

**SERVICIOS Y REPRESENTACIONES SEPAOMA S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME  
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
POR EL AÑO TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

## OPINIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores  
de la Compañía Servicios y Representaciones Sepaoma S. A.

### Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la compañía Servicios y Representaciones Sepaoma S. A. que comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultado integral, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La Gerencia de la compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos que son relevantes, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de forma que estos no contengan errores importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del auditor

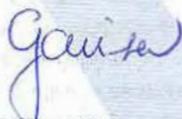
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los referidos estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía Servicios y Representaciones Sepaoma S. A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de énfasis

7. Tal como se explica con más detalle en la Nota 14 a los estados financieros, en años anteriores, la empresa contrató los servicios profesionales de un perito independiente, debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías, para que realice avalúos de propiedades y equipos y propiedad de inversión, ubicadas en las Provincias de Pichincha y Esmeraldas. El efecto por los avalúos practicados originó un incremento de US\$. 1.011.376 y US\$. 22,828, respectivamente, los cuales fueron registrados en la cuenta patrimonial resultados acumulados. La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades y equipos y propiedad de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la compañía podrá elegir y utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades y equipos y propiedad de inversión, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable. En nuestra opinión, y en base a los informes presentados por el perito independiente, los referidos avalúos se presentan razonablemente, conforme a disposiciones legales vigentes.



RNAE - 232  
Mayo 29, 2014  
Quito - Ecuador



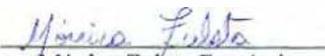
Víctor Hugo Samaniego Robayo  
Licencia No. 26577

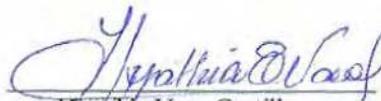
**SERVICIOS Y REPRESENTACIONES SEPAOMA S. A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en U. S. Dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	138,664	114,123
Cuentas por cobrar comerciales		8,331	633
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>198,751</u>	<u>9,660</u>
Total activos corrientes		<u>345,746</u>	<u>124,416</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y equipos, neto	5	1,328,539	1,315,373
Propiedad de inversión	6		50,584
inversiones en acciones	7	<u>65,990</u>	
Total activos no corrientes		<u>1,394,529</u>	<u>1,365,957</u>
<b>TOTAL</b>		<u>1,740,275</u>	<u>1,490,373</u>

  
Mónica Zuleta Fernández  
Gerente General

  
Hipathia Vaca Castillo  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**SERVICIOS Y REPRESENTACIONES SEPAOMA S. A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en U. S. Dólares)

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones bancarias	8	230,040	230,000
Cuentas por pagar	9	130,572	93,074
Gastos acumulados	10	<u>7,540</u>	<u>-</u>
Total pasivos corrientes		<u>368,152</u>	<u>323,074</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamo bancaria	11	200,000	
Pasivas por impuestos diferidos	12	<u>80,384</u>	<u>86,226</u>
Total pasivos no corrientes		<u>280,384</u>	<u>86,226</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>648,536</u></b>	<b><u>409,300</u></b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social		100,000	100,000
Resultados acumulados		<u>991,739</u>	<u>981,073</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>1,091,739</u>	<u>1,081,073</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>1,740,275</u></b>	<b><u>1,490,373</u></b>

  
Mónica Zuleta Fernández  
Gerente General

  
Hipatna Vaca Castillo  
Contadora General

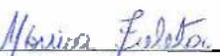
Ver notas a los estados financieros

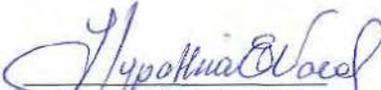
**SERVICIOS Y REPRESENTACIONES SEPAOMA S. A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	15	<u>136,390</u>	<u>69,722</u>
<b>(INGRESOS) GASTOS:</b>			
Gastos de administración	16	52,894	
Gastos generales	16	78,655	75,052
Gastos financieros		1,559	
Utilidad en venta de activo fijo		(9,882)	
Intereses ganados		(2,491)	
Otros (ingresos) gastos, neto		<u>1</u>	<u>-</u>
Total		<u>120,736</u>	<u>75,052</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		<u>15,654</u>	<u>(5,330)</u>
Menos (más):			
Participación a empleados	10	2,348	
Impuesto a la renta corriente	13	8,482	2,593
Impuesto a la renta diferido		<u>(5,842)</u>	<u>(5,435)</u>
Total		<u>4,988</u>	<u>(2,842)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL NETO DEL AÑO		<u>10,666</u>	<u>(2,488)</u>

