

SERVINOW S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

DESCRIPCION DE LA COMPAÑIA

La compañía SERVINOW S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 31 de Julio del 2007, con el nombre de SERVINOW S.A. con un capital suscrito de 1.000 dólares de los Estados Unidos de América. El 21 de Junio del 2011 efectuó los siguientes cambios:

Actualización del objeto Social y Reforma de Estatutos en los siguientes términos: Compra, venta, permuta, administración, corretaje, construcción, mantenimiento, actividad inmobiliaria en general y arrendamiento de bienes inmuebles.

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, 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.

b) Efectivo y equivalente de efectivo –

Como elementos básicos para la presentación del Flujo de Caja, la Compañía incluye los saldos de las Cuentas de Caja, Bancos y Transacciones propias del giro del negocio, así como todo recurso que puede transformarse rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

c) Activos Financieros –

Este rubro incluye facturas de clientes Contabilizadas como Ventas (Servicios Prestados) y pendientes de cobro, etc.

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 se registra con cargo a los resultados del año, utilizando el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada del activo.

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

La compañía no considera el valor residual de activos fijos para la determinación del cálculo de depreciación, los activos totalmente depreciados son chatarrizados de acuerdo a políticas internas.

d) Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce ingresos en base a la emisión de la facturas a los clientes, de acuerdo a los contratos establecidos.

e) Inventarios.

Los inventarios al 31 de diciembre de 2012 están valorados como sigue:

- ❖ Los inventarios de Obras de Construcción 42 viviendas de dos plantas, está compuesta por los materiales y la mano de obra utilizados con este fin de acuerdo al avance de obra que se ejecuta.
- ❖ Los costos no exceden al valor del mercado.

f) Impuestos Corrientes

Comprende el crédito tributario IVA generado en ventas que gravan este impuesto, el crédito tributario a favor del sujeto pasivo impuesto a la renta por retenciones emitidas por clientes y por las instituciones emisoras de tarjetas de crédito.

g) Obligaciones Bancarias

Representa los pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, estas obligaciones se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía pueda diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

h) Otras Obligaciones Corrientes

Es rubro comprende obligaciones con el IESS, con el SRI, Participación de Utilidades e Impuesto a la Renta por Pagar.

i) 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 2012, el saldo asciende a \$ 35.127,92 comprendido por:

	2012	2011
Banco Pichincha	8.910,94	3.565,29
Banco de Guayaquil	9.900,32	3.290,15
TOTAL	18.811,26	6.855,44

NOTA 3. ACTIVOS FINANCIEROS

	2012	2011
Otras Cuentas por Cobrar	400,00	975,00
TOTAL	400,00	975,00

Las cuentas por cobrar no tienen fecha específica de vencimiento y son consideradas a corto plazo, la administración no considera necesario efectuar ningún tipo de provisión por concepto de cuentas incobrables.

NOTA 4. INVENTARIOS

	US \$	2012	2011
Obra en Construcción		403.810,26	166.873,16
TOTAL		403810,26	166.873,16

Todas las inversiones realizadas en este proyecto son acumuladas en esta Cuenta de Inventario, hasta la entrega de las 42 viviendas.

NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El valor al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

		2012	2011
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	US \$	6.538,94	0.00
Crédito Tributario a favor de la empresa (I.R.)		2.413,96	2964,71
TOTAL		8.952,90	2.964,71

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

SERVINOW S.A.

Al 31 de Dic 2012, la Prop. Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:
(Expresado en dólares)

CONCEPTOS	<u>31-dic-11</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>AJUSTES</u> <u>RETIROS</u>	<u>31-dic-12</u>
NO DEPRECIABLES				
Terrenos	24.068,86	250.000,00	0,00	274.068,86
DEPRECIABLES				
Vehiculos	0.00	31.241,08	0,00	31.241,08
Muebles y Enseres	3.439,00	0,00	0,00	3.439,00
PPE AL COSTO	27.507,86	281.241,08	0,00	556.086,24
(-) Depreciación Acumulada	-8625,00	-2426,64		-11.051,64
TOTAL	18.882,86	278814,44	0,00	297.697,30

En este periodo las adquisiciones de PPE ascendieron a \$ 281.241,08; en la compra de terreno y vehículos.

