

SERVINOW S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)

DESCRIPCION DE LA COMPAÑIA

La compañía SERVINOW S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 13 de Agosto del 2007 y 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. Con un capital suscrito de 1.000 dólares de los Estados Unidos de América.

La actividad principal de Servinow S. A. es la Construcción de Viviendas y obras de Urbanización y todo lo relacionado a 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 y pendientes de cobro, anticipos a proveedores, cuentas por cobrar a empleados entre otros.

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

La compañía no tiene activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2017 y de 2016

Préstamos y cuentas por cobrar

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 2017 y de 2016

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 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.

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 2017 están valorados como sigue:

- ❖ Los inventarios de Obras en Construcción, viviendas de dos plantas y obras de urbanización 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 cliente, por las instituciones emisoras de tarjetas de crédito y el anticipo del impuesto a la renta.

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 2017, el saldo asciende a \$ 25.690,13 comprendido por:

	2017	2016
Cuenta Corriente	US \$	
Banco Pichincha	17.746,09	17.746,69
Banco de Guayaquil	7.944,04	85.206,34
TOTAL	25.690,13	102.953,03

NOTA 3. ACTIVOS FINANCIEROS

	2017	2016
	US \$	
Clientes Nacionales	203.643,53	95.986,92
TOTAL	203.643,53	95.986,92

Corresponde a la cartera por cobrar de clientes 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

	2017	2016
	US \$	
OBRAS EN PROCESO	529.287,78	620.366,29
TOTAL	529.287,78	620.366,29

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

NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El valor al 31 de Diciembre del 2017 es el siguiente:

2017	2016
-------------	-------------

Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	US \$	460.89	6.524,40
Crédito Impuesto a favor de la empresa (I.R.)		192,00	106.40
Anticipo Impuesto a la Renta		7.142,36	6.569,36
TOTAL		7.795,25	13.200,16

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

MEMORIAL JARDINES DE SANTA ROSA S.A. JARDESAN

Al 31 de Dic 2017, la Prop. Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:
(Expresado en dólares)

CONCEPTOS	<u>31-dic-16</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>AJUSTES</u> <u>RETIROS</u>	<u>31-dic-17</u>
NO DEPRECIABLES				
Terrenos	274.068,86	0,00	0,00	274.068,86
Edificio	177.337,60	0,00	0,00	177.337,60
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	474.796,96	0,00	0,00	474.796,96
(-) Depreciación Acumulada	-24.804,65		0,00	-32.463,83
TOTAL	449.992,31	0,00	0,00	442.333,13

Servinow S. A. es propietaria del 50% de un terreno ubicado en la Santo Domingo de los Tsachilas, via Santo Domingo - El Carmen Km. 9

NOTA 7. ACTIVO FINANCIERO NO CORRIENTES

	2017	2016
INVERSIONES EN ASOCIADAS	US \$ 1.686,28	0,00
SERVIMEMORIAL	58.191,19	62.588,76
TOTAL	59.877,47	62.588,76

Servinow es accionista mayoritaria en la empresa Servimemorial S. A. que a su vez adquirió un lote de terreno de tres hectáreas en la ciudad de Huaquillas.

NOTA 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

		2017	2016
PROVEEDORES NACIONAL	US \$	1.864,07	50.193,81
TOTAL		1.864,07	50.193,81

NOTA 9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2017 se detalla lo siguiente:

	US \$	2017	2016
Obligaciones Banco Pichincha 2		180.000,00	0,00
Tarjetas de Crédito Banco de Guayaquil		4.038,17	2.045,24
TOTAL		184.038,17	2.045,24

La cuenta obligaciones bancarias registra un crédito con el Banco Pichincha obtenido para el desarrollo del proyecto Urbanizacion Estrella de Santa Rosa

NOTA 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

		2017	2016
MELGL S.A.	US \$	364.812,97	368.315,28
TOTAL		364.812,97	368.315,28

NOTA 11.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2017, el saldo es el siguiente:

	US \$	2017	2016
--	--------------	-------------	-------------

Obligaciones con IESS	416,86	744,41
Servicios de Rentas Internas	33,44	581,62
15% Participación Utilidades	6.018,48	4.241,97
Impuesto a la Renta por Pagar	7.503,04	6.244,90
Beneficios Empleados	2.759,52	0,00
TOTAL	16.731,34	11.812,90

NOTA 12. - PASIVO NO CORRIENTE

	US \$	2017	2016
German Zambrano		92.519,31	196.354,71
Johnny Yagual		157.506,86	289.387,12
Obligación Con Hotel Zamba		60.500,00	60.500,00
Provisión Jubilación Patronal		5.160,67	5.160,67
Provisión Desahucio		3.214,19	5.639,71
TOTAL		318.901,03	557.042,21

NOTA 13. CAPITAL SOCIAL

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 26.000,00 en acciones clases únicas (ordinarias y nominativas) por el valor de \$ 1.00 cada una. Accionistas:

	%	Dólares
JOHNNY YAGUAL QUINDE	50	13.000,00
GERMAN ZAMBRANO BAQUERO	50	13.000,00
TOTAL	100	13.000,00

NOTA 14. RESERVAS Y APORTES

	US \$	2017	2016
Reserva Legal		13.430,30	11.651,01
Resultado Acumulado –Adopción NIIF		63.452,58	63.452,58

Aporte para Futura Capitalización	140.000,00	140.000,00
TOTAL	216.882,88	215.103,59

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

	US \$	2017	2016
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES		6.018,48	4.241,97
IMPUESTO A LA RENTA		7.503,04	6.244,90
TOTAL PARTIC.TRAB. E IMPUESTO		13.521,52	10.486,87

NOTA ERI 2. CONCILIACION TRIBUTARIA

	2017
UTILIDAD CONTABLE	40.123,20
(-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	6.018,48
(+) 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	34.104,72
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	7.503,04
UTILIDAD NETA	26.601,68

NOTA ERI 3.-RESULTADOS DEL EJERCICIO (UTILIDAD)

Al 31 de Diciembre del 2017, la Compañía obtuvo una Utilidad Neta de **USD \$26.601,68**

APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 24 del 2018, 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 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril del 2018), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.