  
Mónica Zuleta Fernández  
Gerente General

  
Hipathia Vaca Castillo  
Contadora General

**SERVICIOS Y REPRESENTACIONES SEPAOMA S. A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Resultado Niif aplicación 1era vez</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	100,000	945,782	37,779	983,561	1,083,561
Pérdida neta	—	—	<u>(2,488)</u>	<u>(2,488)</u>	<u>(2,488)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	100,000	945,782	35,291	981,073	1,081,073
Utilidad neta	—	—	10,666	<u>10,666</u>	<u>10,666</u>
Saldosal 31 de diciembre del 2013	<u>100,000</u>	<u>945,782</u>	<u>45,957</u>	<u>991,739</u>	<u>1,091,739</u>

  
Mónica Zuleta Fernández  
Gerente General

  
Hipathia Vaca Castillo  
Contadora General

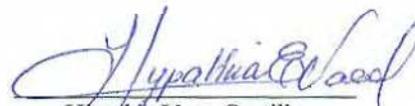
**SERVICIOS Y REPRESENTACIONES SEPAOMA S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	131,193	69,722
Efectivo pagado a proveedores y otros	(208,817)	112,839
Intereses pagados	<u>(1,559)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>(79,183)</u>	<u>182,561</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedades y equipos	(30,286)	(69,626)
Adquisición de inversiones en acciones	<u>(65,990)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	<u>(96,276)</u>	<u>(69,626)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Préstamo bancario recibido	<u>200,000</u>	
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>200,000</u>	
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	24,541	112,935
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>114,123</u>	<u>1,188</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>138,664</u>	<u>114,123</u>

  
Mónica Zuleta Fernández  
Gerente General

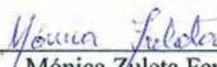
  
Hipathía Vaca Castillo  
Contadora General

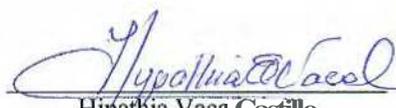
**SERVICIOS Y REPRESENTACIONES SEPAOMA S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA, CON EL EFECTIVO NETO, PROVISTO POR (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad (pérdida) neta	<u>10,666</u>	<u>(2,488)</u>
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta, con el efectivo neto, provisto por (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	17,120	11,836
Depreciación de propiedad de inversión	466	622
Provisión participación a empleados	2,348	
Provisión impuesto a la renta	8,482	2,593
Impuestos diferidos	(5,842)	(5,435)
Utilidad en venta de propiedad de inversión	<u>(9,882)</u>	<u>-</u>
Total	<u>12,692</u>	<u>9,616</u>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>		
(Aumentos), disminuciones:		
Cuentas por cobrar comerciales	(7,698)	
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	(189,091)	99,972
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<u>94,248</u>	<u>75,461</u>
Total	<u>(102,541)</u>	<u>175,433</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>(79,183)</u>	<u>182,561</u>

  
Mónica Zuleta Fernández  
Gerente General

  
Hipathia Vaca Castillo  
Contadora General

Ver notas en los estados financieros

## SERVICIOS Y REPRESENTACIONES SEPAOMA S. A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

---

#### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Servicios y Representaciones Sepaoma S. A. es una Sociedad Anónima, constituida en la República del Ecuador el 5 de octubre del 2009, cuyo objeto principal son las actividades relacionadas con la compraventa, importación, exportación, distribución, y comercialización de bienes, equipos, productos terminados o semielaborados, insumos y materias primas, relacionadas con la industria, el comercio, agroindustria, agricultura y construcción, edificación, urbanización y lotización de bienes inmuebles, pudiendo la compañía realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las Leyes Ecuatorianas acordes con su objeto social.

#### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**Declaración de cumplimiento.-** Los estados financieros de la compañía Servicios y Representaciones Sepaoma S. A. han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Bases de preparación.-** Los estados financieros de la compañía Servicios y Representaciones Sepaoma S. A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

**Efectivo y equivalentes de efectivo.-** Constituye efectivo mantenido en depósitos efectuados en cuentas corrientes y certificados de depósito a plazo, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses,

**Valuación de propiedades y equipos.-** Propiedades al costo revaluado, equipos de oficina al costo de adquisición, el costo de propiedades, equipos y vehículos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de, 50 para edificios e instalaciones, 10 para equipos de oficina y, 8 para vehículos.

