

# **SERVICIOS EXEQUIALES INTEGRADOS SERVIEXEQUIA S.A.**

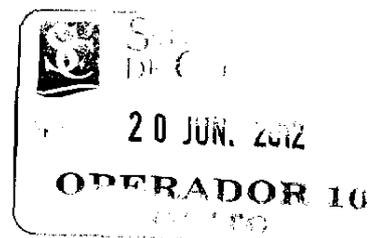
ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010  
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

## **INDICE:**

Informe de los Auditores Independientes  
Balances Generales  
Estados de Resultados  
Estados de Evolución del Patrimonio  
Estados de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros

## **ABREVIATURAS USADAS:**

US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América  
NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera  
NEC- Normas Ecuatorianas de Contabilidad



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

5 de marzo del 2012

A los accionistas de Servicios Exequiales Integrados Serviexequia S.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Servicios Exequiales Integrados Serviexequia S.A., al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros**

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Gerencia, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)****Opinión**

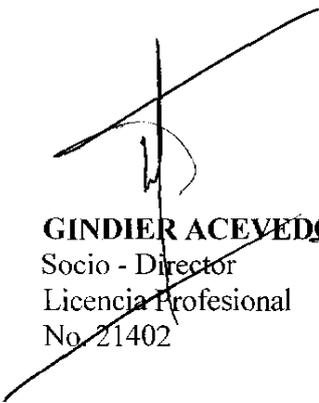
En nuestra opinión los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Servicios Exequiales Integrados Serviexequia S.A., al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

**Informe sobre otros requisitos legales y normativos**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, se emite por separado.



Registro de la Superintendencia  
de Compañías SC-RNAE- 223



**GINDIER ACEVEDO A.**  
Socio - Director  
Licencia Profesional  
No. 21402



**SERVICIOS EXEQUIALES INTEGRADOS SERVIEXEQUIA S.A.**

BALANCES GENERALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<b>Referencia a Notas</b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
<u>Activos:</u>			
Activo Corriente:			
Caja y bancos		79.962	43.606
Inversiones temporales	3	494.974	-
		-----	-----
		574.936	43.606
Cuentas por cobrar:			
Clientes		6.731	9.402
Impuestos anticipados	4	3.138	869
Garantías entregadas		4.400	3.940
Anticipo a proveedores		13.416	2.929
Otras		4.407	6.580
		-----	-----
Cuentas por cobrar netas		32.092	23.720
		-----	-----
Total activos corrientes		607.028	67.326
Activo fijo, neto	5	3.139.823	2.936.443
Derechos fiduciarios	13	1.564.388	1.514.110
Cargos diferidos	6	209.913	286.018
		-----	-----
Total		5.521.152	4.803.897
		=====	=====

Las notas de la 1 a la 20 adjuntas, forman parte integral de los estados financieros

**SERVICIOS EXEQUIALES INTEGRADOS SERVIEXEQUIA S.A.**

BALANCES GENERALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010  
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por pagar:			
Proveedores		7.770	31.053
Accionista-Otoginta S.L	7	2.862.190	2.977.002
Impuestos	4	4.554	6.104
Anticipo clientes		291.378	22.176
Prestaciones y beneficios sociales	8	33.081	10.772
Otros		81.383	5.724
		-----	-----
Total pasivo corriente		3.280.356	3.052.831
Pasivo a largo plazo:			
Ingreso diferido		328.685	-
Accionista-Otoginta S.L	7	1.382.963	1.476.917
		-----	-----
Total pasivos		4.992.004	4.529.748
Patrimonio- estado adjunto		529.148	274.149
		-----	-----
Total		5.521.152	4.803.897
		=====	=====

Las notas de la 1 a la 20 adjuntas, forman parte integral de los estados financieros

**SERVICIOS EXEQUIALES INTEGRADOS SERVIEXEQUIA S.A.**

ESTADO DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<b>Referencia a Notas</b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
Ventas de espacios		1.294.593	158.898
Venta de servicios prestados		48.455	-
		-----	-----
Total Ingresos		1.343.048	158.898
Costos de ventas espacios		(143.158)	(80.424)
Gastos de administración	10	(706.310)	(457.499)
Gastos de ventas	11	(384.777)	(254.627)
		-----	-----
(Pérdida) operacional		108.803	(633.652)
Otros ingresos (egresos):			
Intereses pagados		(117.062)	(86.626)
Gastos bancarios		(9.355)	(1.319)
Interés ganado por financiamiento		16.872	2.101
Otros		7.800	(2.511)
		-----	-----
Utilidad (pérdida) antes de participación de los trabajadores e impuesto a la renta		7.058	(722.007)
Participación Trabajadores		(1.372)	
	16		-
Impuesto a la Renta	16	(5.286)	-
		-----	-----
Utilidad neta		400	(722.007)
		=====	=====

