

SERVINOW S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe del Auditor Independiente	2 – 4
Estado de Situación Financiera	5
Estados de Resultado Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	7
Estado de Flujo de efectivo	8 - 9
Notas a los Estados Financieros	10 – 24

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
NIAs	-	Normas Internacionales de Auditoría
IPC	-	Índice de precio al consumidor

OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Acciones y Directores de:

SERVINOW S.A.

- Hemos auditado los Estados Financieros que se acompañan de **SERVINOW S.A.**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado de Resultado Integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

- La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA** – NIFF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionado con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La administración es responsable de la supervisión del proceso de reportes financiero de la compañía.

Responsabilidad del Auditor

- Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoria. Efectuamos nuestra auditoria de conformidad con las **NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORIA Y ASEGURAMIENTO**. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que

Planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad Razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

- Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros.
- Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
- Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Fundamentos de la opinión

- Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describieron en este informe en la sección Responsabilidad del Auditor. Somos independientes de **SERVINOW S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en Inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho código.

Opinión

- En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SERVINOW S.A.** al 31 de diciembre del 2019, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad.



ING. MILTON PEREZ G.
AUDITOR INDEPENDIENTE
REG. No 15895 SC-RNAE-2- No. 495
Junio 12 del 2020

SERVINOW S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Diciembre del 2019

(expresado en Dólares)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	2	2.803,47	138,71
ACTIVOS FINANCIEROS	3	14.500,00	18.699,30
INVENTARIOS	4	590.932,63	652.163,72
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTE	5	1.703,30	4.016,84
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>609.939,40</u>	<u>675.018,57</u>
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>			
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS	6	716.898,07	716.898,07
(-) DEPRECIACION ACUMULADA		-37.141,93	-34.802,88
TOTAL ACTIVO FIJO		<u>679.756,14</u>	<u>682.095,19</u>
<u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>			
INVERSIONES NO CORRIENTES	7	1.686,28	1.686,28
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		15.877,47	15.877,47
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>17.563,75</u>	<u>17.563,75</u>
TOTAL ACTIVO		<u>1.307.259,29</u>	<u>1.374.677,51</u>
<u>PASIVO</u>			
<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	8	6.731,65	1.781,01
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	9	31.242,15	57.597,72
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	10	390.068,72	396.701,61
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	11	7.451,30	7.116,87
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>435.493,82</u>	<u>463.197,21</u>
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	12	460.710,24	507.431,80
OTROS PASIVOS		7.767,36	7.767,36
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>468.477,60</u>	<u>515.199,16</u>
TOTAL PASIVO		<u>903.971,42</u>	<u>978.396,37</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
CAPITAL SOCIAL	13	26.000,00	26.000,00
APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACION	14	140.000,00	140.000,00
RESERVA LEGAL	14	17.490,61	16.090,47
RESULTADO ACUMULADO - ADOPCION NIIF	14	63.452,58	63.452,58
RESULTADOS ACUMULADOS		149.337,95	136.736,66
RESULTADO DEL EJERCICIO		7.006,73	14.001,43
TOTAL PATRIMONIO		<u>403.287,87</u>	<u>396.281,14</u>
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		<u>1.307.259,29</u>	<u>1.374.677,51</u>

2019

2018

SERVINOW S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Al 31 de Diciembre del 2019

(Expresado en Dólares)

INGRESOS OPERACIONALES

Ingresos Gravadas con Tarifa 12%	US\$	21.660,71	15.300,00
Ingresos Gravadas con Tarifa 0%		109.731,00	84.816,14
TOTAL INGRESOS		131.391,71	100.116,14
COSTO DE VENTA Y PRODUCCION			
COSTO DE VENTAS		-58.841,62	-45.493,19
UTILIDAD. BRUTA EN VENTAS		72.550,09	54.622,95
GASTOS OPERACIONALES		61.981,88	33.504,65
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PART. E IMPUESTOS		10.568,21	21.118,30
(-) PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES		1.585,23	3.167,75
(-) IMPUESTO A LA RENTA		1.976,26	3.949,12
UTILIDAD (PERDIDA) DEL PRESENTE EJERCICIO		7.006,72	14.001,43

