

# **SERVINMOBILIARIA S.A.**

## Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2019 y 2018

### **Indice**

Dictamen de los Auditores Independientes

Estados Financieros Auditados

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

**Dictamen de los Auditores Independientes**  
**A los Accionistas de SERVINMOBILIARIA S.A.**

**Opinión No Modificada**

Los estados financieros adjuntos de **SERVINMOBILIARIA S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de Diciembre de 2019, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos son consistentes, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **SERVINMOBILIARIA S.A.** al 31 de Diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el período terminado a esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) y disposiciones y resoluciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

***Fundamentos de la Opinión***

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de **SERVINMOBILIARIA S.A.**, de conformidad con el código de ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

***Asuntos claves de auditoría***

Asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro criterio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.

No hemos identificado asuntos claves de auditoría que deban ser informados.

## **Otra cuestión**

El Estado financiero de **SERVINMOBILIARIA S.A.**, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2018 y que se presentan de manera comparativa fue auditada por otro profesional, y se expresó una opinión no modificada sobre dicho Estado Financiero el 1 de Mayo del 2019.

La compañía se encuentra sujeta al cumplimiento de la Ley Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, aspecto sobre el cual no se emite una opinión en este informe de auditoría y solo se hace una revisión de los requerimientos legales aplicables de la entidad auditada y se informa si ha cumplido o no con los mismos, más la opinión sobre la aplicación de políticas y procedimientos en materia de lavado de activos es motivo de otro tipo de revisión que se emite un informe independiente al de los estados financieros.

### ***Responsabilidades de la dirección y administración de SERVINMOBILIARIA S.A., con respecto a los estados financieros.***

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **SERVINMOBILIARIA S.A.**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento (hipótesis de negocio en marcha) excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada en conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecta una incorrección material cuando existe.

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA (Normas Internacionales de Auditoría), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia de control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel

Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance planificado y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque debe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superaran los beneficios de interés público de la misma.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.**

- Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **SERVINMOBILIARIA S.A.**, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre del 2019, se emite por separado.
- La compañía **SERVINMOBILIARIA S.A.** está dedicada a la inversión e intermediación inmobiliaria, y según la Ley Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos publicada el registro oficial 802 el 21 de julio del 2016 y reformada el 29 de diciembre del 2017, en su artículo 4 contempla que las personas naturales o jurídicas dedicadas a esta actividad deben cumplir con la presentación de información a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), así también deberá someterse a un examen de auditoría especial el cual se reporta a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros tal se manifiesta en las Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, publicadas en la Resolución SCVS-DSC-2018-0029. Para el cumplimiento de estos requerimientos legales la Compañía debe contar con un Oficial de Cumplimiento como se indica en el Reglamento de la Ley Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos publicado en el registro oficial 966 el 20 de marzo el 2017, y tener un manual con políticas y procedimientos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, aspectos que al cierre del ejercicio económico no han sido formalizados.



**CPA. PABLO MONTECÉ ANDRADE**  
Guayaquil, Marzo 2 del 2020  
RNAE No.1243

**RNC No.36665**

**SERVINMOBILIARIA S.A.**

**Estado de Situación Financiera**

**Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Notas	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Activos</b>		
<b>Activos Corrientes:</b>		
Caja y Bancos	4	38.062,64
Cuentas por Cobrar	5	3.938,72
Activos por Impuestos Corrientes	6	28.419,22
Total Activos Corrientes		<u>70.420,58</u>
<b>Activos no Corrientes:</b>		
Propiedades, Planta y Equipos, Neto	7	890.570,78
Total Activos no Corrientes		<u>890.570,78</u>
Total Activos		<u>960.991,36</u>
		<u>1.896.910,86</u>