Las notas de la 1 a la 20 adjuntas, forman parte integral de los estados financieros

**SERVICIOS EXEQUIALES INTEGRADOS SERVIEXEQUIA S.A.**

**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Aportes Futuras Capitalización</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de diciembre del 2010	800	995.356	-	996.156
Pérdida del ejercicio	-	-	(722.007)	(722.007)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	800	995.356	(722.007)	274.149
Aportes Futura Capitalización	-	254.599	-	254.599
Resultados del ejercicio	-	-	400	400
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	1.249.955	(721.607)	529.148

Las notas de la 1 a la 20 adjuntas, forman parte integral de los estados financieros

**SERVICIOS EXEQUIALES INTEGRADOS SERVIEXEQUIA S.A.**

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<b>Flujo de efectivo por actividades de operación</b>		
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	400	(722.007)
Ajustes que concilian el efectivo provisto (utilizado) por actividades de operación:		
Depreciación de activos fijos	209.260	46.674
Amortización cargos diferidos	76.105	71.505
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar	(8.372)	(9.804)
(Disminución) incremento en cuentas por pagar	267.337	(77.642)
Total ajustes a la pérdida neta del ejercicio	544.330	30.733
Flujo de efectivo provisto (utilizado) en actividades de operación	544.730	(691.274)
<b>Flujo de efectivo en actividades de inversión</b>		
Adquisición de activos fijos, neto	(412.640)	(584.879)
Incremento anticipo compra de derechos fiduciarios	(50.278)	(14.110)
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión	(462.918)	(598.989)
<b>Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:</b>		
Reconocimiento Ingresos Diferidos	328.685	
Incremento (pago) por Préstamos de Accionista	(133.766)	1.134.754
Aportes Futuras Capitalizaciones	254.599	-
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	449.518	1.134.754
(Disminución) incremento neto del efectivo	531.330	(155.509)
Efectivo al inicio del año	43.606	199.115
Efectivo al final del año	574.936	43.606

Las notas de la 1 a la 20 adjuntas, forman parte integral de los estados financieros

## **SERVICIOS EXEQUIALES INTEGRADOS SERVIEXEQUIA S.A.**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010  
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

### NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en abril del 2008. Su objeto social es la promoción, desarrollo, construcción, y administración de los servicios relacionados con campo santos, cementerios, la comercialización y promoción de servicios y paquetes exequiales y afines.

### NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) (ver adicionalmente Nota 17), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

#### a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía en los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

#### b. Activo Fijo

Se muestra al costo. Los cargos por depreciación, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de los activos durante su vida útil estimada. Una vez concluida la etapa operacional los cargos por depreciación se registran en los resultados del ejercicio.

Las construcciones en proceso comprenden el costo de las facturas de proveedores, más otros cargos relacionados con la planificación, diseño, construcción y dirección de las edificaciones destinadas para la construcción del cementerio denominado "Campo Santo Metropolitano del Sur. (Véase Nota 5)

#### c. Cargos diferidos

Representan gastos de constitución, organización, costos y gastos incurridos por la compañía en la puesta en marcha de sus actividades desde la fecha de constitución; los cargos diferidos serán amortizados en un período de 5 años. (Véase Nota 6)

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)

d. Ingresos

- a. Ingresos Derechos de Uso.- son reconocidos al momento de la cancelación total del contrato. Los nichos no pueden ser usados si no existe la cancelación total de los valores del contrato.

Los valores percibidos de los clientes hasta la cancelación total del valor del contrato son registrados en la cuenta de anticipos de clientes.

- b. Ingresos por Mantenimiento.- son cobrados por anticipo, cubre un período de diez años tiempo en que estos valores son reconocidos gradualmente en los resultados

Los valores percibidos por los clientes son registrados en la cuenta de ingresos diferidos

- c. Ingresos por servicios de inhumación los valores percibidos por la cancelación de este servicio son registrados en la cuenta de ingresos diferidos y reconocidos en los resultados al momento de efectuar los servicios exequibles.