SERVINOW S.A.**Estado de Evolución en el Patrimonio de los Accionistas**

(expresado en dólares)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	APORTE PARA FUT. CAPIT.	RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION NIF	RESULTADOS ACUMULADOS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	TOTAL
Saldo al 01 de Enero del 2018	26.000,00	13.430,30	140.000,00	63.452,58	112.795,15	26.601,68	382.279,71
Movimiento en Cuentas Patrimoniales		2.660,17			23.941,51	-26.601,68	
Resultados Acumulados						14.001,43	
Saldo Final al 31 de Diciembre del 2018	26.000,00	16.090,47	140.000,00	63.452,58	136.736,66	14.001,43	396.281,14
<u>2018 NIF</u>							
Reclasificación Movimiento en Cuentas Patrimoniales		1.400,14			12.601,29	-14.001,43	
Utilidad Neta del Ejercicio actual						7.006,73	7.006,73
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	26.000,00	17.490,61	140.000,00	63.452,58	149.337,95	7.006,73	403.287,87

Estado de Flujo de Efectivo
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019
(expresado en Dolares)

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	49.386,22
Clases de cobros por actividades de operación	137904,55
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	137.904,55
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	
Otros cobros por actividades de operación	
Clases de pagos por actividades de operación	-79909,1815
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(78.658,38)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	
Pagos a y por cuenta de los empleados	-1250,8015
Impuestos a las ganancias pagados	(8.609,15)
Otras entradas (salidas) de efectivo	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	0
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-46721,56
Financiación por préstamos a largo plazo	(46.721,56)
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	0
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	2664,66323
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	138,71
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	2.803,47

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	10.568,21
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(1.222,44)
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	2.339,05
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(1.976,26)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(1.585,23)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	40.040,45
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	4.199,30
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-
(Incremento) disminución en inventarios	61.231,00
(Incremento) disminución en otros activos	2.313,54
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	4.950,64
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(26.355,57)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	334,43
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	(6.632,89)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	49.386,22

SERVINOW S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2019.**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

DESCRIPCION DE LA COMPAÑIA

La Compañía Servinow S. A. se constituyo en la ciudad de Guayaquil – Ecuador el 13 de Agosto del 2007 y fue aprobada por la Superintendencia de Compañías con Resolución # 07.G.IJ-0004973 el 30 de Julio del año 2007 en la modalidad de Sociedad Anónima, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo del Cantón Abg. Wendy María Vera Ríos Suplente del Dr. Piero Gastón Aycart Vicenzini, e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de agosto del 2007, el objetivo social de Servinow S. A. es muy amplio y su actividad principal es la actividad de Construcción de Viviendas y obras de Urbanización y todo lo relacionado a bienes Inmuebles, el 24 de Junio del 2016 realiza un Aumento de Capital y Reforma del Estatuto Social de la Compañía, donde capital autorizado es de cincuenta y dos mil dólares de los Estados Unidos de América y siendo el capital social de veintiséis mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar.

La compañía está dirigida y gobernada por la junta General de Accionistas y administrada por el Presidente y Gerente General, este último tiene la representación legal, judicial y extrajudicial individualmente, pero en ausencia del Gerente General la puede ejercer el Presidente de manera individual.

SITUACIÓN ECONÓMICA DEL PAIS

Petróleo. - El pasado 12 de abril, la Organización de Países Exportadores de Petróleo y Rusia alcanzaron un acuerdo en el que se prevé una reducción de la producción petrolera a partir de mayo 2020. Este acuerdo busca acomodar la oferta a la demanda misma que se ha visto afectada por la emergencia del COVID-19. Por el momento, el mundo aún se enfrenta a un precio del crudo que cerró en USD 20,48 por barril en marzo, su nivel más bajo en los últimos 18 años. El escenario petrolero ecuatoriano es complejo debido a que los dos oleoductos que transportan el crudo ecuatoriano se detuvieron por hundimiento de tierra y sufrió una ruptura en su tubería debido a la erosión del suelo, esto

agrava la situación fiscal, pues el petróleo representa el 35% de las exportaciones del país.

