



**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
**SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.**

**Informe sobre los estados financieros**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados del periodo y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio, de flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

**Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros**

La Gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros de acuerdo con las normas internacionales de información financiera NIIF y de control interno, tal como lo determine la Gerencia, si es necesario, para permitir la preparación de que los estados financieros estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

**Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros en función de la auditoría practicada. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para 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 propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Gerencia, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.



## **Opinión**

En nuestra opinión, los referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos; la situación financiera de SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A., al 31 de diciembre de 2014, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado a dicha fecha, de conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF aceptadas en el Ecuador.

## **Cumplimiento tributario**

El informe de cumplimiento tributario se emite por separado.

Quito, Marzo 14 de 2015

Atentamente,

Patricio Lincango S.  
Socio de auditoría  
FNC-RN#21867

SC-RNAE-No.316

**SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA: COMPARATIVOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y  
2013**

		2014	2013
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	(NOTA 5)	366.522,10	244.481,90
CLIENTES	(NOTA 6)	250.330,08	248.283,69
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(NOTA 7)	24.442,65	23.138,69
INVENTARIOS	(NOTA 8)	366.787,20	421.938,50
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>1.008.082,03</u>	<u>937.842,78</u>
<b>PROPIEDAD Y EQUIPO</b>			
PROPIEDADES INVERSIÓN	(NOTA 9)	1.286.452,06	3.005.518,92
TOTAL ACTIVO	(NOTA 9)	<u>1.681.188,77</u>	<u>0,00</u>
		<u>3.975.722,86</u>	<u>3.943.361,70</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
PROVIS., IMPUESTOS, CONTRIB.	(NOTA 11)	63.726,50	38.837,02
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(NOTA 13)	163.717,71	199.955,40
ANTICIPOS DE CLIENTES	(NOTA 14)	751.361,23	777.741,49
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>978.805,44</u>	<u>1.016.533,91</u>
<b>OBLIGACIONES LARGO PLAZO</b>			
TOTAL PASIVOS		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
		<u>978.805,44</u>	<u>1.016.533,91</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
CAPITAL SOCIAL	(NOTA 15)	2.000,00	2.000,00
RESERVA LEGAL	(NOTA 16)	8.057,46	8.057,46
RESERVA FACULTATIVA		35.581,65	35.581,65
RESULTADOS ADOPCION NIIF	(NOTA 17)	2.905.073,82	2.905.073,82
RESULTADOS A.ANTERIORES		(23.885,14)	0,00
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		70.089,63	(23.885,14)
TOTAL PATRIMONIO		<u>2.996.917,42</u>	<u>2.926.827,79</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>3.975.722,86</u>	<u>3.943.361,70</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.****ESTADO DE RESULTADOS DEL PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL  
DESDE EL 1ro DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

	2014	2013
INGRESOS POR VENTAS ARRIEND	124.914,50	137.369,71
INGRESOS POR VENTAS UNID.VIV	362.131,55	0,00
INGRESOS VARIOS	16.300,50	155,25
TOTAL INGRESOS	<u>503.346,55</u>	<u>137.524,96</u>
(-) COSTO DE PRODUCCION Y VENTAS	<u>(338.886,10)</u>	<u>(113.829,46)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	164.460,45	23.695,50
(-) GASTOS		
ADMINISTRACION	(94.370,82)	(47.580,64)
TOTAL GASTOS	<u>(94.370,82)</u>	<u>(47.580,64)</u>
(PÉRDIDA) OPERAC. CONTINUADAS	70.089,63	(23.885,14)
UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERAC. CONTINUADAS	<u>70.089,63</u>	<u>(23.885,14)</u>
(PÉRDIDA)GANANCIA OPERAC. DISCONTINUADAS	0,00	0,00
UTILIDAD OPERAC. CONTINUADAS	70.089,63	(23.885,14)
OTRO RESULTADO INTEGRAL	0,00	0,00
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>70.089,63</u>	<u>(23.885,14)</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



**SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

<b>CAPITAL SOCIAL</b>		
SALDO AL 31/12/2013	<u>2.000,00</u>	
SALDO AL 31/12/2014=====>		2.000,00
<b>RESERVA LEGAL</b>		
SALDO AL 31/12/2013	<u>8.057,46</u>	
SALDO AL 31/12/2014=====>		8.057,46
<b>RESERVA FACULTATIVA</b>		
SALDO AL 31/12/2013	<u>35.581,65</u>	
SALDO AL 31/12/2014=====>		35.581,65
<b>RESULTADOS ADOPCION NIIF</b>		
SALDO AL 31/12/2013	<u>2.905.073,82</u>	
SALDO AL 31/12/2014=====>		2.905.073,82
<b>RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES</b>		
SALDO AL 31/12/2013	0,00	
PÉRDIDA AÑO 2013	<u>(23.885,14)</u>	
SALDO AL 31/12/2014=====>		(23.885,14)
UTILIDAD NETA PRESENTE EJERCICIO		<u>70.089,63</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u><u>2.996.917,42</u></u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACION:		
RECIBIDO DE CLIENTES	458.619,40	888.145,30
PAGADO A PROVEEDORES Y EMPLEADOS	(352.879,70)	(625.754,82)
INGRESOS VARIOS	16.300,50	155,25
EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) EN OPERACIONES	<u>122.040,20</u>	<u>262.545,73</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIV. DE INVERSION:		
VENTA ACTIVOS FIJOS	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
EFECTIVO UTILIZADO EN INVERSIONES	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACT.DE FINANCIAMIENTO:		
PAGO DIVIDENDOS	<u>0,00</u>	<u>(53.053,32)</u>
EFECTIVO PROVISTO POR FINANCIAMIENTO	<u>0,00</u>	<u>(53.053,32)</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO AÑO 2010	122.040,20	209.492,41
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>244.481,90</u>	<u>34.989,49</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>366.522,10</u></u>	<u><u>244.481,90</u></u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVISTO POR LAS OPERACIONES:		
- AJUSTES PARA CONCILIACION CON LA UTILIDAD DEL EJERCICIO (PÉRDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO	70.089,63	(23.885,14)
DEPRECIACIONES	37.878,09	37.878,09
- CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
AUMENTO CUENTAS POR COBRAR, CLIENTES	(2.046,39)	(26.965,90)
DISMINUCIÓN (AUMENTO) OTRAS CTAS POR COBRAR	(1.303,96)	(19.507,70)
DISMINUCIÓN (AUMENTO) DE INVENTARIOS	55.151,30	(238.314,48)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) ANTICIPOS DE CLIENTES	(26.380,26)	777.741,49
AUMENTO PROVIS, IMPTOS Y CONTRIBUCIONES	24.889,48	37.910,98
DISMINUCIÓN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(36.237,69)	(282.311,61)
EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) EN OPERACIONES	<u>122.040,20</u>	<u>262.545,73</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A.**

Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, expresados en USD dólares.

**1.- IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA.**

La empresa está constituida en la República del Ecuador desde marzo de 1990 y su objeto social es la compra – venta de bienes inmuebles, su administración, su arriendo y subarrendamiento; construcción de casa, edificios, bodegas, departamentos y más edificaciones; la lotización y urbanización de terrenos. Además para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá importar maquinaria, equipo, implementos y repuestos; está ampliamente facultada para realizar toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y por su objeto social.

Sin perjuicio a las prohibiciones establecidas en otras leyes, la compañía no podrá dedicarse a las actividades contempladas en el artículo 27 de la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público.

El domicilio principal es la ciudad de Quito, pero podrá establecer sucursales, agencias u oficinas en uno o varios lugares dentro o fuera del país. Sus actos societarios y contables se rigen por disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y los aspectos tributarios por el Servicio de Rentas Internas.