NOTA 3 - INVERSIONES TEMPORALES

El saldo de inversiones temporales al 31 de diciembre del 2011 comprende inversiones a plazo fijo en Instituciones Financieras en el Ecuador que devengan intereses entre el 3% y 4% anual; tienen vencimientos finales hasta marzo del 2012.

NOTA 4 - IMPUESTOS

Los impuestos por cobrar y pagar al 31 de diciembre, comprenden:

	<u>2011</u> US\$	<u>2010</u> US\$
<u>IMPUESTOS POR COBRAR:</u>		
Retenciones en la Fuente	3.138	869
	-----	-----
	3.138	869
	=====	=====
<u>IMPUESTOS POR PAGAR:</u>		
Retención de IVA	523	1.053
Retención de impuesto a la renta	4.031	5.051
	-----	-----
	4.554	6.104
	=====	=====

## NOTA 5- ACTIVO FIJO

A continuación se presenta el movimiento del activo fijo durante los años 2010 y 2011:

	Saldo al 1 de enero	Adiciones	Transferencia	Saldo al 31 de diciembre	Adiciones	Transferencia	Saldo al 31 de diciembre	Tasa anual De Depreciación
	2010	2010	2010	2010	2011	2011	2011	%
	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	%
Edificios	-	-	2.785.564	2.785.564	-	218.602	3.004.166	2,5%
Muebles y enseres	14.784	5.650	-	20.434	6970	-	27.403	10
Equipo de Computación	8.374	6.105	-	14.479	-	-	14.479	33
Equipo de Oficina y Equipos	1.413	5.529	-	6.942	-	-	6.942	10
Vehiculos	29.190	-	-	29.190	-	-	29.190	20
	53.761	17.284	2.785.564	2.856.609	6.970	218.602	3.082.181	
Construcciones en proceso (1)	2.352.369	433.195	(2.785.564)	-	-	-	-	
Activos en tránsito		134.400	-	134.400	268.800	(134.400)	268.800	
Menos: Depreciación acumulada	(7892)	(46.674)	-	(54.566)	(13.434)	-	(68.000)	
Menos: Costo Amortizado	-	-	-	-	(143.158)	-	(143.158)	
	2.398.238	538.205	-	2.936.443	119.178	84.202	3.139.823	

(1) Constituye los costos por el servicio de gestión inmobiliaria contratados para la adquisición del terreno en el que se construye el "Cementerio Campo Santo Metropolitano del Sur", (ver adicionalmente Nota. 13)

## NOTA 6 - CARGOS DIFERIDOS

A continuación se presenta el movimiento de cargos diferidos durante los años 2010 y 2011:

	Saldo al 1 de enero del 2010	Amortizaciones 2010	Saldo al 31 de diciembre del 2010	Amortizaciones 2010	Saldo al 31 de diciembre del 2011
	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$
Marcas y Patentes	5.201	(1.040)	4.161	(1.873)	2.288
Constitución de la Empresa	149	(30)	119	(53)	66
Gastos de desarrollo Pre operacionales (1)	352.173	(70.435)	281.738	(74.179)	207.559
	357.523	(71.505)	286.018	(76.105)	209.913

NOTA 6 - CARGOS DIFERIDOS  
(Continuación)

(1) Incluye:

	<u>US\$</u>
Honorarios jurídicos, comerciales y contables	125.992
Sueldos y beneficios sociales	15.836
Gastos de representación	60.521
Publicidad	85.820
Arriendos	31.982
Suministros de limpieza y materiales	13.926
Impuestos	14.030
Servicios básicos y de telecomunicación	10.256
Ingresos menores	(23.954)
Depreciaciones	7.477
Otros	10.287
	-----
	<u>352.173</u>

NOTA 7- ACCIONISTA

Al 31 de diciembre del 2011, se mantienen cuentas por pagar a la compañía Otoginta S.L. domiciliada en España, originadas en préstamos recibidos para el financiamiento de capital de trabajo, a continuación el detalle:

	<u>Tasa de</u> <u>Interés</u>	<u>Porción</u> <u>Corriente</u>	<u>Porción</u> <u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Crédito pagadero en dividendos semestrales, con vencimiento final en septiembre del 2014 (1)	5.88%	1.028.279	886.511	1.914.790
Crédito pagadero en dividendos semestrales, con vencimiento final en septiembre del 2015(1)	5.35%	494.887	496.452	991.339
Créditos que no se ha determinado ni plazos, ni tasas de interés.		948.146	-	948.146
Intereses por Pagar		390.878	-	390.878
		-----	-----	-----
		<u>2.862.190</u>	<u>1.382.963</u>	<u>4.245.153</u>

(1) Estos créditos se encuentran registrados en el Banco Central del Ecuador.