Reservas Internacionales. - Las reservas internacionales al 9 de abril de 2020 fueron de USD 2.297 millones, lo que significó un decrecimiento de 36,8% respecto al mismo periodo de 2019 (USD 1.339 millones) y un decrecimiento de 37,5% respecto al mes anterior. Esta caída se asocia principalmente a los pagos de capital de los bonos 2020, y la necesidad de liquidez frente a la coyuntura actual. Por esta última razón, el BCE realizó dos operaciones para manejar su liquidez. La primera se realizó el 20 de marzo, en donde se activó una línea de facilidad de liquidez por un monto de UDS 300 millones a una tasa anual de 2,6%, que requirió que 240 mil onzas de oro se mantengan inmovilizadas en la cuenta del BCE en el exterior. La segunda operación se realizó el 26 de marzo y consistió en la importación de USD 300 millones en billetes desde la cuenta del BCE en la Reserva Federal de los

Estados Unidos, recursos que sirven para garantizar la provisión de especies monetarias y los requerimientos de liquidez actuales.

Deuda. - El Ecuador anunció la solicitud de diferimiento de pagos de intereses de bonos de deuda externa debido a la emergencia actual y planteo el inicio de una renegociación de los pasivos con sus acreedores. Esta solicitud de consentimiento realizada el 8 de abril de 2020 le permitirá al gobierno aplazar hasta el 15 de agosto de 2020 los intereses causados y debidos de los bonos: 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029 y 2030 hasta esa fecha. El país espera flujos externos en los próximos meses que le permitan afrontar el manejo fiscal. Sin embargo, la incertidumbre actual le ha dejado al Ecuador en un escenario próximo a un posible default que se evidencia en las calificaciones de riesgo de Moody's, Fitch y Standard & Poor's que lo posicionan en CAA1, CC y C, respectivamente frente a los mercados internacionales.

Inflación.- La inflación anual a marzo de 2020 registró una variación positiva de 0,18%, con referencia a marzo 2019 que fue de -0.12%. Esto evidencia un leve crecimiento en el nivel de precios en la economía ecuatoriana, después que durante los últimos tres meses el índice de precios al consumidor (IPC) anual registró variaciones negativas. Por su parte, la inflación mensual en marzo 2020, respecto a febrero fue de 0,20%. Las divisiones de consumo que más incidieron en esta inflación mensual son las de: alimentos y bebidas no

alcohólicas (1,1%); bienes y servicios diversos (0,3%) y, salud (0,2%). Estos resultados del IPC fueron calculados sobre una base del 70% de tomas de precios efectivamente levantados, dado que a partir del 16 de marzo los datos no pudieron ser recolectados a causa de la emergencia sanitaria y estado de excepción en torno al COVID-19.

Sistema financiero.- Al cierre del primer trimestre de 2020, el total de activos de los bancos privados alcanzó un saldo de USD44.016 millones registrando un crecimiento anual de 7%. Por su parte, con un saldo de USD39.025 millones los pasivos también registraron un crecimiento de 7%. Estos porcentajes en términos absolutos significan USD2.896 millones más en los activos y USD2.551 millones adicionales en los pasivos. Con respecto al saldo de la cartera bruta, esta alcanzó un valor de USD 30.046 millones equivalente a un crecimiento anual de 8,9% (USD2.467 millones adicionales). En tal sentido, del total de financiamiento el 59% fue destinado a crédito a la producción y 41% fue destinado al crédito de consumo. Por otro lado, los depósitos totales mostraron un saldo de USD 31.278 millones, lo que significó una variación anual del 6,7% y un crecimiento absoluto de USD1.955 millones. Los depósitos a plazo constituyeron el 40% del total de depósitos, con un saldo de USD12.554 millones.

Desempeño económico del Ecuador y expectativas. - Hace menos de cuatro meses, Ecuador finalizaba el 2019 con la expectativa de cerrar el año con un decrecimiento económico de -0,5%. Al mismo tiempo, iniciaba el 2020 con la perspectiva de que estaba por delante un año complejo en el cual sería posible lograr una leve recuperación económica de 0,7% en el Producto Interno Bruto (PIB)¹, según las primeras estimaciones del Banco Central del

Ecuador (BCE). En la actualidad, estas perspectivas resultan lejanas con dos frentes que juegan en contra del desempeño económico y social del país: la emergencia de salud global por el COVID-19 y la frágil salud de las finanzas públicas que ya venía deteriorándose.