**Medición en el momento del reconocimiento.-** Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

**Medición posterior al reconocimiento.-** Después del reconocimiento inicial, propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación y cualquier valor por deterioro.

**Valuación de propiedades de inversión.-** Las propiedades de inversión se presentan al costo revaluado.

**Propiedades de inversión.-** Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta.

**Inversiones en acciones.-** Se encuentran valuadas al costo de adquisición, constituye título de acción adquirido al Hospital de los Valles, el cual no cotiza en un mercado activo.

**Reconocimiento de los ingresos.-** Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar,

**Venta de bienes.-** Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

**Prestación de servicios.-** Los ingresos por servicios, neto de descuentos concedidos son reconocidos en el estado de resultado integral en el periodo en que se presta el servicio, lo cual sucede generalmente al momento de la emisión de la factura

**Gastos de operación.-** Los gastos operativos se registran al costo histórico. Dichos gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**Deterioro del valor de los activos.-** Al final del ejercicio fiscal, la compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, la compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor.

#### **Estado de flujos de efectivo**

El estado de flujos de efectivo considera los movimientos del efectivo, realizados en cada ejercicio fiscal, determinado mediante el método directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios:

**Flujo de efectivo de entradas y salidas.-** El efectivo mantenido en depósitos en cuentas corrientes y certificados de depósito, de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

**Flujo de efectivo en actividades de operación.-** Constituyen la fuente principal de ingresos y desembolsos de efectivo, relacionados con la explotación de las actividades propias del giro del negocio, así como también de otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

**Flujo de efectivo en actividades de inversión.-** Constituyen adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Flujo de efectivo en actividades de financiamiento.-** Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

**Impuestos.-** El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**Impuesto corriente.-** El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad contable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

**Impuestos corrientes y diferidos.-** Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo; por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**Activos financieros.-** Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

La compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, se clasifican en activos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

#### **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-** Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

**Baja de un pasivo financiero.-** La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

**Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas.-** La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>Normas</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1,2015
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1,2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1,2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1,2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1,2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1,2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1,2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los períodos futuros no tendrán un impacto importante sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

## **Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la compañía**

**Estimaciones.-** La NIIF 1 establece que las estimaciones de la compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta excepción también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

A continuación se detallan las estimaciones que ha considerado la compañía para la preparación de sus estados financieros:

### **Vida útil y valor residual de propiedades y equipos:**

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedades y equipos involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

### **Activos y pasivos por impuestos diferidos:**

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas, en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

### **Valor justo de activos y pasivos:**

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo con los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

### **Valor justo de propiedades y equipos:**

La compañía ha determinado el valor justo de propiedades y equipos significativos como parte del proceso de adopción de las NIIF.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

### **Provisiones:**

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la compañía asumirá ciertas responsabilidades.

### Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la compañía

**Uso del valor razonable como costo atribuido:**- La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedad, planta y equipo, activo intangible y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la compañía podrá elegir y utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedad, planta y equipos, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable;

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Servicios y Representaciones Sepaoma S. A. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades y equipos y, propiedad de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor de los referidos activos fueron medidos mediante avalúos realizados por un perito profesional independiente, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para el resto de ítems de propiedades y equipos, la compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de afectivo y equivalentes de efectivo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Bancos	12,167	29,344
Depósitos a plazo:		
Banco Pichincha, depósito a plazo No. 36978375, a 109 días, con una tasa anual de interés del 5,25 %	60,000	
Banco Pichincha, depósito a plazo No. 36979714, a 90 días plazo, con una tasa de interés anual del 5,25 %.	<u>66,497</u>	<u>84,779</u>
Total	<u>138,664</u>	<u>114,123</u>

### 4. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de pagos anticipados y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Miguel Seelig Vivanco		9,164
Mario Javier Troya	79,715	371
Crédito tributario en compras	424	
Retenciones en la fuente	1,598	125
Anticipo impuesto a la renta	5,645	
Anticipos a pro _____	84,596	
Banco Pichincha, diferencia depósitos a plazo	<u>26,773</u>	-
Total	<u>198,751</u>	<u>9,660</u>

