SERUVI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. OPERACIONES

Seruvi S.A. está constituida en Ecuador desde julio del 2002 y su actividad principal es la administración de los centros comerciales "Mall del Sur", "Village Plaza" y "City Mall".

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

2.2 Bases de preparación - Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan

2.3 Efectivo y bancos - Incluyen aquellos activos líquidos y depósitos en cuentas bancarias.

2.4 Muebles y equipos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de muebles y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de muebles y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las muebles y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de los muebles y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de los equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Otros Equipos	3 – 10

2.4.4 Retiro o venta de la propiedad y los equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de los muebles y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). En tal caso las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.6 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.7 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.8 Reconocimiento de 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 pueda otorgar.

2.9 Gastos - Se registran al costo histórico. Los 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.

2.10 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo 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 y 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 resultados.

2.11 Instrumentos financieros - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y bancos, préstamo, cuentas por cobrar y pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas a los estados financieros.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles al instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso en el periodo que se originan.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.12 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

NIIF	Título	Efectiva a partir
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de Activos financieros.	Julio 1, 2011
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro Resultado integral.	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos – Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2012, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros.	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados.	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2014 Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008.
Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El saldo al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

		Saldo 31-dic-12
Efectivo	US$	83,168.53
Bancos		444,882.13
Total	US$	528,050.66

5. MUEBLES Y EQUIPOS

Los movimientos de los muebles y equipos fueron como sigue:

		Muebles, enseres y equipo de oficina	Equipos de computacion	Otros equipos	Total
		... (en U.S. dólares) ...			
Costo					
Enero 1, 2011	US$	86,089	49,642	185,037	320,768
Adquisiciones		105,826	40,922	197,125	343,873
Bajas				(406)	(406)
Diciembre 31, 2011		191,915	90,564	381,756	664,235
Adquisiciones		2,465	16,322	84,427	103,214
Diciembre 31, 2012		194,380	106,886	466,183	767,449
Depreciación acumulada					
Enero 1, 2011		(16,864)	(21,971)	(39,950)	(78,785)
Gasto por depreciación		(12,331)	(18,182)	(48,245)	(78,758)
Bajas				127	
Diciembre 31, 2011		(29,195)	(40,153)	(88,068)	(157,416)
Gasto por depreciación		(20,688)	(27,598)	(107,986)	(156,272)
Diciembre 31, 2012		(49,883)	(67,751)	(196,054)	(313,688)
TOTAL ACTIVO NETO	US$	144,497	39,135	270,129	453,761

6. *OBLIGACIONES FINANCIERAS*

La compañía tiene al 31 de diciembre del 2012 una obligación por $. 79.190.53, la misma que genera intereses a una tasa del 11,23%

7. *PARTICIPACION A TRABAJADORES*

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

		AL 31/12/12
Saldos al comienzo del año	US$	27,217
Provisión del año		69,718
Pagos efectuados		(27,217)
Saldos al fin del año		69,718

8. *IMPUESTOS*

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

		Saldo al 31/12/12
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta.	US$	395,066
Efecto neto de ajustes por aplicación de NIIF		
Amortización de pérdidas tributarias		
Otras deducciones (remuneraciones empleados con discapacidad)		(32,877)
Gastos no deducibles		32,516
Utilidad gravable		394,705
Impuesto a la renta causado (1)		90,782
Anticipo calculado (2)		39,160
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados		90,782

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización

(2) A partir del año 2010, si el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor de este último, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2012, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US$39,160; sin embargo, el impuesto a la renta causado y registrado en los resultados del año es de US$90,782.

9. PATRIMONIO

9.1 Capital Social - Al 31 de diciembre del 2012, el capital autorizado consiste en 100,000 acciones de valor nominal de US$1. El capital suscrito y pagado representa 50,000 acciones de valor nominal unitario de US$1, todas ordinarias y nominativas.

9.2 Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

.....
Néstor Camargo Núñez
Gerente General

.....
C.P.A. Betty Benalcázar
Contador General