**Sra. Graciela Cordova Palacios**  
Gerente

Ver notas a los estados financieros

**Econ. Elena Martinez Cordero,**  
Contadora General

**SERVINMOBILIARIA S.A.**

**Estado de Situación Financiera**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	<b>31 de diciembre</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
<b>Pasivos Corrientes:</b>			
Cuentas por Pagar	8	29.023,20	39.221,82
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	9	218.252,42	279.405,65
Beneficios a Empleados Corto Plazo	10	216,00	1.216,00
Pasivos por Impuestos Corrientes	11	1.412,14	188,28
Total de Pasivos Corrientes		<u>248.903,76</u>	<u>310.431,75</u>
<b>Pasivos no Corrientes:</b>			
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas	9	32.500,00	32.500,00
Total de Pasivos no Corrientes		<u>32.500,00</u>	<u>32.500,00</u>
<b>Total Pasivos</b>		<b><u>281.403,76</u></b>	<b><u>342.931,75</u></b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital Limitado	13	200.000,00	200.000,00
Superávit por Revaluación		508.667,18	508.667,18
Pérdidas Acumuladas	15	-(29.597,70)	-(29.597,70)
Utilidades Acumuladas	15	19.805,73	-
Reserva legal	14	74.105,90	74.105,90
Resultado del Ejercicio		15.606,49	10.803,73
Total Patrimonio		<u>679.587,60</u>	<u>663.979,31</u>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b><u>960.991,36</u></b>	<b><u>1.006.910,06</u></b>

**Sra. Grace Cordova Palacios**

Gerente

Ver notas a los estados financieros

**Econ. Elena Martinez Cordero,**

Contadora General

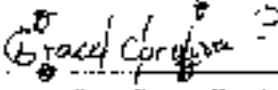
**SERVINMOBILIARIA S.A.**

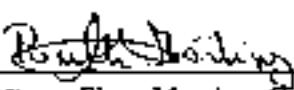
**Estado de Resultados Integral**

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	<b>31 de diciembre</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingresos ordinarios	16	91.200,00	77.004,04
Otros Ingresos	18	-	4.792,29
Gastos de Administración y Ventas	17	-74.268,42	-67.842,16
Gastos Financieros	18	110,69	-103,23
Total Gastos Operacionales		<u>-74.379,11</u>	<u>-67.945,39</u>
Ganancia antes de Participación Trabajadores e Impuestos		16.820,89	[3.851,94]
(-) Impuesto a la Renta	11	-1.212,40	3.047,21
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b><u>15.608,49</u></b>	<b><u>10.803,73</u></b>

  
Sra. Grace Cerdova Palacios  
 Gerente

  
Econ. Elena Martinez Contrado  
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

**SERVINMOBILIARIA S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

Número	Capital Emitido	Reserva Legal	Superávit por Revaluación		Utilidades Acumuladas	Perdidas Acumuladas	Resultado Del Ejercicio	Total
			De Activos	De Activos				
Saldos al 31 de Diciembre del 2018	200.000,00	74.105,90	508.667,18	0,00	-129.597,70	10.803,73	663.979,11	
Transferencia de Resultados	-	-	-	10.803,73	-	-10.803,73	-	
Resultado Neto del Año	-	-	-	-	-	16.820,89	16.820,89	
Apropiación de Impuesto a la Renta	1.	-	-	-	-	1.212,40	1.212,40	
Saldos al 31 de diciembre del 2019	200.000,00	74.105,90	508.667,18	10.803,73	-129.597,70	15.608,49	679.587,60	

*Grand Cárdenas P.*

Sra. Gracie Cordero Palacios

Gerente

*Elena Martínez Cuadrado*

Econ. Elena Martínez Cuadrado

Contadora General

Ver: notas a los estados financieros

**SERVINMOBILIARIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Notas	Al 31 de Diciembre 2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
<b>OPERATIVAS</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros		87.198,28
Efectivo pagado a proveedores y empleados		-102.563,07
<b>Efectivo generado en las operaciones</b>		<b>-15.364,79</b>
Intereses pagados	18	-110,69
Impuestos pagados	11	11,46
<i>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</i>		<b>-15.464,02</b>
Aumento (Disminución) neto en efectivo y sus equivalentes		-15.464,02
Efectivo y sus equivalentes al principio del periodo		53.526,66
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del periodo</b>	<b>4</b>	<b>38.062,64</b>