Los últimos datos publicados por el BCE muestran que el PIB real de Ecuador en 2019 fue de USD 71.909 millones y registró un crecimiento de 0,1% respecto a 2018. En términos absolutos esto representa un crecimiento de USD 38,6 millones que responde al aumento anual de 5,2% en las exportaciones de bienes y servicios, canalizado principalmente por ventas externas anuales de petróleo

crudo, camarón elaborado y pescado y otros productos acuáticos. Además, contribuye un crecimiento de 1,5% en el gasto de consumo final de los hogares que se asocia con el incremento del crédito concedido a empresas y hogares, aumento de remesas entrantes y el crecimiento del salario real en 2,1%.

A nivel trimestral, el tercer y cuarto trimestre de 2019 registraron caídas en el PIB de -0,3% y -1%, respectivamente, frente a los mismos trimestres de 2018. Los principales factores que explican estas variaciones negativas tienen que ver con la menor dinámica de la formación bruta de capital fijo y la disminución del consumo final del gobierno general, así como la evolución de las importaciones de bienes y servicios.

Adicional a estos factores, el paro nacional de octubre de 2019 tras 11 días de paralización dejó pérdidas de USD 821,6 millones en la economía.

El desempeño económico de Ecuador en 2019 no muestra resultados favorables en comparación con otras economías de la región como Colombia, Perú, Brasil y Chile. De acuerdo con información oficial de estos países, sus crecimientos anuales de 2019 fueron de 3,3%, 2,2%, 1,1% y 1,1%, respectivamente. Esto evidencia que Ecuador previo a la crisis actual tenía una débil situación económica frente a otros países de América Latina.

NOTA 1. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA, aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 4 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre 4, 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir de enero 1 del año 2009. Posteriormente la Superintendencia de Compañías a pedido del Gobierno Nacional decide ampliar el plazo de aplicación de las NIIF por lo que mediante Resolución N° 08.G.DSC.10 del 20 de noviembre del 2008 establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las compañías sujetos a su control y vigilancia:

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General con fecha marzo del 2019, en conocimiento del Comité Ejecutivo de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye todos los saldos en efectivo y mantenidos en bancos y colocaciones con fecha de vencimiento de 3 meses o menos. Estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a riesgo significativo de cambio en su valor.

c) Activos Financieros –

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones disponibles para la venta o derivados designados como instrumento de cobertura. Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos a su valor razonable. La Compañía determina su clasificación de sus activos financieros después de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable cuyos costos de transacción se reconocen en resultados

Cuentas por cobrar a clientes

Son los montos adeudados por la facturación de servicios en el curso normal de los negocios. Debido a que la Compañía no concede plazos de pago significativos a sus clientes dichas cuentas se liquidan sustancialmente en el corto plazo y se registran a su valor nominal, que es equivalente a su costo amortizado, menos la provisión por deterioro correspondiente.

Otras cuentas por cobrar

Representadas principalmente por préstamos son valores entregados a trabajadores y funcionarios. Se registran a su valor nominal menos los cobros recibidos. Los intereses implícitos de estos préstamos no han sido registrados pues el efecto de este asunto no es significativo considerando los estados financieros en su conjunto. Adicionalmente incluyen anticipos de participación laboral que se liquidan hasta abril de cada año.

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio

La compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: cuentas por cobrar a clientes, préstamos y anticipo a empleados y cuentas por cobrar partes relacionadas, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de cobranza dudosa cuando es aplicable

La compañía no tiene inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2019 y de 2018

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y en el caso de préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado neto de los costos de transacción directamente atribuibles

Propiedades, planta y equipos

Se muestra al costo actual, menos la depreciación acumulada.

El valor de las propiedades, planta y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de las propiedades y equipos es calculada linealmente basada en su vida útil estimada o de aquellos componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Instalaciones	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Oficina y Otros	10%
Vehículos	20%

d) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes o servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por ventas y prestación de servicios se basan en el precio especificado en los contratos, netos de devoluciones, rebajas y descuentos, en los casos que apliquen.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la

Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta y prestación del servicio hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo

e) **Inventarios.**

La empresa registra inventarios y corresponde a las inversiones en los proyectos que desarrolla

f) **Uso de estimaciones.**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración de la Institución efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Institución de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

NOTA 2. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo asciende a \$ 2.803,47 comprendido por:

		2019	2018
Cuenta Corriente	US \$		
Caja		1.049,38	0,00
Banco Machala		1.754,09	86,71
Banco de Guayaquil		0,00	52,00
TOTAL		2.803,47	138,71