NOTA 7- ACCIONISTA  
(Continuación)

Los vencimientos anuales de las obligaciones se muestran a continuación:

<u>Año</u>	<u>US\$</u>
2012	2.862.190 (2)
2013	582.375
2014	603.739
2015	196.849
	-----
	4.245.153
	=====

(2) Las cancelaciones de los préstamos se han venido haciendo a favor de la capacidad de pago de la compañía sobre los saldos variados no se ha establecido un nuevo plan de pagos.

NOTA 8 - MOVIMIENTO DE PROVISIONES

El siguiente es el movimiento de las provisiones efectuadas por la compañía durante el año 2011:

	<u>Saldos al 1</u> <u>de enero</u> <u>US\$</u>	<u>Incremento</u> <u>US\$</u>	<u>Pagos y/o</u> <u>Utilizaciones</u> <u>US\$</u>	<u>Saldos al 31</u> <u>de diciembre</u> <u>US\$</u>
<u>Corriente</u>				
Prestaciones y beneficios sociales (1)	10.772	116.843	(94.534)	33.081

(1) Incluye participación de los trabajadores en las utilidades, fondo de reserva, décimo tercero, décimo cuarto sueldos, vacaciones y aportes patronales.

NOTA 9 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre del 2011, se encuentra representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

NOTA 10 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN GENERALES

Los gastos de administración por el año 2011 se encuentran distribuidos principalmente en los siguientes rubros:

NOTA 10 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN GENERALES  
(Continuación)

	<u>US\$</u> 2011	<u>US\$</u> 2010
Sueldo Básico	239.011	194.076
Beneficios sociales	137.735	72.123
Compensación salario digno	2.090	-
Honorarios	34.006	30.785
Arrendamientos	11.088	13.292
Impuestos y Contribuciones	9.342	23.807
Depreciaciones	13.433	11.514
Amortización Gastos Preoperacionales	76.106	71.505
Otros	17.743	40.397
Gastos de Representación	10.754	-
Gastos de Viaje	58.979	-
Servicios Básicos	10.139	-
Seguros	12.912	-
Gastos Legales	8.088	-
Mantenimiento Equipo de Oficina	13.235	-
Gastos de Construcción	51.649	-
	----- 706.310	----- 457.499
	=====	=====

NOTA 11 - GASTOS DE VENTAS

Los gastos de ventas por el año 2011, se encuentran distribuidos principalmente en los siguientes rubros:

	<u>US \$</u> 2011	<u>US \$</u> 2010
Publicidad	57.433	53.279
Honorarios Comerciales, promotora	264.036	74.931
Gastos de Viaje	-	32.387
Honorarios Varios	-	29.562
Gastos de Representación	2.457	21.381
Movilizaciones	13.426	5.943
Gastos de Representación	-	5.148
Arriendos	11.278	-
Adecuaciones de Oficina	10.637	-
Teléfono celulares	7.037	-
Otros gastos	18.473	31.967
	----- 384.777	----- 254.598
	=====	=====

## NOTA 12 - APOORTE FUTURA CAPITALIZACIÓN

En Junta General de Accionistas celebrada el 1 de julio del 2009, resolvió incrementar el patrimonio de la compañía en la suma de US \$1.000.0000, al 31 de diciembre del 2011, se han efectuado aportes de los socios por US\$1.249.955.

## NOTA 13 - DERECHOS FIDUCIARIOS

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre, comprende valor entregado como anticipo según contrato del "Fideicomiso Mercantil Camposanto Metropolitano del Sur" por US\$ 1.564.388

### FIDEICOMISO MERCANTIL

Mediante escritura pública otorgada el 14 de marzo del 2008, la Compañía Agrícola Forestal S.A. AFESA (Constituyente y/o Beneficiario Principal) el Sr. Joaquín del Río Reyes (Promotor y/o Beneficiario Secundario) y la Fiduciaria designada FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, celebraron un contrato de fideicomiso mercantil denominado "Fideicomiso Mercantil Inmueble Chillogallo", por el cual AFESA aportó al Fideicomiso un lote de terreno signado con el número uno, ubicado en la parroquia Chillogallo, con una superficie de 325.600 m<sup>2</sup>. El 29 de mayo del 2008 el señor Joaquín Reyes cedió a favor de la compañía Servicios Exequiales Integrados Serviexequia S.A. todos los derechos que obstaba en el Fideicomiso, por lo que la calidad de Promotor y Beneficiario Secundario actualmente la tiene Serviexequia S.A.