Sra. Graciela Cordova Palacios

Gérente

Ver notas a los estados financieros

Econ. Elena Martinez Cuadrado

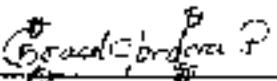
Contadora General

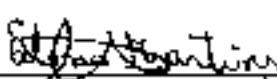
**SERVINMOBILIARIA S.A.**

**Notas a los Estados Financieros (continuación)**

**Conciliación de la Utilidad antes de impuesto con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación por el año terminado al 31 de Diciembre del 2019 y 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Notas	<b>Al 31 de Diciembre</b>	
		<b>2019</b>	
Utilidad neta, antes de participación trabajadores e impuesto a la renta			16.820,89
Ajustes por:			
Depreciación de propiedades, plantas y equipos	7		34.457,70
<b>Efectivo proveniente de actividades operativas antes cambio en el capital de trabajo</b>			<b>51.278,00</b>
Disminución (Aumento) en Cuentas por Cobrar	5		-2.594,72
Disminución (Aumento) en Activos por Impuestos Corrientes	6		-1.407,00
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	8		-198,62
Aumento (Disminución) en Beneficios Sociales	10		-1.000,00
Aumento (Disminución) en Pasivos por Impuestos Corrientes	11		1146
Aumento (Disminución) en Partes Relacionadas	9		-61.553,23
<b>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</b>			<b>-15.464,02</b>

  
Graciela Cordero Palacios  
 Sra. Graciela Cordero Palacios  
 Gerente

  
Elena Martínez Cuadrado,  
 Elena Martínez Cuadrado,  
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

# **SERVINMOBILIARIA S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

### **Notas a los Estados Financieros**

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2019 y 2018

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La actividad principal de la Compañía: La compra, venta, administración de bienes raíces y realizar con estos todos los actos y celebrar todos los contratos.

Al 31 de Diciembre del 2019, el capital suscrito y pagado de la Compañía consistía de lo siguiente:

<b>Accionistas</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>	<b>2019</b>	<b>%</b>
BECCAGLIA CORDOVA DANIELA ALEJANDRA	Ecuatoriana	64.000,00	32%	64.000,00	32%
BECCAGLIA CORDOVA GRACE VIVIANA	Ecuatoriana	68.000,00	34%	68.000,00	34%
CORDOVA PALACIOS GRACE JANETH	Ecuatoriana	68.000,00	34%	68.000,00	34%
		200.000,00	100%	200.000,00	100%

El domicilio de la Compañía, donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil, calle Baquerizo Moreno 1.119 y Av. 9 de Octubre.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

##### **2.1. Bases de Preparación**

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y se han preparado a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de SERVINMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre del 2019, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

##### **2.2. Sección 7: Efectivo y equivalente de Efectivo**

Incluye dinero en efectivo, depósitos en bancos disponibles nacionales e internacionales, inversiones a corto plazo de gran liquidez que se mantienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo con vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición. Además, sobregiros exigibles en cualquier momento por el banco y forman una parte integral de la gestión de efectivo de una entidad. (Nota 4)

## **SERVINMOBILIARIA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

#### **2.3. Sección 11: Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros que representan un derecho contractual a recibir efectivo en el futuro.

Las cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable que es el precio de contado o valor nominal de la transferencia del bien o del servicio. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor y se utiliza una cuenta correctora para disminuir el importe en libros del activo financiero. (Nota 5)

#### **2.4. Otras Cuentas por Cobrar**

Corresponde a los deudores por préstamos, anticipos a empleados y obreros, anticipos a proveedores, respaldados por los documentos suscritos entre las partes, así como el Crédito Tributario que tiene a favor la empresa, los anticipos a la renta pagados y las retenciones que les han realizado tanto de ejercicios anteriores como del ejercicio a auditar.

#### **2.5 Sección 17: Propiedades, Planta y Equipos**

##### **2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento y método**

Se reconocen como propiedades, plantas y equipos todos aquellos bienes de propiedad de la entidad, que están destinadas al uso propio, que tienen una durabilidad de dos años o más, que representan un beneficio económico futuro.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia. Adicionalmente, se considerará los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables. Un activo calificable aquel que requiere de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

Los elementos de propiedades, planta y equipos se valoran inicialmente por su costo de adquisición o construcción. (Nota 7)

## **SERVINMOBILIARIA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

#### **2.5.2 Método de depreciación y vidas útiles**

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación se carga al gasto.

