

INFORMACION GENERAL:

COMPAÑÍA:

SERVINMOBILIARIA S.A.

RUC:

0992236183001

Número de Expediente:

107391

Nombre del representante legal:

Grace Córdova Palacios

Domicilio legal:

Noguchi 633 y Huancavilca

Actividad principal:

Arrendamiento y explotación de bienes inmuebles.

Teléfono:

044549813

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO 2016

El presente documento consta de:

- Estado de Situación Financiera - Comparativo
- Estado de Resultados - Comparativo
- Estado de Cambios en el Patrimonio - Comparativo
- Estado de Flujos de Efectivo Indirecto - Comparativo
- Notas Explicativas a los Estados Financieros

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2016

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.

BASE DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2016, han sido aprobados en reunión de accionistas el **día 6 del mes de Abril del 2017.**

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para los estados financieros del primer año de aplicación de las NIIF

2.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras locales y del exterior, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los sobregiros bancarios.

En el balance, los sobregiros bancarios se clasifican como Obligaciones con Instituciones Financieras, en el pasivo corriente.

2.2. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Los Documentos y Cuentas por Cobrar son los importes provenientes de los créditos otorgados a clientes por ventas de bienes o prestación de 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 clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, menos la provisión por cuentas de dudosa cobrabilidad.

2.3. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los componentes de Propiedad, planta y equipo se contabilizan por su costo histórico menos la depreciación; y, deterioro del valor cuando existan indicios del mismo. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos.

Los costos posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir hacia la entidad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio económico en que se incurre en el mismo.

Los Terrenos no se deprecian. La depreciación en los demás componentes de Propiedades, Planta y Equipos se calcula usando el método lineal de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas que se detallan a continuación:

ACTIVOS FIJOS	VIDA ÚTIL	PORCENTAJES ANUALES
MAQUINARIA Y EQUIPOS	20 AÑOS	5%
EQUIPO DE OFICINA	10 AÑOS	33.33%
MUEBLES Y ENSERES	10 AÑOS	10%
EQUIPO DE COMPUTO	3 AÑOS	33.33%
INSTALACIONES	10 AÑOS	10%
BIENES INMUEBLES	20 AÑOS	5%

2.4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Los Documentos y Cuentas por Pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos.

En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado

2.5. IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS

Los gastos por Impuesto a la Renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

El Impuesto 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 imposables 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 por el Organismo de Control Tributario al final de cada periodo.

2.6. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor agregado.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la entidad que se describen a continuación.

a) Ventas de bienes al por mayor y menor

La entidad vende al por mayor, menor artículos de ferretería. Las ventas al por mayor y menor son pagadas mayormente con crédito directo.

2.8. COSTOS Y GASTOS.-

Los costos y gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que son incurridos, independientes de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se reconocen.

2.9. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

(a) Indemnizaciones por desahucio

Las indemnizaciones por desahucio se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la entidad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas Prestaciones.

La entidad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada.

Cuando se hace una oferta para fomentar la renuncia voluntaria de los empleados, las indemnizaciones se valoran en función del número de empleados que se espera que aceptaran la oferta.

Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

(b) Beneficios Sociales a Empleados y Participación en Utilidades.

La entidad reconoce los beneficios sociales a empleados y participaciones en las utilidades generadas al cierre de cada ejercicio económico en base a lo establecido en el Código de Trabajo vigente en el Ecuador y a las disposiciones que para el efecto emita el ente regulador el cual es el Ministerio de Relaciones Laborales.

De igual manera reconoce las provisiones por Beneficios a Largo Plazo por concepto de Jubilación Patronal.

• EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 esta cuenta esta constituida por los rubros que se describen a continuación:

CUENTA	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Efectivo y Equivalente de efectivo	\$ 3,390.21	\$21,623.96
TOTAL:.....	\$ 3,390.21	\$21,623.96

- **ACTIVO FINANCIERO**

Este rubro agrupa los importes provenientes de los créditos otorgados a los clientes comerciales bajo condiciones normales de plazo, es decir, que no generan ningún tipo de interés y son concedidos a corto 30, 45, 60, 90, 120 y 150 días a plazo.

CUENTA	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Doc, Ctas por Cobrar Clientes no Relacionados	\$ 13,7995.23	\$ 337,995.23
TOTAL.....	\$ 13,7995.23	\$ 337,995.23

- **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2016 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

CUENTA	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Pagos Anticipados	\$ 70,353.06	\$ 46,619.49
TOTAL.....	\$ 70,353.06	\$ 46,619.49

- **ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

CUENTA	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Crédito Tributario(I.V.A.)	\$ 1,875.76	\$ 7,623.80
Iva Retenido	\$ 15,649.47	\$ 3,784.74
Impuesto Retenidos	\$ 70,353.06	\$ 15,793.20
Impuesto a la Renta	\$ -----	\$ 4,048.45
TOTAL.....	\$ 8,7878.29	\$31,250.19

- **PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre del 2016, esta cuenta está constituida por Propiedades, Plantas y Equipos como sigue:

CUENTA	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Maquinarias y Equipos	\$ 34,264.71	\$ 34,264.71
Equipo de Oficina	\$ 150.00	\$ 150.00
Muebles y Enseres	\$ 35,903.16	\$ 27,918.42
Equipo de Computo	\$ 272.32	\$ 272.32
Instalaciones	\$ 49,080.77	\$ 47,499.26
(-) Depreciación acumulada	\$ 48,771.75	\$ 37,102.35
TOTAL:.....	\$ 70,899.21	\$ 73,002.36

• **PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre del 2016 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

CUENTA	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Edificio	\$ 890,727.57	\$ 890,727.57
(-) Depreciación acumulada	\$ 222,681.90	\$ 178,145.52
TOTAL:.....	\$ 668,045.67	\$ 712,582.05

• **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2016, esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

CUENTA	2016 (en U.S. dólares)
Cuentas por Pagar NO Relacionadas	\$ 24,626.99
TOTAL:.....	\$ 24,626.99

• **OTRAS OBLIGACIONES**

Al 31 de diciembre del 2016 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación

CUENTA	2016 (en U.S. dólares)
Accionistas Por Pagar	\$ 220,334.35
TOTAL.....	\$ 220,334.35

- **IMPUESTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2016 esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación

CUENTA	2016 (en U.S. dólares)
Retención Iva	\$ 499.86
Retención en la Fuente	\$ 419.70
TOTAL.....	\$ 919.56

- **CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2016 esta cuenta esta constituida por los rubros que se describen a continuación:

CUENTA	2016 (en U.S. dólares)
Prestamos Accionistas	\$ 32,500.00
TOTAL.....	\$ 32,500.00

- **IMPUESTO A LA RENTA**

Aspecto Tributario del Código Orgánico de la Producción.-

Con fecha diciembre 29 del 2010 se promulgo en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- ✓ La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

3. PATRIMONIO

3.1. CAPITAL SOCIAL

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Se registran a su valor nominal.

3.2. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañía exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social de la compañía, dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía, puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en operaciones.

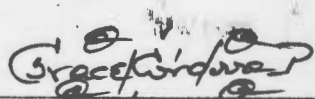
3.3. UTILIDADES ACUMULADAS

Representan las utilidades acumuladas no repartidas de años anteriores apropiadas en esta cuenta.

3.4. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los Estados Financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

p` SERVINMOBILIARIA S.A.



GRACE CÓRDOVA PALACIOS
REPRESENTANTE LEGAL



ING. COM. JORGE FRIAS BAYAS
CONTADOR PÚBLICO NO. 9762