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013, la compañía tuvo un promedio de 3 empleados en operaciones; las remuneraciones pagadas fueron:

Sueldos imponibles	USD 29.250.87
Beneficios sociales anuales	3.819.18
Fondos de Reserva	2.422.20

**2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRINCIPIOS CONTABLES**

A continuación se resumen los más importantes principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía, en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y los principios contables de aceptación general establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Tal como lo requiere la norma NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2014.

**2.1 Bases de Presentación.**- Los presentes estados financieros anuales constituyen de la compañía, han sido preparados conforme a NIIF, emitidas por el IASB, las cuales han sido adoptadas en el Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas en las normas internacionales.



La preparación de los estados financieros conforme a NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables, también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

## **2.2 Marco legal del proceso de NIIF**

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

Los estados financieros son expresados en dólares americanos (USD), que es la moneda de curso legal en el Ecuador y representa la moneda funcional de la empresa.

### **Autorización de publicación los estados financieros**

El máximo órgano de autorización de emisión de los estados financieros es el Gerente General, nombrado en su cargo por la junta general de Accionistas de la empresa; siendo el representante legal, que debe presentar informe de gestión y balance económico a la junta general, para que autorice la publicación y presentación a los organismos superiores de control.

### **Uniformidad en la presentación**

Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los estados financieros, la compañía reclasificará los importes, a menos que resulte impracticable hacerlo. Cuando los importes se reclasifiquen, la compañía revelará lo siguiente:

- a) La naturaleza de la reclasificación.
- b) El importe de cada partida o grupo de partidas que se han reclasificado.
- c) La razón de la reclasificación.

Si la reclasificación de los importes es impracticable, la compañía revelará por qué no ha sido practicable la reclasificación.

### **Comprensibilidad**

La información proporcionada en los estados financieros debe presentarse de modo que sea comprensible para los usuarios que tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y empresariales y de la contabilidad, así como voluntad para estudiar la información con diligencia razonable. Sin embargo, la necesidad de comprensibilidad no permite omitir información relevante por el mero hecho de que ésta pueda ser demasiado difícil de comprender para determinados usuarios.

### **Relevancia**

Debe ser relevante para las necesidades de toma de decisiones de los usuarios, por el efecto de la influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.



## **Materialidad (Importancia Relativa) y agrupación de datos**

La compañía presentará las partidas de los elementos que conforman los estados financieros de acuerdo a la importancia relativa de los mismos utilizando el método de presentación por liquidez, el estado situación general y, el estado de resultados integral en función de la naturaleza de los costos y gastos; considerando que este permite demostrar la imagen fiel del giro del negocio.

## **Fiabilidad**

La información es fiable, cuando está libre de error significativo y sesgo, y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse razonablemente que represente. Los estados financieros no están libres de sesgo (es decir, no son neutrales) si, debido a la selección o presentación de la información, pretenden influir en la toma de una decisión o en la formación de un juicio, para conseguir un resultado o desenlace predeterminado.

## **Esencia sobre la forma**

Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal.

## **Prudencia**

Es la inclusión de un cierto grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre, de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos o los gastos no se expresen en defecto. Sin embargo, el ejercicio de la prudencia no permite la infravaloración deliberada de activos o ingresos, o la sobrevaloración deliberada de pasivos o gastos. En síntesis, la prudencia no permite el sesgo.

## **Integridad**

La información en los estados financieros es completa dentro de los límites de la importancia relativa y el costo. Una omisión puede causar que la información sea falsa o equívoca, y por tanto no fiable y deficiente en términos de relevancia.

## **Comparabilidad**

Para que los usuarios puedan comparar los estados financieros de una empresa a lo largo del tiempo, e identificar las tendencias de su situación financiera y rendimiento financiero. Los usuarios también deben ser capaces de comparar los estados financieros de empresas diferentes, para evaluar su situación financiera, rendimiento y flujos de efectivo relativos. Por tanto, la medida y presentación de los efectos financieros de transacciones similares y otros sucesos y condiciones deben ser llevadas a cabo de una forma uniforme por toda la empresa, a través del tiempo para esa empresa y también de una forma uniforme entre empresas. Además, los usuarios deben estar informados de las políticas contables empleadas en la preparación de los estados financieros, de cualquier cambio habido en dichas políticas y de los efectos de estos cambios.

