

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

### **1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

SURVENDEN S.A., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 17 de octubre de 2006 ante el Notario Primero de este cantón y registrada el 8 de noviembre de 2006.

El objeto de la compañía es la actividad inmobiliaria en general, el desarrollo de proyectos de fraccionamientos, lotización, urbanización de predios urbanos y/o rústicos, la promoción y construcción de proyectos de vivienda multifamiliar, de centros comerciales, la administración venta y arrendamiento de los mismos; y en general, a cualquier actividad productiva y de comercio lícito, en relación al objeto social.

### **1.2 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos de la Compañía al 31 de diciembre de 2012, han sido preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros han sido preparados con base a costo histórico.

Al 31 de diciembre de 2011 y los períodos anteriores, la compañía preparo sus estados financieros de acuerdo con prácticas contables locales generalmente aceptadas (PCGA locales).

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1 – “Adopción por primera vez”, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

### **2.1 BASE DE PREPARACION**

La compañía ha adoptado las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) mismas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. A partir del 1 de enero de 2012, la fecha de transición a estas normas ha sido el 1 de enero de 2011.

### **2.2 Moneda funcional y de presentación**

Las cifras de los Estados Financieros y sus notas se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, utilizada como moneda en curso legal.

## **2.3 Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas**

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

## **2.4 Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se establezca lo contrario. **SURVENDEN S.A.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución

## **2.5 Período contable**

Los estatutos de la compañía definen el período de preparación y difusión de los Estados Financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre.

## **2.6 Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

El estado de situación financiera adjunto, presenta los saldos de acuerdo a la clasificación en función de sus vencimientos: corrientes los que se esperan realizar, venderlos o consumirlos en su ciclo normal de operación y no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso de existir obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, se clasificarán como pasivos a largo plazo.

## **2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo**

La compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja, y en bancos sin restricciones.

## **2.8 Activos y pasivos financieros**

### **2.8.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “préstamos y cuentas por cobrar”, y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

#### **a) Préstamos y cuentas por cobrar**

Corresponden a los deudores pendientes de pago por las ventas realizadas, estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal. Los documentos y cuentas por cobrar son contabilizados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que estas cuentas por cobrar

están valuadas a su valor nominal o de transacción, siempre que sus vencimientos sean menores o iguales a tres meses en el mercado local.

### **Activos financieros disponibles para la venta.**

Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

#### **b) Pasivos financieros**

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, proveedores y cuentas por pagar a terceros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

## **2.8.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

### **Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

### **Medición posterior**

#### **a) Préstamos y cuentas por cobrar**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos a empleados y garantías entregadas, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

#### **b) Otros pasivos financieros**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues responden a condiciones de mercado.
- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son liquidables en plazos menores a 90 días.

### **2.8.3 Estimación de deterioro para cuentas comerciales**

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales del contrato.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 180 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

### **2.8.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del mismo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

### **2.9 Impuestos anticipados**

Corresponden básicamente a retenciones del impuesto a la renta efectuadas por terceros que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y por el crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado que se va compensando mensualmente. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

### **2.10 Inventarios**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

### **2.11 Propiedad, planta y equipo**

La administración estableció como valor razonable de propiedad, planta y equipo, el valor en libros y la vida útil que se presenta a la fecha de transición, considerando la exención del valor razonable como costo atribuido.

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

### **2.11.1 Depreciación acumulada**

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos.

### **2.11.2 Deterioro de valor de activos no financieros**

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable, con cargo a resultados del período.

## **2.12 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tasa impositiva aplicada para el cálculo del impuesto a la renta diferido al 31 de diciembre del 2011 es la que estará vigente en el período esperado para su realización, empezando en 25% en 1 de enero del 2010 y disminuyendo anualmente en un punto porcentual hasta llegar al 22%, en función de lo contemplado en el Código Orgánico de

la Producción, Comercio e Inversiones, aprobado en noviembre del 2010 y vigente a partir de enero del 2011.

### **2.13 Beneficios a los empleados**

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de Pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

### **2.14 Provisiones**

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

### **2.15 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivo corriente en los estados financieros en el periodo en el que son aprobados por los socios de la Compañía.

### **2.16 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de IVA, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

Las ventas de las mercaderías se reconocen en los resultados del ejercicio cuando la Compañía ha efectuado la transferencia de dominio y entrega de dichos bienes a los clientes, los clientes los han aceptado y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada. La experiencia acumulada de la Compañía evalúa al final de cada ejercicio la existencia de devoluciones y registra la provisión correspondiente en el caso de aplicar.