El 5 de septiembre del 2008 ante de Notario Tercero del Distrito Metropolitano del Cantón Quito, Servicios Exequiales Integrados Serviexequia S.A. (Promotor), Agrícola Forestal Espinosa S.A. AFESA (Constituyente) y FIDEVAL acuerdan:

Transferir el dominio del bien a cualquier título y modo -- a otro Fideicomiso Mercantil que será constituido para el efecto a favor de la persona natural o jurídica que designe el Promotor una vez cumplidas las siguientes condiciones:

- Uno .- Que Serviexequia S.A. (Promotor), por sí o por intermedio de terceros pero bajo su responsabilidad hasta el 15 de octubre del 2008 obtenga los permisos, autorizaciones y licencias necesarias por parte de las autoridades competentes, para el desarrollo del proyecto denominado "Cementerio Zona Sur Quito".
- Dos.- Que una vez cumplida la condición referida en el párrafo uno anterior, hasta el 15 de octubre del 2008 Serviexequia S.A. entregue a la Compañía Agrícola Forestal AFESA (Constituyente) la suma de US\$ 1.500.000.
- Tres.- Que el Promotor, al mismo momento del traspaso de dominio del bien o antes, suscriba una promesa de cesión de derechos fiduciarios mediante el cual el Promotor se obligue irrevocable e incondicionalmente a transferir a favor del constituyente, derechos sobre o con relación a cinco mil espacios dobles para inhumación en tierra el Proyecto Cementerio Zona Sur.

NOTA 13 - DERECHOS FIDUCIARIOS  
(Continuación)

Serviexequia S.A. (Promotor) dando cumplimiento a la especificado en el contrato de fideicomiso entregó a Agrícola Forestal Espinosa S.A. AFESA (Constituyente) la suma de US\$ 1.500.000 y el 15 de octubre del 2008 se firma el contrato de promesa de cesión de derechos sobre espacios para inhumación por una parte Serviexequia S.A. (Prominente Cedente) y por otro parte la Compañía Agrícola Forestal S.A. AFESA (Prominente Cesionaria), a través de la cual la Prominente Cedente promete ceder irrevocable e incondicionalmente a favor de la Prominente Cesionaria derechos económicos futuros con relación a cinco mil espacios dobles para inhumación en tierra del Proyecto Cementerio Zona Sur. A fin de facilitar la comercialización de los espacios de inhumación de AFESA, las partes acuerdan que tales espacios no se determinarán o asignarán o individualizarán en el Proyecto Cementerio Zona Sur, por lo que Serviexequia S.A. transferirá AFESA derechos económicos sobre 5.000 espacios de inhumación en tierra del indicado Proyecto, el precio fijado de común acuerdo por cada uno de los 5.000 espacios de inhumación es de US\$ 1.200 el cual será fijo en el tiempo, independientemente de si los requerimientos del mercado hagan variar en más o en menos el precio de venta de los espacios de inhumación, por lo anterior el precio total fijado entre las partes de este contrato es de US\$ 6.000.000. Las partes también acuerdan que estos espacios podrán ser comercializados por

Serviexequia S.A., por lo tanto Afesa autoriza a celebrar contratos de comercialización sin limitación alguna, de tal manera que queda en libertad de realizar promoción, publicidad, comercialización y trasferecia de los espacios de inhumación en tierra del Proyecto Cementerio Zona Sur.

Con base a lo anterior, dado que tales espacios no se determinarán o asignarán o individualizarán en el Proyecto Cementerio Zona Sur, por cada espacio doble de inhumación en tierra que Serviexequia comercialice del proyecto, entregará a AFESA la suma de US\$ 85 por cada espacio doble de inhumación comercializado hasta completar los US\$ 6.000.000. Serviexequia S.A. realizará liquidaciones anuales, con corte el 31 de diciembre de cada año que presentará y entregará a AFESA. El pago respectivo será realizado hasta el 27 de febrero del año inmediato siguiente.

