

**SERVINMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**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 Financieros presentan razonablemente la posición financiera de SERVINMOBILIARIA S.A. al 31 de diciembre del 2013, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

Los estados financieros de la Compañía son presentados en Dólares de E.U.A., moneda del entorno económico principal en que la entidad opera y de curso legal en el Ecuador.

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 I, estas políticas han sido definidas en función de la NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, 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 2013, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambio en el Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo al 31 de diciembre del 2013.

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 liquidas, 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. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 6.

## **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:

| <b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS</b> | <b>VIDA UTIL(AÑOS)</b> |
|--------------------------------------|------------------------|
| Maquinarias y Equipos                | 10                     |
| Equipos de Oficina                   | 10                     |
| Muebles y Enseres                    | 10                     |
| Equipos de Computación               | 3                      |
| Instalaciones                        | 10                     |

| <b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b> | <b>VIDA UTIL(AÑOS)</b> |
|---------------------------------|------------------------|
| 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:

- **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 imponderables 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.

### **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:

|                        | 2013             | 2012             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Costo                  | 65.440,77        | 50.790,47        |
| Depreciación acumulada | -17.686,81       | -12.055,46       |
| <b>Total</b>           | <b>47.753,96</b> | <b>38.735,01</b> |

#### 5. Propiedades de Inversión

Un resumen de Propiedades de Inversión es como sigue:

|                        | 2013              | 2012                |
|------------------------|-------------------|---------------------|
| Costo                  | 890.727,57        | 1.054.176,56        |
| Depreciación acumulada | -89.072,76        | -52.708,83          |
| <b>Total</b>           | <b>801.654,81</b> | <b>1.001.467,73</b> |

#### 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        | 104.976,50           |
| Acciones suscritas por Cobrar | 6.900,00             |
| <b>SUMAN</b>                  | <b>\$ 111.876.50</b> |

## 7. Impuestos

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

### ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

|                     | 2013             | 2012             |
|---------------------|------------------|------------------|
| Impuestos Retenidos | 19,696.52        | 19,525.11        |
| I.v.a. Retenido     | <u>3,279.05</u>  | <u>1,157.78</u>  |
|                     | <b>22.975,57</b> | <b>20.682,89</b> |

### PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

|                             | 2013              | 2012             |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Retención en la Fuente      | 671.47            | 10.00            |
| Retención I.v.a.            | 21.60             | 12.00            |
| Impuesto a la Renta a Pagar | 91,183.63         | 20,920.50        |
| Participación de Utilidades | <u>73,141.95</u>  | <u>16,051.54</u> |
|                             | <b>165.018,65</b> | <b>36.994,04</b> |

## 8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Un resumen de las Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre del 2013 es como sigue:

| NOMBRE                         | VALOR               |
|--------------------------------|---------------------|
| I.E.S.S.                       | 430,00              |
| María José Gómez               | 27.285,00           |
| Sandra Toala (Utilidades 2012) | 5.350,51            |
| Otras Cuentas por Pagar        | 40.573,57           |
| <b>SUMAN</b>                   | <b>\$ 73.639,03</b> |

## 9. Patrimonio

- **Capital social**

El capital social autorizado, está constituido por 10.000,00 acciones de valor nominal unitario de US\$1,00 c/u.

En la ciudad de Guayaquil el día 31 de Agosto del 2012, ante el Abg. Renato Esteves, Notario Suplente Vigésimo Noveno de cantón, mediante escritura Pública se procedió al aumento de Capital de 800 a 10.000 acciones, aprobado bajo resolución de Superintendencia de Compañías No. SC-IJ-DJC-G-13-0003639 dictada con fecha Junio 21 del 2013, por Abg. Víctor Anchundia Places, e inscrita en el Registro Mercantil #15.950, con número de repertorio 37.383, con fecha Agosto del 2013.

- **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.

- **Otro Resultado Integral**

El otro resultado integral comprende las partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el estado de resultado sino en el patrimonio por disposición específica de una NIIF.

Los componentes de otro resultado integral incluyen: cambios en el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales en planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros de negocios en el extranjero y las ganancias y pérdidas derivadas de la medición de ciertos activos financieros.