La compañía mantiene sus saldos disponibles en las cuentas corrientes en los bancos Pichincha y Guayaquil

NOTA 3. ACTIVOS FINANCIEROS

		2019	2018
	US \$		
Cientes Nacionales		14.500,00	18.699,30
TOTAL		14.500,00	18.699,30

Corresponde a la cartera por Cobrar de clientes por ventas con crédito directo

NOTA 4. INVENTARIO

		2019	2018
	US \$		
Obras en Proceso		590.932,63	652.163,72
TOTAL		590.932,63	652.163,72

Representa todos los costos de inversión en las obras de Urbanización y vivienda en el proyecto habitacional Estrella de Santa Rosa que comprende la construcción de 42 viviendas de dos plantas. Las obras de Urbanización están concluidas en su totalidad.

NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El valor al 31 de diciembre del 2019 es el siguiente:

		2019	2018
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	US \$	29,74	156,32
Crédito Impuesto a favor de la empresa (I.R.)		1.6731,56	301,00

Anticipo Impuesto a la Renta	0,00	3.559,52
TOTAL	1.703,30	4.016,84

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

SERVINOW S.A.

**Al 31 de Dic 2019, la Prop. Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:
(Expresado en dólares)**

CONCEPTOS	<u>31-dic-18</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>AJUSTES RETIROS</u>	<u>31-dic-19</u>
NO DEPRECIABLES				
Terrenos	693.507,57	0,00	0,00	693.507,57
Edificio	0,00	0,00	0,00	0,00
DEPRECIABLES				
Equipos, Maquinarias, Instalaciones	2.974,50	0,00	0,00	2.974,50
Muebles y Enseres	20.416,00	0,00	0,00	20.416,00
Equipo de Computación	0,00	0,00	0,00	0,00
PPE AL COSTO	716.898,07	0,00	0,00	716.898,07
(-) Depreciación Acumulada	-34.802,88		(2.339,05)	-37.141,93
TOTAL	682.095,19	0,00	(2.339,05)	679.756,14

La cuenta Terrenos registra las siguientes propiedades:

4 hct de terreno en Huaquillas	44,000.00
3 lotes de terreno en Salinas (Sta. Elena) con un área de 1200 mt2	49,507.07
32,99 hct de terreno ubicado en Santo Domingo de lo Tsáchilas	<u>600,000.00</u>
	693,507.07

NOTA 7. ACTIVO NO CORRIENTES

	2019	2018
INVERSIONES EN ASOCIADAS	US \$ 1.686,28	1.686,28
SERVIMEMORIAL	15.877,47	15.877,47
TOTAL	17.563,75	17.563,75

Servinow es accionista minoritario en la empresa Servimemorial S. A. posee el 27% del paquete accionario.

NOTA 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

		2019	2018
PROVEEDORES NACIONAL	US \$	6.731,65	1.781,01
TOTAL		6.731,65	1.781,01

NOTA 9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2019 se detalla lo siguiente:

	US \$	2019	2018
Obligaciones Banco Pichincha 2		0,00	29.192,21
Tarjetas de Crédito Diners		10.000,00	9.352,27
Tarjetas de Crédito Banco de Pichincha		15.000,00	14.012,89
Tarjetas de Crédito Banco de Guayaquil		2.814,64	5.040,35
Sobregiro por pagar		3.427,51	0,00
TOTAL		31.242,15	57.597,72

NOTA 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

		2019	2018
MELGL S.A.	US \$	190.000,00	190.000,00
Superintendencia de Compañías		0,00	1.097,87
Daldry S.A.		200.000,00	200.000,00
TOTAL		390.000,00	396.701,61

La administración considero transferir una porción corriente a no corriente de la deuda que tiene con relacionada Melgl S.A.

Las cuentas por pagar Daldry S.A. corresponde el saldo de la compra del terreno ubicado en Santa Domingo de los Tsáchilas.