**Oportunidad**

La oportunidad implica proporcionar información dentro del periodo de tiempo para la decisión. Si hay un retraso indebido en la presentación de la información, ésta puede perder su relevancia. Al conseguir un equilibrio entre relevancia y fiabilidad, la consideración decisiva es cómo se satisfacen mejor las necesidades de los usuarios cuando toman sus decisiones económicas.

**Equilibrio entre costo y beneficio**

Los beneficios derivados de la información deben exceder a los costos de suministrarla, la evaluación de beneficios y costos es, sustancialmente, un proceso de juicio. Además, los costos no son soportados necesariamente por quienes disfrutan de los beneficios y con frecuencia disfrutan de los beneficios de la información una amplia gama de usuarios externos.

**Situación financiera**

Es la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio en una fecha concreta, tal como se presenta en el estado de situación financiera. Estos se definen como sigue:

- (a) Un activo es un recurso controlado por la empresa como resultado de sucesos pasados, del que la empresa espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.
- (b) Un pasivo es una obligación presente de la empresa, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.
- (c) Patrimonio es la parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos todos sus pasivos.

Es posible que algunas partidas que cumplen la definición de activo o pasivo no se reconozcan como activos o como pasivos en el estado de situación financiera porque no satisfacen el criterio de reconocimiento.

**3.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

A continuación se describe las principales bases contables adoptadas en la preparación de los estados financieros.

**3.1- Bases de Presentación de conjunto completo de estados financieros**

Los estados financieros adjuntos se ha preparado de acuerdo con las NIIF, adoptadas por la Superintendencia de Compañías; se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico y los bienes inmuebles de inversión sobre el avalúo de dichos bienes. La preparación de estos estados financieros conforme a NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables; también exige que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos y formulados por la empresa:



Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los Señores Accionistas en la junta general.

Por primera vez de acuerdo con lo establecido en la NIIF, adoptadas por la Superintendencia de Compañías de manera obligatoria para las entidades bajo su control.

Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de activos de aplicación obligatoria.

En la nota 4, Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen los más significativos aplicados en la preparación de los estados financieros del ejercicio 2014, de forma que se muestre la imagen fiel de la situación financiera, patrimonio y resultados de sus operaciones al 31 de diciembre de 2014.

Los estados financieros correspondientes al año 2013, fueron aprobados por la junta general de Accionistas celebrada el 31 de marzo de 2014, los cuales fueron elaborados de acuerdo a NIIF, siendo que estos estados financieros anuales en los cuales la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tuvieron efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial, a pesar de que supone cambios en:

Políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.

Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.

### **Responsabilidad de la información**

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia, la cual es ratificada posteriormente por la Junta de Accionistas.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 4.4).
2. Se ha optado por mantener el criterio del costo revaluado para las Propiedades de inversión. (Nota 4.3).

**Período Contable**

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2014 y el Estado de Resultados del periodo y otro resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y los flujos de efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2014.

**4.- PRINCIPIOS, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN SIGNIFICATIVOS****4.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero; los sobregiros bancarios, en el balance se presentarán en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

**4.2. Activos Financieros****4.2.1. Clasificación**

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Mantenidos hasta el vencimiento, c) Otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

**a) Activos Financieros a valor razonable con cambios en resultados.**

En este rubro deben incluirse los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados. Deberán incorporarse en este ítem los instrumentos financieros que no forman parte de la contabilidad de coberturas.

**b) Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento.**

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir, que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

**c) Otras Cuentas por Cobrar.**

Son importes de derechos a cobrar por servicios, realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes. Las transacciones con partes relacionadas se presentan por separado.