Se revisará como mínimo al término de cada periodo anual el valor residual y la vida útil de un activo y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable. Se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas. (Nota 7)

A continuación, se presentan los principales elementos de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<b>Cuentas</b>	<b>Mínima</b>
Inmueble	20
Muebles y enseres	10
Maquinarias y Equipos	10
Equipos de computación	3

#### **2.6 Sección 11: 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. (Nota 8)

#### **2.7 Sección 14: Transacciones con Partes Relacionadas**

Se reconoce como transacciones con partes relacionadas aquellas operaciones que se realizan con accionistas, miembros de la administración con influencia significativa en las decisiones de la compañía, familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad y según de afinidad de accionistas o administradores con influencia significativa. (Nota 9)

#### **2.8 Sección 29: Impuesto Corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período. (Nota 6 y 11)

## **SERVINMOBILIARIA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

#### **2.9 Sección 28: Beneficios definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio**

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del período en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del período. (Nota 12)

#### **2.10 Obligaciones Sociales**

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la compañía proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes a cambio de sus servicios. La compañía reconocerá el costo de todos los beneficios a los empleados a los que estos tengan derecho como resultado de los servicios prestados a la compañía durante el período sobre el que se informa. La empresa y los empleados tienen la obligación de efectuar los pagos de sus aportes como resultado de la prestación de los servicios concedidos por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). Los beneficios a empleados por conceptos de seguridad social y remuneraciones se cargan a resultados del ejercicio en que se devenga.

#### **2.11 Sección 23: Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. (Nota 16)

##### **2.11.1 Venta de Bienes y Servicios**

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes y servicios deben ser registrados cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- ❖ La Compañía han transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes o prestación de servicios;
- ❖ La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- ❖ El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- ❖ Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- ❖ Los costos incurridos, o por suceder, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

#### **2.12 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen. (Nota 17 y 18)

## **SERVINMOBILIARIA S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros (continuación)**

#### **2.13 Gastos de Viaje**

La base legal para la deducción de los gastos de viaje en el cálculo del Impuesto a la Renta se encuentra en el Art. 10 de la LRTI, numeral 6 que señala lo siguiente: "Los gastos de viaje y estadía necesarios para la generación del ingreso, que se encuentren debidamente sustentados en comprobantes de venta que cumplan los requisitos establecidos en el reglamento correspondiente. No podrán exceder del tres por ciento (3%) del ingreso gravado del ejercicio; y, en el caso de sociedades nuevas, la deducción será aplicada por la totalidad de estos gastos durante los dos primeros años de operaciones;" el exceso se considerará como gasto no deducible.

#### **2.14 Compensación de Saldos y Transacciones.**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

#### **2.15 Estado de Resultado Integral.**

El Estado de Resultados se presentará de acuerdo con esquema de un solo enfoque por lo que se denominará Estado de Resultados Integral y se ordenará de acuerdo a los gastos según su función.

#### **2.16 Estado de Flujos de Efectivo.**

El Estado de Flujos de Efectivo debe informar acerca de los flujos de efectivo habidos durante el período, clasificándolos por Actividades de Operación, de Inversión, y de Financiamiento, para informar sobre los Flujos de Efectivo de las actividades de operación, se utilizará el Método Directo.

#### **2.17 Estado de Evolución del Patrimonio.**

El Estado de Cambios en el Patrimonio se presentará de forma horizontal de acuerdo a modelo sugerido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

## **3 INDICADORES ECONÓMICOS**

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2019, fue de -0.07 %

AÑO TERMINADO	PORCENTAJE INFLACION
2019	-0.07
2018	0.27
2017	-0.02

# SERVINMOBILIARIA S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 4 Efectivo y equivalentes de Efectivo

Efectivo y equivalente de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera. El detalle es el siguiente:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<u>Bancos:</u>	U.S.\$		
<i>Bolivariano</i>		38.062,64	53.526,66
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>38.062,64</b>	<b>53.526,66</b>

### 5 Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre, un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Clientes	U.S.\$	3.938,72	1.344,00
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>3.938,72</b>	<b>1.344,00</b>

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por concepto de arriendo de oficinas y departamentos para vivienda.