Si al culminar el décimo año de inicio de comercialización de los espacios dobles de inhumación en tierra del proyecto, no se ha completado la entrega de la suma de US\$ 6.000.000 correspondiente al precio total de los espacios de inhumación de AFESA, Serviexequia procederá a entregar a AFESA, hasta el 27 de febrero del año inmediato siguiente a la culminación de ese décimo año, la diferencia hasta completar tal monto. Realizando dicho pago Serviexequia quedará liberada de todo compromiso y obligación a favor de AFESA y con relación a los Espacios de Inhumación de AFESA, por lo que AFESA no tendrá nada que reclamarle al respecto ni con relación al Proyecto o las obligaciones asumidas por Serviexequia. Es a partir del décimo año de comercialización en donde una vez cumplido el pago a AFESA se deberá trasladar el dominio del lote de terreno signado con el número uno, ubicado en la parroquia Chillogallo, con una superficie de 325.600 m<sup>2</sup> como activo fijo de Serviexequia S.A.

NOTA 13 - DERECHOS FIDUCIARIOS  
(Continuación)

De conformidad con la escritura pública, celebrada el 10 de diciembre del 2008, ante el Notario Vigésimo Octavo del Cantón Quito, Servicios Exequiales Integrados Serviexequia S.A. (Constituyente Promotor) constituyó el Fideicomiso Mercantil Camposanto Metropolitano del Sur, con el objeto de que a través de dicha figura jurídica, se mantenga la titularidad jurídica de los bienes que sean aportados. El Fideicomiso Mercantil Inmueble Chillogallo transfiere al Fideicomiso Mercantil Camposanto Metropolitano Sur, un terreno ubicado en la parroquia Chillogallo, Cantón Quito de 325.600 m<sup>2</sup>. El 16 de enero del 2009 se modifica la custodia sobre el terreno aportado al Constituyente Promotor por un comodato precario que la permita la construcción, desarrollo, administración, promoción y comercialización de un camposanto (cementerio).

Al 31 de diciembre del 2011, la compañía ha efectuado la venta de 901 espacios dobles de inhumación equivalentes, 166 año 2010 y 735 año 2011.

NOTA 14 - LEGISLACION TRIBUTARIA – PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. Con fecha 16 de enero del 2006 se publicó en el Registro Oficial No. 188 la Resolución del Servicio de Rentas Internas NAC-DGER 2005-640, a través de la cual se estableció el alcance de dichas normas y los requerimientos de información a las autoridades.

El 29 de diciembre del 2007, se publica en el Registro Oficial N° 242 la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, entre los aspectos que se menciona, es la obligación que tienen los contribuyentes que celebren operaciones con partes relacionadas a determinar sus ingresos y sus costos y gastos deducibles, considerando para esas operaciones los precios y valores de contraprestaciones que hubiera utilizado con o entre partes independientes en operaciones comparables y para efectos de control deberán presentar a la Administración Tributaria, en las mismas fechas y forma que ésta establezca, los anexos e informes sobre tales operaciones; y, que la falta de presentación de los anexos e información referida, o si es que la presentada adolece de errores o mantiene diferencias con la declaración del Impuesto a la Renta, será sancionada por la propia Administración Tributaria con multa de hasta 15.000 dólares de los Estados Unidos de América.

El 25 de abril del 2008, se publica en el Registro Oficial No. 324 la Resolución del Servicio de Rentas Internas NAC-DGER 2008-0464 en el cual se establece el contenido del anexo y del informe integral de precios de transferencia, entre sus principales aspectos se menciona: Los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro del mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 1.000.000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia.

NOTA 14 - LEGISLACION TRIBUTARIA – PRECIOS DE TRANSFERENCIA  
(Continuación)

Adicionalmente aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a \$ 5.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo de Precios de Transferencia, el Informe Integral de Precios de Transferencia. La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimiento de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley.

El 23 de diciembre del 2009, se publica en el registro Oficial No. 94 la Ley Reformativa a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformativa para La Equidad Tributaria del Ecuador, entre los aspectos que se menciona se encuentra la exoneración de la presentación de los Anexos e Informes Integrales de Precios de transferencia a los contribuyentes que cumplan las siguientes condiciones: a) El impuesto causado es 3% o más del ingreso gravado; y b) Las partes relacionadas no estén en paraísos fiscales.

