.96</u>
Movimiento 2013					
Adiciones	2,988.16	-	-	59,990.00	62,978.16
Bajas, neto		(2,988.16)			(2,988.16)
Depreciación	(1,342.80)	403.36	(378.48)	(5,999.00)	(7,316.92)
Valor en libros al 31 de diciembre	7,774.37	-	2,594.67	53,991.00	64,360.04
Al 31 de diciembre del 2013					
Costo histórico	9,394.39		3,784.79	59,990.00	73,169.18
Depreciación acumulada	(1,620.02)		(1,190.12)	(5,999.00)	(8,809.14)
Valor en libros	<u>7,774.37</u>	<u>-</u>	<u>2,594.67</u>	<u>53,991.00</u>	<u>64,360.04</u>

12. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
CUENTAS X PROVEEDORES	623,161.29	402,637.15
TOTAL	623,161.29	402,637.15

ASESORES INMOBILIARIOS CONSTRUCTORES SALAVERRY SA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente -

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	2013	2012
Resultado del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	13,440.88	902.96
Menos - Participación a los trabajadores	2,016.13	135.44
Menos - Amortización pérdidas tributarias	-	-
Más - Gastos no deducibles	2,915.04	-
	898.91	(135.44)
Base tributaria	14,339.79	767.52
Tasa impositiva	22%	23%
Impuesto a la renta	3,154.75	176.53

Situación fiscal -

Los años 2010 a 2013 están sujetos a una posible fiscalización.

Impuesto al Valor Agregado (IVA) -

Este impuesto se grava al valor de la transferencia de los productos comercializados por la Compañía a la tarifa del 12% y es calculado en base a los precios de venta (valor total de la factura a su cliente final).

14. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 comprende:

SOCIO	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO	# ACCIONES	PORCENTAJE
Carlos Silva	640.00	640.00	640	80%
Silva Amada	40.00	40.00	40	5%
Silva Exidia	120.00	120.00	120	15%
	800.00	800.00	800	100%

15. RESERVAS, APORTES Y RESULTADOS ACUMULADOS

Aportes para futuras capitalizaciones

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar 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 estará disponible para distribución de dividendos, pero podría ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2013 no se ha establecido una reserva legal. La compañía mantiene un aporte para futuras capitalizaciones por \$20.000,00

Resultados acumulados -

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades pueden ser distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los socios.

Resultados acumulados por aplicación inicial de NIIF -

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registraron en el Patrimonio en la subcuenta denominada “Resultados acumulados por aplicación inicial de NIIF”, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socios, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre éste. Podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía a sus accionistas o socios.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (22 de marzo de 2014) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.