**4.3 Propiedades de inversión**

La Propiedad y Planta fueron reclasificadas como propiedades de inversión, ya que generan beneficios económicos por operaciones (arriendos), de acuerdo a su giro normal. De acuerdo a NIIF 1, se ha usado el costo atribuido en dólares USA, para sus inversiones en estados financieros separados iniciales (párrafo 31), por lo que en su medición inicial, ha utilizado el modelo del costo revaluado, al 31-dic-2011 y como reconocimiento posterior a diciembre/2013, a su valor revaluado, siendo que se ha mantenido el del año 2012.



Después del reconocimiento inicial, la entidad medirá sus propiedades de inversión, aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16, a menos que satisfagan los criterios para ser considerados como activos mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5.

La NIC 40, requiere que se determine el valor razonable de las propiedades de inversión para propósitos de medición y revelación, recomendando la valoración a partir de una tasación practicada por un experto independiente calificado por el ente respectivo (Superintendencia de Compañías), lo cual la Gerencia lo efectuó con el perito valuador Arq. Romeo López Urresta, SC-553, que luego del análisis, determinó que los montos ahora obtenidos no contienen diferencias materiales, que ameriten nuevos registros a los ya mantenidos contablemente al cierre del ejercicio.

La Empresa mantiene todos los derechos sobre sus propiedades arrendadas, siendo que son arrendamientos operativos, por los cuales factura mensualmente.

#### **4.4 Inventarios**

Los inventarios se registran al costo o su valor neto realizable, el menor. Los costos incluyen los costos de terreno, mano de obra, gastos directos e indirectos de construcción y gastos adicionales necesarios para dar la condición adecuada de unidad de vivienda, habitable. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el transcurso ordinario del negocio, menos los costos estimados para realizar la venta.

#### **4.5 Propiedades y equipo**

Las Propiedades y equipo se encuentran registrados a su costo de adquisición en dólares USA, siendo que como reconocimiento inicial se determinó mediante avalúo interno a través de gerencia general mediante el método del costo, según lo registrado contablemente y luego como reconocimiento posterior para las nuevas adquisiciones, que se mantenga el mismo método.

La depreciación es calculada sobre valores dolarizados siguiendo el método de línea recta sobre el costo de los activos menos el valor residual, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos (vehículos), que va hasta 5 años.

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducirían el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustarían los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.



Como parte del examen efectuado, los auditores independientes revisaron en términos generales la aplicación de los procedimientos de depreciación, en sus aspectos significativos.

#### **4.6 Mantenimiento, Reparaciones Y Mejores**

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a resultados del año en que se incurren.

#### **4.7 Pérdidas por deterioro de Valor de los Activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y planta e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor; si existiesen tales indicios, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

#### **4.8 Participación del personal**

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, si la compañía tuviese personal en relación de dependencia, repartiría a su personal una participación del 15% sobre las utilidades antes del impuesto sobre la renta.

#### **4.9 Fondo de reserva**

De conformidad con disposiciones legales vigentes la compañía está efectuando aportaciones al IESS, institución que ha asumido la responsabilidad de pagar al personal los beneficios que establece el código de trabajo por concepto de fondos de reserva y pensiones de jubilación. De acuerdo a las reformas laborales, la empresa aportó directamente al IESS, los valores del fondo de reserva hasta el periodo julio/2009, de sus empleados que tenían derecho y en forma anual; luego empezó a pagar en forma mensual, según lo descrito en la mencionada reforma.

#### **4.10 Beneficio a empleados**

Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo. Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones. La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.



De acuerdo con las disposiciones del código de trabajo, se establece que los trabajadores y empleados tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores siempre y cuando hayan completado por lo menos 25 años de trabajo continuo o ininterrumpido; la compañía al 31 de diciembre/2014, no tiene provisionado valor alguno para obligaciones de jubilación patronal y desahucio.

La Gerencia de la empresa ha definido como política contable: “que las provisiones patronales para los empleados se los efectuará al gasto corriente a partir de que los empleados de la empresa cumplan diez años de trabajo”.