De acuerdo al Informe Integral de Precios de Transferencia en operaciones celebradas entre partes relacionadas por el año 2009 se concluye, que se ha establecido la aplicación del método de precio comparable no controlado (MCUP), como el más adecuado para evaluar si las tasas de interés pactadas por Serviexequia S.A. y sus empresas relacionadas cumplen con el principio de plena competencia o principio Arms Length

En base a la información relativa de las condiciones bajo las cuales se pactaron los préstamos y conforme a los resultados de aplicación del MPC puede concluirse que las tasas de Octoginta S.L. correspondientes al año 2009 cumplen con el principio Arms Length, mientras que los pactados en el año 2008 no lo hacen; de acuerdo al análisis efectuado por los asesores de la compañía se determina que las tasas pactadas por los créditos concedidos en el año 2008 exceden en 88 puntos base (88 porcentuales) de las tasas referenciales del Banco Central del Ecuador.

Es decir los intereses generados y registrados en el año 2009 por Serviexequia corresponden a valores que estarían dispuestos a asumir, bajo condiciones de mercado semejantes empresas independientes en lo concerniente a los créditos 2009, mientras que el gasto interés generado y registrado por los créditos 2008 no.

A la fecha de emisión de los estados financieros la administración junto con sus asesores legales y tributarios se encuentra analizando las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, para la presentación del Anexo de Precios de Transferencia por los períodos fiscales 2010 y 2011 consideran que la aplicación de la normativa de precios de transferencia no afectará la base imponible y consecuentemente el impuesto a la renta causado por la compañía en el año 2010 y 2011.

## NOTA 15- NORMAS TRIBUTARIAS

- 1) En el mes de mayo del año 2001, se emitió la Ley de Reforma al Régimen Tributario, y que estableció una rebaja del 10% en la tarifa del impuesto a la renta, sobre las utilidades que sean reinvertidas en el país.

El reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicado en diciembre del 2001 estableció entonces que las sociedades calcularán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que se reinviertan en el país y el 25% sobre el resto de las utilidades.

- 2) La Ley reformativa para la equidad tributaria adicionalmente establece como deducciones para determinar la base imponible del impuesto a la renta:

- a) El 100% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social originadas, por incremento neto de empleos, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más dentro del respectivo ejercicio.

- b) El 150% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos.

- 3) En el mes de junio del 2010 se publica el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, entre sus principales aspectos se menciona:

Los dividendos y utilidades calculados después del pago de impuesto a la Renta distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional del impuesto a la Renta. Los dividendos o utilidades distribuidas a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por tanto efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye.

- 4) El 29 de diciembre del 2010 se expide el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, incorporando a la legislación varios incentivos fiscales entre los que se mencionan:

- Reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el Impuesto a la Renta para Sociedades de 25% a 22%. Un punto porcentual cada año, ejercicio fiscal 2011 (24%), 2012 (23%) a partir del 2013 en adelante (22%).
- Deducción para el cálculo del Impuesto a la Renta de la compensación adicional para el pago del salario digno. La compensación económica es de carácter temporal, pagada como aporte obligatorio hasta alcanzar el Salario Digno, esta compensación.

NOTA 15 - NORMAS TRIBUTARIAS  
(Continuación)

Económica no será parte integrante de la remuneración, no constituye ingreso gravable para el régimen de seguro social, ni para el impuesto a la renta del trabajador; y, constituye gasto deducible para el empleador (Art. 10 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno);

- Deducciones adicionales para el cálculo del Impuesto a la Renta, como mecanismos para incentivar la mejora de productividad, innovación y para la producción eco-eficiente (uso de tecnologías ambientalmente limpias y de energías alternativas no contaminantes y de bajo impacto).
  - Son deducibles los pagos de intereses pagados al exterior por concepto de créditos concedidos por instituciones financieras internacionales, siempre que los intereses no excedan las tasas de interés máximas referenciales fijadas por el Banco Central del Ecuador, el crédito se haya registrado en el Banco Central del Ecuador; y el crédito lo otorgue una institución financiera no domiciliada en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición; no es necesario aplicar retención en la fuente del 25%.
  - Exoneración del anticipo al Impuesto a la Renta por 5 años para toda inversión nueva (flujo de recursos destinados a incrementar el acervo de capital de la economía, mediante una inversión efectiva en activos productivos, permitiendo un mayor nivel de producción de bienes y servicios).
  - Exoneración del impuesto a la salida de divisas sobre pagos al exterior por créditos externos, cuando hayan sido otorgados por instituciones financieras no domiciliadas en Paraísos Fiscales, y no relacionada; que tengan un plazo mayor a un año; y, que la tasa de interés sea menor a la activa referencial autorizada por el Banco Central del Ecuador.
  - Las empresas que desarrollen nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y que se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas, la deducción será del 100% adicional del costo de contratación de nuevos trabajadores, por un período de 5 años.
- 5) El 24 de noviembre del 2011, se publicó la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, con la finalidad de fomentar la responsabilidad ambiental, mejorar los procesos de producción, para lo cual se realizan reformas tributarias para incentivar conductas ecológicas, sociales y económicas, entre los principales aspectos tenemos el incremento del Impuesto a la salida de divisas, del 2% al 5%.