### 6 Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de Diciembre, los activos por impuestos corrientes, consisten en lo siguiente:

		<b>2018</b>	<b>DEBITOS</b>	<b>CREDITOS</b>	<b>2019</b>
Retenciones de terceros fuente	U.S.\$	-	7.296,00	-	7.296,00
Credito tributario de IVA		18.390,89	-	5.889,00	12.501,89
IVA pagado en compras		-	1.120,22	1.120,22	-
IVA Retenido por clientes		-	6.451,20	6.451,20	-
Credito Tributario I. R. Ejercicio Anterior		8.621,33	-	-	8.621,33
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>27.012,22</b>	<b>14.867,42</b>	<b>13.460,42</b>	<b>28.419,22</b>

## SERVINMOBILIARIA S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 7 Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipo se detallan a continuación:

Costo	Terreno	Edificio	Instalaciones	Muebles y enseres	Maquinarias y Equipos	Equipos de Computo	TOTAL
Saldo al 31 de Dic 2018	16.409,45	1.107.677,32	72.732,56	35.903,16	34.414,71	272,32	1.267.409,52
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-
Baja/Reclasificación	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Dic 2019	16.409,45	1.107.677,32	72.732,56	35.903,16	34.414,71	272,32	1.267.409,52
<b>Depreciaciones Acumuladas</b>							
Saldo al 31 de Dic 2018	-	267.218,28	26.505,81	18.340,05	30.077,75	239,65	342.381,54
Gastos por Depreciación	-	25.391,84	6.955,03	1.206,09	904,24	-	34.457,20
Baja/Reclasificación	-	-	-	-	-	-	0,00
Saldo al 31 de Dic 2019	-	292.610,12	33.460,84	19.546,14	30.981,99	239,65	376.838,74
NETO	16.409,45	815.067,20	39.271,72	16.357,02	3.432,72	32,67	890.570,78

Las propiedades, planta y equipos consistían en lo siguiente:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Costo	U.S.\$	1.267.409,52	1.267.409,52
Depreciación Acumulada		376.838,74	342.381,54
<b>TOTAL</b>	U.S.\$	<b>890.570,78</b>	<b>925.027,98</b>

## SERVINMOBILIARIA S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **8 Cuentas por Pagar.**

Al 31 de Diciembre, las cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuentas por Pagar	U.S.\$	-	198,62
Anticipo de Clientes		8.000,00	8.000,000
Otras Cuentas por Pagar		21.023,20	21.023,20
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>29.023,20</b>	<b>29.221,82</b>

#### **9 Cuentas por Pagar Partes Relacionadas**

Al 31 de Diciembre las cuentas por pagar partes relacionadas consistían en lo siguiente:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b><u>Corriente:</u></b>			
Accionistas	U.S.\$	218.252,42	279.805,65
<b><u>No Corriente:</u></b>			
Accionistas		32.500,00	32.500,00
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>250.752,42</b>	<b>312.305,65</b>

#### **10 Beneficios Sociales por Pagar**

Al 31 de Diciembre los beneficios sociales por pagar consistían en lo siguiente:

	<b>2018</b>	<b>DEBITO</b>	<b>CREDITO</b>	<b>2019</b>
Aporte Individual y Patronal	U.S.\$	216,00	2.592,00	216,00
Sueldos por Pagar		1.000,00	13.000,00	12.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>1.216,00</b>	<b>15.592,00</b>	<b>216,00</b>

#### **11 Impuestos**

##### **11.1 Pasivos del Año Corriente**

Al 31 de Diciembre los pasivos por impuestos corrientes consistían en lo siguiente:

	<b>2018</b>	<b>DEBITO</b>	<b>CREDITO</b>	<b>2019</b>
Impuesto a la Renta por Pagar	U.S.\$	-	-	1.212,40
Retenciones IVA		97,92	588,00	600,00
Retencion en la Fuente IR		90,36	552,70	552,16
Iva Cobrado en Ventas		-	10.944,00	10.944,00
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>188,28</b>	<b>12.084,70</b>	<b>13.308,56</b>
				<b>1.412,14</b>

##### **11.2 Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados**

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente fue como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gasto del Impuesto Corriente	U.S.\$ 1.212,40	3.489,24

## SERVINMOBILIARIA S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto a la renta	U.S.\$	16.820,89	13.850,94
<b>Menos</b>			
Deducciones Adicionales		11.310,00	-
UTILIDAD (PERDIDA) GRAVABLE		5.510,89	13.850,94
Tasa de Impuesto		22%	22%
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO		1.212,40	3.047,21
Saldo del Anticipo impuesto Renta del Ejercicio Corriente		-	-
Gasto de Impuesto a la Renta reconocido en los Resultados	U.S.\$	1.212,40	3.047,21

Los registros contables de SERVINMOBILIARIA S.A. no han sido fiscalizados. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los siete años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte.