#### **4.11 Impuesto sobre la renta**

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles que se esperan que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos, se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisará en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras, cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el SRI.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia 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 y de costos y gastos deducibles; 0.4% de ingresos gravables y 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.

Durante el ejercicio 2014, la empresa ha registrado como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado como anticipo mínimo, ya que obtuvo un valor menor por los resultados del ejercicio.

**4.12 Cuentas Comerciales Por Pagar**

Se refieren las obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio.

Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento hasta un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 45 días, lo que está en línea con la práctica de mercado. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

**4.13 Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

En el año 2014, los ingresos ordinarios son derivados de rentas provenientes de las propiedades de inversión por arriendo, se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

**4.14 Reconocimiento de Costos y Gastos**

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio. Los gastos directos de operación (2013), son los valores registrados como costos de ventas, son los que generaron los ingresos por rentas del periodo.

**4.15 Provisiones**

Las provisiones tienen una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje la valoración en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El gasto por vacaciones se registra al gasto corriente sobre la base devengada. La décimo tercera y cuarta remuneración se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.



#### **4.16 Hipótesis de Negocio en Marcha**

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

#### **4.17 Gestión de Riesgo Financiero**

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por la junta general de accionistas, Presidente y Gerente
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, el principal aspecto a destacar es:

- Política Jurídica: En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación.

#### **4.18 Arrendamientos**

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte significativa de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador), se ha registrado como ingreso, mediante la factura respectiva de acuerdo a la legislación vigente, la empresa registra arrendamientos operativos de los unidades de vivienda en propiedad horizontal (departamentos), con contratos periódicos.

#### **5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

En esta cuenta se han registrado los valores recibidos y depositados en las cuentas bancarias de la compañía, cuyo saldo al cierre de los ejercicios registró:

	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Caja chica y otros fondos	620.00	757.87
Cuentas corrientes	23,861.90	145,764.23
Inversiones Temporales	* 220,000.00	220,000.00
	<u>244,481.90</u>	<u>366,522.10</u>



- \* Se incluye el certificado de inversión DINNERS CLUB, que se vence el 4 de junio-2014 y por el 2014, se vence en junio 6 de 2015.

**6.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES:**

En las cuentas por cobrar, se incluyen valores adeudados a la compañía por las ventas de las unidades de vivienda en función de las promesas de compra venta y de los contratos de arriendos, según el siguiente detalle:

	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Cientes arriendos	27,316.45	41,514.43
Cientes Promitentes Unidades Viv.	221,240.40	209,088.81
Provisión Incobrables	<u>-273.16</u>	<u>-273.16</u>
<b>Suman</b>	<u><u>248,283.69</u></u>	<u><u>250,330.08</u></u>

La compañía provisionó el 1% en el año 2013, de acuerdo a lo establecido por las disposiciones tributarias, para riesgos de incobrabilidad sobre créditos concedidos y no cobrados, lo cual de acuerdo a la Gerencia, están acordes a la norma técnica.

**7.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR:**

En este rubro se incluyen las siguientes partidas:

	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Impuestos Retenidos Anticipados	2,603.83	0.00
Otras Cuentas a Cobrar	0.00	4,398.26
Anticipos Proveedores	20,000.00	20,000.00
12% IVA en Compras *	<u>534.86</u>	<u>44.39</u>
<b>Suman</b>	<u><u>23,138.69</u></u>	<u><u>24,442.65</u></u>

- \* Sobre estas otras cuentas por cobrar, se refieren a los saldos pendientes de cobro o liquidación, al cierre del periodo que se informa y que en los meses siguientes se van liquidando.

