

SERVINMOBILIARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. Informe General

La Compañía fue constituida con capital totalmente ecuatoriano el 15 de Marzo del 2002 como SERVINMOBILIARIA S.A., con el objetivo principal de dedicarse al arrendamiento y explotación de bienes inmuebles.

2. Políticas contables significativas

2.1 Estado de cumplimiento

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados de Situación Financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el Estado de Situación Financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los Estados Financieros de SERVINMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre del 2011, fueron preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA), tal como se define en la NIIF 1 en la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del Estado de Situación Financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero del 2012. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Los Estados Financieros presentan razonablemente la posición financiera de SERVINMOBILIARIA S.A. al 31 de diciembre del 2012, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes Estados Financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros (no consolidados). En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales Políticas Contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros (no consolidados). Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de la NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los Estados Financieros de SERVINMOBILIARIA S.A., comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambio en el Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre del 2012.

Estos Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivos y equivalentes de efectivos

El efectivo y equivalentes de efectivos incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, y que incluyen intereses, son registradas a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El ingreso por intereses es reconocido como intereses ganados.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha de estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.5 Propiedades, Planta y Equipo

Las Propiedades, Planta y Equipo son representados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo de Propiedades, Planta y Equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según por previsto por la administración.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo de Propiedades, Planta y Equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. En función de la vida útil.

A continuación se presentan las principales partidas de Propiedades, Planta y equipo y Propiedades de Inversión, usadas en el cálculo de la depreciación:

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	VIDA UTIL(AÑOS)
Maquinarias y Equipos	10
Equipos de Oficina	10
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	3

PROPIEDADES DE INVERSIÓN	VIDA UTIL(AÑOS)
Edificio	20

2.6 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable. El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 8.

2.7 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

- **Impuestó 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 no 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 periodo.
- **Impuesto diferido:** El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarios. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

2.8 Reconocimiento de ingresos

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

2.9 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. 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.

3. Desglose de las cuentas del Estado de Situación y Estado de Resultado

3.1 Estimaciones

La compañía no ha hecho estimaciones de vidas útiles dentro del rubro de Propiedades, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión.

3.2 Uso del valor razonable como costo atribuido

SERVINMOBILIARIA S.A., optó por la medición de las partidas de Propiedades, Planta y Equipo, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. La compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

3.3 Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 Beneficios a los empleados, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación”, según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

4. Propiedades, planta y equipo

Un resumen de Propiedades, Planta y Equipo es como sigue:

	2012	2011
Costo	50.790,47	41.538,06
Depreciación acumulada	-12.055,46	-7.613,65
Total	38.735,01	33.924,41

5. Propiedades de Inversión

Un resumen de Propiedades de Inversión es como sigue:

	2012	2011
Costo	1.054.176,56	1.054.176,56
Depreciación acumulada	-52.708,83	-0,00
Total	1.001.467,73	1.054.176,56

6. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar accionistas es como sigue:

NOMBRE	VALOR
Grace Córdova Palacios	2.250,00
Grace Beccaglia Córdova	2.250,00
Daniela Beccaglia Córdova	2.400,00
SUMAN	\$ 6.900,00

En el transcurso económico y/o Proceso de Transición de las NIIF al 31 de Diciembre del 2012, los accionistas de la compañía SERVINMOBILIARIA S.A. decidieron incrementar el Capital Social; según acta de aumento de capital celebrado el 27 de Julio del 2012.

7. Impuestos

Un resumen del Impuesto a la Renta Corriente e Impuesto a la Renta diferido es como sigue:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTE

	2012	2011
Impuestos Retenidos	19,525.11	17,888.96
Crédito Tributario a favor de la Empresa (I.R.)	0.00	11,420.57
I.v.a. Retenido	<u>1,157.78</u>	<u>153.64</u>
	20.682,89	29.463,17

PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTE

	2012	2011
Retención en la Fuente	10.00	49.74
Retención I.v.a.	12.00	9.60
Impuesto a la Renta a Pagar	20,920.50	33,539.00
Participación de Utilidades	<u>16,051.54</u>	<u>24,661.03</u>
	36.994,04	58.259,37

8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Un resumen de las Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre del 2012 es como sigue:

NOMBRE	REFERENCIA	VALOR
I.E.S.S.	Planillas Seguro Diciembre	645,00
Otras Cuentas por Pagar	Otros	2.130,52
Utilidades 2011	Pagos de Dividendos 2011	24.661,03
Julio Beccaglia	Otros	25.000,00
Bertha Palacios	Otros	64.115,24
María José Gómez	Otros	35.485,00
Torres del Rio	Otros	181.878,38
	SUMAN	\$ 333.915,17

9. Patrimonio

Capital social

El capital social autorizado, está constituido por 800,00 acciones de valor nominal unitario de US\$1,00 c/u.