### 12 Beneficios a Empleados Largo Plazo

Al 31 de Diciembre no se han registrado y generado beneficios a Empleados a largo plazo por concepto de desahucio y jubilación patronal, por cuanto la compañía mantiene afiliado únicamente a unos de los accionistas de la compañía y que cumple con la función de representante legal.

### 13 Capital Social

Durante los años 2019 y 2018 la compañía mantuvo el mismo Capital Social en \$ 200.000,00

	<b>Número de acciones</b>	<b>Capital en acciones</b>
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	200.000	200.000
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	200.000	200.000

### 14 Reservas

**Reservas Legal.-** La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

### 15 Resultados Acumulados

#### Dividendos

En el 2019, no se canceló dividendos a los tenedores de acciones ordinarias.

## SERVINMOBILIARIA S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **16 Ingresos Ordinarios**

Los ingresos ordinarios fueron como siguen:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingresos por Arriendos	U.S.\$	91.200,00	77.004,04
<b>TOTAL</b>		<b>91.200,00</b>	<b>77.004,04</b>

#### **17 Costos y Gastos por su naturaleza**

Los gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gastos Administrativos	U.S.\$	74.268,42	67.842,16
<b>TOTAL</b>		<b>74.268,42</b>	<b>67.842,16</b>

El detalle de gastos de sueldos y beneficios sociales fue como sigue:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sueldos y Salarios	U.S.\$	12.000,00	14.500,00
Beneficios Sociales Corto y Largo Plazo		2.208,29	2.872,40
Aportes al IESS		1.458,00	2.886,73
<b>TOTAL</b>		<b>15.666,29</b>	<b>20.259,13</b>

El detalle de gastos de depreciaciones fue como sigue:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Depreciaciones	U.S.\$	34.457,20	13.639,19
<b>TOTAL</b>		<b>34.457,20</b>	<b>13.639,19</b>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza fueron como sigue:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sueldos, Beneficios a los Empleados y Otros	U.S.\$	15.666,29	20.259,13
Honorarios y Servicios Profesionales		6.677,00	8.038,15
Depreciaciones		34.457,20	13.639,19
Suministros y Materiales		1.540,14	850,02
Mantenimiento y Reparaciones		10.207,78	12.663,07
Arrendamiento		-	3.259,59
Combustible y Lubricantes		134,04	513,85
Impuestos, Contribuciones y Otros		2.997,11	7.765,91
Pagos por Otros Bienes y servicios		2.588,86	853,25
<b>TOTAL</b>		<b>74.268,42</b>	<b>67.842,16</b>

#### **18 Ingresos y Gastos Financieros**

Los ingresos financieros fueron como sigue:

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingresos Financieros:</b>			
Rendimientos financieros	U.S.\$	-	4.792,29
<b>INGRESO FINANCIERO NETO</b>		<b>-</b>	<b>4.792,29</b>

## SERVINMOBILIARIA S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

Los gastos financieros fueron como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Gastos Financieros:</b>		
Comisiones e Intereses Bancarios	U.S.\$ 110,69	103,23
<b>GASTO FINANCIERO NETO</b>	<b>U.S.\$ 110,69</b>	<b>103,23</b>

### 19 Utilidad por Acción

#### Utilidad Básica y Diluida por Acción

Las utilidades y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción fueron los siguientes:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utilidad del año	15.608,49	10.803,73
Número promedio ponderado de acciones ordinarias	200.000	200.000
Utilidad básica y diluida por acción	0,08	0,05

La compañía no ha emitido deuda convertible en acciones u otros valores patrimoniales. Consecuentemente, no existen efectos potenciales diluyentes de la utilidad por acción.

### 20 Hechos Ocurridos después del Período sobre el que se informa

Entre el 31 de Diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (10 de Marzo del 2020), excepto por lo indicado en el párrafo anterior, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

### 21 Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2019 han sido emitidos el 10 de Marzo del 2020 con la autorización de la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.