- 8.- INVENTARIOS.-** En este rubro la empresa ha registrado los inventarios de departamentos terminados listos para vender, departamentos en construcción, mantenidos como existencias al cierre del ejercicio, los cuales han sido registrados de acuerdo al método promedio, al cierre del ejercicio han sido valorados al costo vnr el menor, sus saldos al cierre de cada ejercicio económico:

	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Productos terminados Unid. Vivienda	123,449.38	215,887.34
Departamentos en construcción	<u>298,489.12</u>	<u>150,899.86</u>
<b>Suman</b>	<u><u>421,938.50</u></u>	<u><u>366,787.20</u></u>

**9.- PROPIEDAD Y EQUIPO**

El rubro de propiedad y equipo, al cierre del ejercicio en revisión, se resume:

	<u>2013</u>	<u>2014</u>
	<u>Valor</u>	<u>Valor</u>
	<u>USD</u>	<u>USD</u>
Terrenos costo	26,012.80	26,012.80
Terrenos Avalúo a dic-2011	1'237,811.68	1'237,811.68
Suma parcial 31/dic/	<u>1'263,824.48</u>	<u>1'263,824.48</u>
Vehículos	35,036.25	35,036.25
Aumentos	0.00	0.00
Suma parcial 31/dic/	<u>35,036.25</u>	<u>35,036.25</u>
subtotal general al 31/dic/2013	<u>1'298,860.73</u>	<u>1'298,860.73</u>
Depreciación Acumulada al 31/dic/13	-6,452.51	-12,408.67
<b>Total activos depreciables Neto</b>	<u>1'292,408.22</u>	<u>1'286,452.06</u>

La depreciación cargada a resultados asciende a USD 37,878.09 (2013) y USD 37,878.09 (2014), de acuerdo a las tasas expresadas en la nota 4.4

En el rubro terrenos, se incluyen los valores separados de los terrenos que corresponden a los edificios en pie y otros terrenos sobre los cuales hay intenciones de efectuar futuros proyectos habitacionales.

**PROPIEDADES DE INVERSIÓN.-** En el año 2014, no ha existido ninguna variación en sus valores registrados, se deprecia a 50 años y se resume de la siguiente manera:

Edificios Costos Propiedades inversión 31/dic/12	136,924.10
Avalúo a dic-2011	<u>1'675,062.24</u>
Suma parcial 31/dic/2013	<u>1'811,986.34</u>
Depreciación acumulada a 31/dic/2014	<u>(130,797.57)</u>
Suma parcial 31/dic/2014	<u>1'681,188.77</u>

**10.- PERITOS VALUADORES.-** La Administración contrató al Arq. Juan A. Cordovilla, licencia SC-RNP-041, para que efectuara los avalúos comerciales de los bienes inmuebles de propiedad y uso de la empresa, dichos informes están fechados 12 de marzo de 2012. También para el año 2013, la Gerencia contrató al Arq. Romeo López Urresta, SC-553, perito valuador para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

**11.- PROVISIONES, IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES:** se resume como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2014</u>
IESS por pagar	222.08	227.18
Retenciones IVA	3,600.14	3,344.92
Retenciones en la fuente Imp. Renta	1,174.98	844.26
Impuesto Renta Empresa	0.00	248.6
Participación empleados	0.00	16,214.81
Sueldos Por Pagar	9,248.06	18,254.97
Dividendos Por Pagar	<u>24,591.76</u>	<u>24,591.76</u>
Total General	<u><u>38,837.02</u></u>	<u><u>63,726.50</u></u>

**12.- IMPUESTOS A LAS GANANCIAS**

La exención de la Sección 35.10, h), determina que no se requiere que una entidad que adopta por primera vez las NIIF para las PYMES, reconozca en la fecha de transición activos o pasivos por impuestos diferidos, cuyo reconocimiento conlleve un costo o esfuerzo desproporcionado.

Además, la Gerencia se ha apoyado lo descrito en la sección 29, 10, de NIIF para PYMES: “Si la entidad espera recuperar el importe en libros de un activo, o liquidar el importe en libros de un pasivo, sin afectar a las ganancias fiscales, no surgirá ningún impuesto diferido con respecto al activo o pasivo”, por tanto el efecto de la aplicación de NIIF, no se ha registrado.