NOTA 16 - IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES

A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes a participación de trabajadores e impuesto a la renta por los años del 2011:

	<u>2011</u>	
	<u>Participación de Trabajadores</u>	<u>Impuesto a la Renta</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores	7.058	7.058
Más - Gastos no deducibles		21.589
Calculo salario digno	2.090	2.090
	-----	
Utilidad base para participación de trabajadores	9.148	
	-----	
15% en participación de trabajadores	1.372	(1.372)
	=====	
Menos - Amortización de pérdidas tributarias de años anteriores		(7.341)
		-----
Base para impuesto a la Renta		22.024
		=====
24% Impuesto a la renta		5.286
		=====

NOTA 17 - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA  
"NIIF"

La Resolución No.08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías ratifica la adopción obligatoria de las NIIF Normas Internacionales de Información Financiera, para todas las sociedades sujetas a su control, estableciendo un cronograma de aplicación; la compañía de acuerdo a este cronograma tiene que preparar los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a partir del 1 de enero del 2012 y se establece el año 2011 como período de transición, para tal efecto deberá elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de la Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del año 2011.

Mediante Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 publicada en el Registro Oficial No. 272 del 27 de enero del 2011, en la que establece para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferiores a cinco millones de dólares; y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado).

## NOTA 18 - CAPITAL DE TRABAJO NEGATIVO

La administración de la compañía considera que con el crecimiento de las ventas para los años subsiguientes, ocasionados por cambios en las estrategias de mercadeo, serán suficientes para generar la rentabilidad requerida y los flujos de fondos necesarios para continuar sin dificultad sus operaciones.

De acuerdo a la gerencia ejecutiva las estrategias mediante las cuales Serviexequia S.A. concentrará su crecimiento y desarrollo durante los próximos 3 años incluyendo el 2011, son las siguientes:

### Consolidación de la Fuerza de ventas

Es necesario que se complete un equipo de mínimo 30 vendedores que el 100% cumpla todos los meses con los objetivos trazados individualmente para completar por lo menos 50 espacios mensuales. Todos los vendedores tienen que cumplir con un mínimo de ventas.

### Metroexequia

Metroexequia es una asistencia Exequial que Serviexequia desarrolló mediante la cual los clientes pueden aportar un fee mensual y tendrían derecho a un servicio velatorio y un espacio simple en Camposanto Metropolitano o un pago de hasta 1,500 USD si el servicio se lo hace fuera de la ciudad de Quito.

De estos planes necesitamos concretar dos mensuales con mínimo 150 personas.

### Red Funeraria

La Red Funeraria es clave para que SERVIEXEQUIA S.A. logre capturar negocios por emergencias. Una comunicación eficiente y continua es indispensable para poder lograr este fin. Necesitamos por lo menos de 12 a 15 servicios mensuales.

### Respaldo Financiero

Es clave para la viabilidad del proyecto tener la herramienta de compra de cartera respaldada por Banco Pichincha para poder afrontar los gastos de SERVIEXEQUIA S.A. con holgura.

### Negociaciones Institucionales

En todo momento hay que estar pendiente de la búsqueda de oportunidades de negocio que se puedan presentar para poder vender a instituciones privadas o del gobierno espacios de sepultamiento a gran escala.

NOTA 18 - CAPITAL DE TRABAJO NEGATIVO  
(Continuación)

Con el cumplimiento de estos 5 puntos SERVIEXEQUIA S.A. podrá seguir con su crecimiento asegurado.

NOTA 19 - CONTRATOS

GESTION INMOBILIARIA

La compañía mantiene suscrito un Convenio Privado de Gestión Inmobiliaria, suscrito en diciembre del 2008, por el cual la compañía está obligada al pago semestral de US \$ 120.000 a favor del señor Angel Vera Posligua por el servicio de gestión inmobiliaria para la adquisición del terreno en el que se construye el "Cementerio Campo Santo Metropolitano del Sur", el plazo de este contrato es de 10 años.

NOTA 20 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.