- **Resultados Adopción por Primera Vez de NIIF**

Representa una subcuenta de la cuenta “Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)”, creada por disposición de la Superintendencia de Compañías, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

El saldo acreedor de esta subcuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido si las hubieren; o utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

El saldo deudor de esta subcuenta podrá ser absorbido por las utilidades retenidas y la utilidad neta del último ejercicio económico concluido, si la hubiere.

## 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 2013 es:

### DETALLES DE COSTOS:

#### INGRESOS

|                               |    |                   |               |
|-------------------------------|----|-------------------|---------------|
| Ingresos Netos por Arriendo   | \$ | 94,659.02         |               |
| Ingresos Exentos por Arriendo | "  | <u>180,760.00</u> | \$ 275,419.02 |

### DETALLES DE GASTOS:

#### EGRESOS

#### GASTOS GENERALES

|                        |    |           |
|------------------------|----|-----------|
| Remuneración Unificada | \$ | 30,000.00 |
|------------------------|----|-----------|

#### BENEFICIOS SOCIALES

|                      |    |                 |            |
|----------------------|----|-----------------|------------|
| Aporte Patronal      | \$ | 3,345.00        |            |
| Secap - Iece         | "  | 300.00          |            |
| Fondo de Reserva     | "  | 2,499.00        |            |
| Décimo Cuarto Sueldo | "  | 636.00          |            |
| Décimo Tercer Sueldo | "  | <u>1,000.00</u> | " 7,780.00 |

#### IMPUESTOS

|                      |    |              |            |
|----------------------|----|--------------|------------|
| Impuestos Prediales  | \$ | 1,886.05     |            |
| Capital en Giro      | "  | 1,796.33     |            |
| Superintend. de Cías | "  | 1,207.92     |            |
| Cuerpo de Bomberos   | "  | <u>98.84</u> | " 4,989.14 |

#### OTROS GASTOS

|                           |    |               |             |
|---------------------------|----|---------------|-------------|
| Honorarios                | \$ | 15,110.00     |             |
| Recarga de Extintor       | "  | 13.00         |             |
| Suministro de Oficina     | "  | 119.76        |             |
| Materiales Eléctricos     | "  | 618.40        |             |
| Manten. del Edificio      | "  | 4,139.98      |             |
| Manten. Muebles y Enseres | "  | 255.00        |             |
| Repuestos                 | "  | 185.00        |             |
| Gastos de Imprenta        | "  | 112.00        |             |
| Comisiones                | "  | 11,160.71     |             |
| Materiales                | "  | 7,278.75      |             |
| Servicios Legales         | "  | 250.00        |             |
| Inscripción de Documentos | "  | <u>350.00</u> | " 39,592.60 |

**DEPRECIACIONES Y  
AMORTIZACIONES**

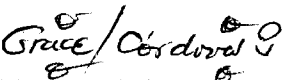
|                      |    |           |    |                   |
|----------------------|----|-----------|----|-------------------|
| Edificio             | \$ | 50,665.72 |    |                   |
| Maquinaria y Equipos | "  | 3,426.47  |    |                   |
| Equipo de Oficina    | "  | 15.00     |    |                   |
| Muebles y Enseres    | "  | 1,577.76  |    |                   |
| Equipo de Cómputo    | "  | 227.96    |    |                   |
| Instalaciones        | "  | 384.16    | "  | 56,297.07         |
|                      |    |           | "  | <u>138,658.81</u> |
|                      |    |           | \$ | <u>136,760.21</u> |

**OTROS INGRESOS**

|                                     |                                               |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| Utilidad en Venta de Activo Fijo    | "                                             | <u>350,852.80</u>           |
|                                     | <b><u>UTILIDAD ANTES DE<br/>IMPUESTOS</u></b> | \$ 487,613.01               |
| (-) 15% PARTICIPACION DE UTILIDADES | "                                             | <u>73,141.95</u>            |
|                                     | \$                                            | 414,471.06                  |
| (-) 22% IMPUESTO A LA RENTA         | "                                             | <u>25,574.16</u>            |
|                                     | <b><u>UTILIDAD DEL EJERCICIO</u></b>          | <b><u>\$ 388,896.90</u></b> |

**11. Eventos subsecuentes:**

Entre el 1 de Enero del 2013 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se produjo eventos que en opinión de la administración de la Compañía, tengan un efecto significativo dentro de los Estados Financieros.

  
GRACE CORDOVA PALACIOS  
REPRESENTANTE LEGAL

  
ING. COM. JORGE FRIAS BAYAS  
CONTADOR