**13.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Representa obligaciones pendientes de cancelar, se desglosa de la siguiente manera, al cierre del año:

	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Cuenta a pagar Tnte. Rivas	94,188.60	23,523.27
Depósitos no identificados Clientes	91,651.85	105,528.09
Otras	<u>14,114.95</u>	<u>34,666.35</u>
Suman	<u><u>199,955.40</u></u>	<u><u>163,717.71</u></u>

**14.- ANTICIPOS DE CIENTES PROMITENTES**

Como parte del desarrollo de las actividades normales del negocio, la empresa receipta depósitos para liquidación respectiva futura y entrega de la reserva de dominio, siendo que el año 2013 se recibió USD 777.741.49 y el 2014 USD 751,361.23, dichos valores fueron depositados en las cuentas bancarias de la empresa.

**15.- CAPITAL SOCIAL**

El capital social es de USD 2.000.00 dividido en 5.000 acciones ordinarias y nominativas de USD 0.04 cada una.

**16.- RESERVA LEGAL**

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, un porcentaje no menor del 10% de las utilidades anuales debe ser apropiado para una reserva legal hasta que el monto de ésta, llegue por lo menos al 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para la distribución de dividendos en efectivo a los accionistas, pudiendo capitalizarse en su totalidad.

**17.- RESULTADOS ADOPCION NIIF**

En esta cuenta se registraron los valores por la aplicación del proceso de NIIF en su primera aplicación, dando como resultado un crédito de USD 2'905,073.82, siendo básicamente de la revaluación de los bienes inmuebles de la propiedades de inversión.

**18.- SITUACIÓN TRIBUTARIA**

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la Administración Tributaria puede efectuar revisiones fiscales a las declaraciones impositivas de los sujetos pasivos, de lo cual SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA S.A., no ha sido objeto desde su constitución.

**19.- EVENTOS SUBSECUENTES**

- a) Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 14 de 2015), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
- b) Mediante resolución N° SC.DSC.G.13014 de fecha 2-dic-2013, registro oficial N° 146 del 18 de diciembre de 2013, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emite el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, para ejercer un adecuado control a las compañías dedicadas a la construcción de viviendas y otras edificaciones y promociones inmobiliarias. Según su ámbito de aplicación, dichas disposiciones serán de cumplimiento obligatorio, además desde dicha fecha se han ido emitiendo varias resoluciones en ese sentido a fin de evitar el lavado financiero. La Administración de la empresa ha empezado a instruirse para efectuar un estricto cumplimiento de dicha reglamentación. actividades industriales, comerciales y mercantiles.



- c) Mediante publicación en el suplemento del registro oficial 405 de 29 de diciembre de 2014, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal y de la publicación del tercer suplemento al registro oficial 407, de 31 de diciembre de 2014, se publicó mediante decreto 539 de la Presidencia de la República del Ecuador, reformas a diferentes Leyes Tributarias, las cuales entran en vigencia para su aplicación en el año 2015; donde se establecen algunos cambios de tipo productivo, económico, aduanero y tributario, que afectarán el desenvolvimiento de las personas naturales y jurídicas que realicen actividades industriales, comerciales y mercantiles.
  
- d) El Estado Ecuatoriano como medidas de protección a la producción nacional ha decretado medidas denominadas “sobretasa arancelaria” (de entre el 5% y 45 %), para las importaciones; lo cual afecta el número de partidas arancelarias, en la recaudación y los mecanismos de revisión de las importaciones, lo cual está ocasionando variaciones en los precios de los productos importados y que tienen la sobretasa arancelaria.

## **20.- MEMORIA DE GESTION DEL ADMINISTRADOR**

Hasta la fecha de emisión del presente informe, la memoria de gestión de la Gerencia, ha presentado a la Junta de Accionistas, la memoria de su gestión por el año 2014, la cual ha sido aprobada.

\*\*\*\*\*\ /\*\*\*\*\*