Reserva legal

La ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social.

Resultados acumulados

SERVINMOBILIARIA S.A., tuvo diferencias por Adopción NIIF por Primera vez, hubo ajustes respectivos al 31 de Diciembre del 2012.

Los ajustes respectivos fueron por:

- **Propiedades de Inversión**

En apego a la Sección 16 de las NIIF para PYMES, se reconocieron aquellos bienes inmuebles que la compañía haya adquirido con el propósito de obtener rentas mediante su explotación ya sea compra – venta o alquiler de las mismas; en este caso la compañía alquila estos bienes inmuebles que inicialmente han sido reconocidos como Propiedades, Planta y Equipos pero que, como parte del análisis de Implementación NIIF se determinó que eran Propiedades de Inversión, procediendo así a su reclasificación y su ajuste hasta alcanzar el valor razonable de las mismas.

Edificio	<u>\$508.677,10</u>
TOTAL	\$508.677.10

- **Conceptos y Principios Generales**

En apego a la Sección 2 de las NIIF para PYMES, se ajustan aquellas partidas que no cumplen con las condiciones para ser reconocidas como un elemento de Activo, Pasivo o Patrimonio. Tal es el caso de los Gastos Diferidos que no son ninguna clase de Activo de acuerdo a la presente sección y también a la NIIF 1 Adopción NIIF por Primera Vez.

Gastos de Constitución	<u>\$-49,68</u>
TOTAL	\$-49,68

Como resultado de estos ajustes, se carga a la cuenta Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción NIIF por Primera Vez el valor de \$ 508.667,18 al 31 de Diciembre del 2012.

10. Costos y gastos por su naturaleza

Un resumen de los costos y gastos operativos reportados en los Estados Financieros (no consolidados) al 31 de Diciembre del 2012 es:

DETALLES DE COSTOS:

INGRESOS

Otros Ingresos de Actividades Ordinarias	\$	<u>245,358.65</u>	245,358.65
--	----	-------------------	------------

DETALLES DE GASTOS:

GASTOS

GASTOS ADMINISTRATIVOS

Sueldos, Salarios y demás Remun.	\$	29,400.00	
Aportes a la Seguridad Social	"	6,021.17	
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	"	2,134.00	
Honorarios	"	4,230.00	
Manten. Edificio	"	1,200.00	
Agua, Energía Luz y Telecomunicaciones	"	335.47	
Impuestos, Contribuciones y Otros	"	520.36	
Materiales Eléctricos	"	4,521.80	
Gastos de Imprenta	"	178.00	
Consultas Tributarias	"	500.00	
Instalación de Medidor	"	167.18	
Gastos de Instalación	"	7,091.40	
Derechos de Toma Medidor	"	220.00	
Servicios Legales	"	600.00	
Materiales	"	<u>24,078.39</u>	81,197.77

DEPRECIACIONES

Maquinaria y Equipo	\$	3,426.47	
Equipo de Oficina	"	15.00	
Muebles y Enseres	"	802.93	
Equipo de Cómputo	"	197.41	
Propiedades de Inversión	"	<u>52,708.83</u>	<u>57,150.64</u>

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO \$ 107,010.24

(-) 15% PARTICIPACION DE UTILIDADES " 16,051.54

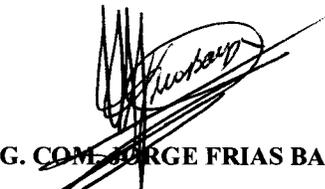
(-) 23% IMPUESTO A LA RENTA \$ 90,958.70
" 20,920.50

UTILIDAD DEL EJERCICIO \$ 70,038.20

11. Eventos subsecuentes:

Entre el 1 de Enero del 2012 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se produjo eventos que en opinión de la administración de la Compañía, tienen un efecto significativo dentro de los Estados Financieros.


GRACÉ CORDOVA PALACIOS
REPRESENTANTE LEGAL


ING. COM. JORGE FRIAS BAYAS
CONTADOR