## **2.17 Ingresos financieros**

Los intereses correspondientes al financiamiento de documentos son reconocidos en base al saldo del capital de los préstamos.

## **2.18 Gastos de operación**

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado.

Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, gastos de ventas, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

## **2.19 Estado de flujo de efectivo**

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. El concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

## **3. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura**

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación que la administración podrá considerar:

### **a. Riesgo de mercado**

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

El control de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tasa de interés.

### **b. Riesgo de tasa de interés**

La estructura de financiamiento de la Compañía considera como ente de financiación a instituciones financieras, por lo cual tiene un riesgo de exposición a tasas de interés, esta medida ha sido tomada debido a la limitación de operaciones por las cuales atraviesa el país.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la Administración y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los análisis periódicos

de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

**c. Riesgo de crédito**

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Compañía. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen dos categorías:

**1. Activos financieros**

Corresponde a los saldos de efectivo y equivalente del efectivo, así como los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. La capacidad de la Compañía de recuperar estos fondos a su vencimiento, depende de la solvencia de los clientes por lo que el riesgo de crédito al que está expuesto el efectivo y equivalente de efectivo está limitado debido a que los fondos están en poder de terceras personas.

**2. Deudores por ventas**

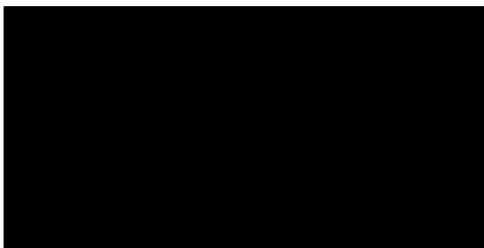
Las políticas de crédito de la Compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

**4. Efectivo y Equivalentes de efectivo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:



- a) La caja está constituida por los fondos de caja chica que poseen los locales y la oficina.
- b) Constituyen depósitos en las cuentas corriente y ahorro de libre disponibilidad.

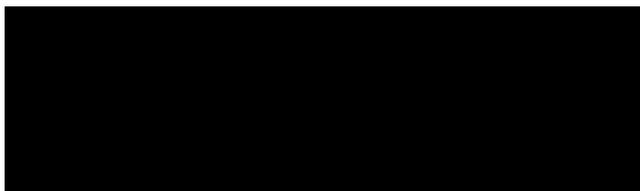
**5. Deudores Comerciales**

Se compone:

Sánchez Pablo	31.792,96
Mantilla Alejandra	25.616,20
GM y Asociados	18.414,49
CCR	13.784,76
Clientes en General	36.257,69
	<u><u>125.866,10</u></u>

**6. Impuestos anticipados**

El detalle es el siguiente:



(a) Valores que son compensados con el impuesto a la renta en la fecha de pago.

**7. Inventarios**

Los inventarios se conforman:

Equipos y Accesorios	24.961,36
Pines y Chips	250,00
Tarjetas Prepago	370,92
	<u><u>25.582,28</u></u>

La Compañía mantiene control sobre los inventarios a través de tomas físicas y reportes periódicos de existencias.

## 8. Propiedad, planta y equipo

Se componen de:

Vehículos	3.593,21
Equipos de Oficina	9.815,21
Muebles y Enseres	78.827,25
Equipos de Computación	51.487,27
Proyectos en Curso	4.719
(-) Depreciación Acumulada	(54.933,68)
	<b><u>93.507,97</u></b>

## 9. Activos Diferidos

Se componen de:

Seguros Anticipados	1.947,63
Programas Informáticos	135,72
Proyectos Servicios Porta	42.172
	<b><u>44.255,17</u></b>

## 10. Cuentas por pagar

Se compone de:

Panamericana Del Ecuador	191.920,93
Mantilla Gilberto	30.000,00
Inmopevimal	30.000,00
Medirecreo	20.000,00
Mantilla Alejandra	50.000,00
Proveedores	19.956,46
	<b><u>341.877,39</u></b>

## 11. Documentos por pagar

Corresponden a compromisos adquiridos por la compañía, en conceptos de: decoraciones, arreglos y adecuaciones, realizados en local comercial, donde funciona uno de los puntos de ventas.

## 12. Obligaciones Tributarias

Se compone de:

Iva en Ventas	13.621,86
Retenciones Impuesto a la Renta	2.180,39
Retenciones en la Fuente del Iva	264,88

16.067,13

## 13. Capital Social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 es de US \$ 10.000, que comprende 10.000 acciones ordinarias de valor nominal US \$ 1,00 cada una.

## 13. Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 25% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

## 14. Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se puede compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

  
Eduardo Yáñez Y.  
CONTADOR  
Matric. 14-199