NOTA 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Esta cuenta está compuesta al 31 de Diciembre del 2012 por:

	US \$	2012	2011
Edificios		267.337,60	190.000,00
TOTAL		267.337,60	190.000,00

El valor de USD \$77.337,60 corresponde a la aplicación de la NIIF en el rubro Edificios.

NOTA 8. OTROS ACTIVOS

	US \$	2012	2011
Costo Proyecto		0,00	11.810,00
Gastos Pre operativos		0,00	1.208,00
TOTAL		0,00	13.018,00

Por la adopción de NIIF en el 2012 estas Cuentas se reclasificaron a una Cuenta Patrimonial por adopción de NIIF.

NOTA 9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

		2012	2011
Cuentas por Pagar Proveedores	US \$	41.676,73	112.520,72
TOTAL		41.676,73	112.520,72

NOTA 10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2012 se detalla lo siguiente:

		2012	2011
Obligaciones Banco Pichincha		146.717,55	0,00
TOTAL		146.717,55	0,00

NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

	US \$	2012	2011
German Zambrano		86.130,49	0,00
Johnny Yagual		143.564,88	0,00
Obligaciones con Hotel Zamba		60.500,00	0,00
TOTAL		290.195,37	0,00

NOTA 12.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2012, el saldo es el siguiente:

	US \$	2012	2011
15% Participación Utilidades		3.344,58	3.412,64
Impuesto a la Renta por Pagar		2.974,64	4.641,20
TOTAL		6.319,22	8.053,84

NOTA 13. OTROS PASIVOS CORRIENTE

	US \$	2012	2011
Otras por Pagar Cuentas		156.200,33	2.526,25
TOTAL		156.200,33	2.526,25

NOTA 14.- PRESTAMOS DE ACCIONISTAS L/P

	US \$	2012	2011
German Zambrano		54.962,69	54.962,69
Johnny Yagual		54.962,70	54.962,70
TOTAL		109.925,39	109.925,39

NOTA 15. 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 YAGUAL QUINDE	50	500,00
GERMAN ZAMBRANO BAQUERO	50	500,00
TOTAL	100	1000,00

NOTA 16. RESERVAS Y APORTES

	US \$	2012	2011
Reserva Legal		3.275,47	1.805,76
Aporte para Futura Capitalización		140.000,00	100.000,00
TOTAL		143.275,47	101.805,76

NOTA 17. RESULTADOS ACUMULADOS

	US \$	2012	2011
Resultado Acumulado –Adopción NIIF		64.319,60	0,00
Utilidades Acumuladas		21.401,66	8.174,25
TOTAL		85.721,26	8.174,25

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.- incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF, es saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas y no estará disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado.

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

	US \$	2012	2011
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES		3.344,58	3.412,64
IMPUESTO A LA RENTA		2.974,64	4.641,20
TOTAL PARTIC.TRAB. E IMPUESTO		6.319,22	8.053,84

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución.

NOTA ERI 2. CONCILIACION TRIBUTARIA

	<u>2012</u>
UTILIDAD CONTABLE	22.297,23
(-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	3.344,58
(+) 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 INCREMENTO NETO DE EMPLEADOS	6.019,44
UTILIDAD GRAVABLE DEL IMPUESTO A LA RENTA	12.933,21
23% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	2.974,64
RESERVA LEGAL	
UTILIDAD NETA	15.978,01

NOTA ERI 3.-RESULTADOS DEL EJERCICIO (UTILIDAD)

Al 31 de Diciembre del 2012, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta de **USD \$15.978,01**

APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 25 del 2013, y ha cumplido con la presentación formal de la Obligaciones Tributarias ante el Servicio de Rentas Internas.

EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril del 2013), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.