NOTA 11.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2019, el saldo es el siguiente:

US \$	2019	2018
Obligaciones con IESS	574,96	213,57
Servicios de Rentas Internas	0,00	13,10
15% Participación Utilidades	1.585,23	3.167,75
Impuesto a la Renta por Pagar	1.976,26	3.949,12
Sueldos por Pagar	2.234,87	2.234,87
Beneficios Empleados	3.142,85	3.142,20
TOTAL	7.451,30	12.720,61

NOTA 12.- PASIVO NO CORRIENTE

US \$	2019	2018
German Zambrano	91.758,52	86.019,31
Johnny Yagual	115.225,74	163.420,77
Melgl S.A	193.225,98	197.491,72
Obligación Con Hotel Zamba	60.500,00	60.500,00
Provisión Jubilación Patronal	5.160,67	5.160,67
Provisión Desahucio	2.606,69	2.606,69
TOTAL	468.710,24	515.199,16

La cuenta Melgl S.A. registra la la porción No corriente de la deuda que se tiene con esta Cia Relacionada.

NOTA 13. CAPITAL SOCIAL

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 1.000,00 en acciones clases únicas (ordinarias y nominativas) por el valor de \$ 1.00 cada una.

Accionistas:

	<u>%</u>	<u>Dólares</u>
Johnny Alberto Yagual Quinde	50%	13.000.00
German Zambrano Baquero	50%	13.000.00
TOTAL	100	26.000,00

NOTA 14. RESERVAS Y APORTES

	US \$	2019	2018
Reserva Legal		17.490,61	13.430,30
Resultado Acumulado –Adopción NIIF		63.452,58	63.452,58
Aporte para Futura Capitalización		140.000,00	140.000,00
TOTAL		220.943,19	216.882,88

NOTA ERI 1. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

	US \$	2019	2018
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES		1.585,23	3.167,15
IMPUESTO A LA RENTA		1.976,26	3.949,12
TOTAL PARTIC.TRAB. E IMPUESTO		3.561,49	7.116,27

NOTA ERI 2. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

	<u>2019</u>
UTILIDAD CONTABLE	10.568,21
(-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	1.585,23
(+) DIVIDENDO PERCIBIDOS EXENTOS	0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS	0,00
(-) OTRAS RENTAS EXENTAS DERIVADAS DEL COPCI	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES DEL EXTERIOR	0,00
(-) AMORTIZACION PERDIDAS TRIBUTARIAS DE AÑOS ANTERIORES	0,00
(-) DEDUCCION POR PAGO A TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD	0,00
UTILIDAD GRAVABLE DEL IMPUESTO A LA RENTA	8.982,98
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	<u>1.976,26</u>
UTILIDAD NETA	7.006,72

NOTA ERI 3.-RESULTADOS DEL EJERCICIO (UTILIDAD)

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta de **USD \$7.006,72**

INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2019. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2004	1.96
2005	4.36
2006	3.30
2007	3.32
2008	8.28
2009	6.26
2010	
3.33	
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0,20
2018	0.27
2019	-0.07

SITUACIÓN FISCAL

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (junio 2020), la Compañía ha cumplido con la presentación formal de la Obligaciones Tributarias ante el Servicio de Rentas Internas. Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias. Los años 2017 al 2019 inclusive, se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales está en el informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a este informe.

EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (jun del 2020), se presentó a nivel mundial una pandemia denominada Covid 19 la cual ha afectado la economía de los países, para nuestro caso consideramos una afectación como empresa en marcha, debido a que el panorama económico para 2020 luce todavía incierto ante la crisis global que afronta el mundo. Pese a esta incertidumbre, organismos como el Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional ya han presentado sus primeras estimaciones económicas. A nivel regional, el Banco Mundial estima un decrecimiento de América Latina y el Caribe de -4,7% en el cual la mayoría de las economías decrecerían. Por su parte, el FMI estima una contracción de -5,2% para la región.

En cuanto al desempeño económico por países, las estimaciones de los dos organismos coinciden en que Ecuador y México serán los países más afectados por la emergencia actual. Según el Banco Mundial, ambas economías tendrán un decrecimiento económico de -6%, respectivamente. Para Argentina la estimación es de -5,2%, para Brasil -5%, Perú -4,7%, Chile -3% y Colombia tendrá un impacto menor con el -2%. El FMI estima que la contracción económica más profunda se sentirá principalmente en México (-6,6%) y Ecuador (-6,3%). En el resto de los países apunta a decrecimientos mayores a los del Banco Mundial, a excepción de Perú donde estima un decrecimiento de -4,5%