## 5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos, es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2013</u> <u>2012</u> (en U. S. dólares)	
Terrenos	707,155	707,155
Edificios e instalaciones	502,221	502,221
Vehículos	53,571	53,571
Equipos agrícolas	99,912	71,726
Equipos de computación	<u>2,100</u>	<u>-</u>
Total al costo	1,364,959	1,334,673
Menos depreciación acumulada	<u>36,420</u>	<u>19,300</u>
Propiedades y equipos, neto	<u>1,328,539</u>	<u>1,315,373</u>

Los movimientos de propiedades y equipos, fueron como sigue:

	Diciembre 31,..... <u>2013</u>	Adiciones (en U. S. dólares)	Diciembre 31... <u>2012</u>
<b>Movimientos del costo:</b>			
Terrenos	707,155		707,155
Edificios e Instalaciones	502,221		502,221
Vehículos	53,571		53,571
Equipos agrícolas	99,912	28,186	71,726
Equipos de computación	<u>2,100</u>	<u>2,100</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,364,959</u>	<u>30,286</u>	<u>1,334,673</u>
<b>Movimientos de la depreciación acumulada:</b>			
Saldo al inicio del año	19,300		7,464
Depreciación del año	<u>17,120</u>		<u>11,836</u>
Saldo al final del año	<u>36,420</u>		<u>19,300</u>
Propiedades y equipos, neto	<u>1,328,539</u>		<u>1,315,373</u>

## 6. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedad de inversión, es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2013</u> <u>2012</u> (en U. S. dólares)	
Departamento (Tonsupa)		51,828
Depreciación acumulada		<u>(1,244)</u>
Total		<u>50,584</u>

En el año 2013, la empresa vendió el departamento que mantenía en la ciudad de Esmeraldas - Tonsupa por un valor de US\$. 60.000.

## 7. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2013, constituye adquisición de un título de acción al Hospital de los Valles por un valor de US\$. 65.990, equivalente a 10 acciones de US\$. 6.599 cada una.

## 8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Un resumen de obligaciones bancarias, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Rothschild Bank, préstamo sobre h a s , a 90 días plazo, con una tasa de intereses anual del 1.58%.	230,000	230,000
Sobregiro bancario	<u>40</u>	<u>-</u>
Total	<u>230,040</u>	<u>230,000</u>

## 9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Miguel Seelig Vivanco	98,215	84,779
Fccig Ecuador S. A.	7,598	7,840
Empleados	8,000	-
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	1,901	-
Retenciones en la fuente	811	-
Impuesto al Valor Agregado	378	-
Impuesto a la renta empresa	8,481	-
Intereses bancarios	1,272	-
Diners Club	<u>3,916</u>	<u>455</u>
Total	<u>130,572</u>	<u>93,074</u>

## 10. GASTOS ACUMULADOS

Un resumen de gastos acumulados, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Décimo tercer sueldo	3,355	-
Décimo cuarto sueldo	159	-
Vacaciones	1,678	-
Participación a empleados (1)	<u>2,348</u>	<u>-</u>
Total	<u>7,540</u>	<u>-</u>

- (1) Participación a empleados. De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta, considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta.

El movimiento de participación a empleados, fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicia del año	-	-
Provisión	2,348	-
Pagos	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>2,348</u>	<u>-</u>

## 11. PRÉSTAMO BANCARIO

Al 31 de diciembre del 2013, constituye préstamo por US\$. 200.000, otorgado por el EFG Bank de Suiza, con vencimiento en abril del 2016, a una tasa de interés anual del 2,18 %

## 12. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un detalle de pasivos por impuestos diferidos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
	(en U. S. dólares)	
Propiedades y equipos	80,384	86,226
Total	80,384	86,226

## 13. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa para el impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades, (23 % para el año 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012). A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, m encuentran gravadas para efectos del impuesto a la renta.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable (pérdida tributaria), es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
	(en U. S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros, neto de participación a empleados	13,307	(5,330)
Más:		
Gastos no deducibles	1,284	16,215
Menos:		
Amortización de pérdidas tributarias	3,648	—
Utilidad gravable	10,943	10,885
Impuesto a la renta causado	2,407	2,503
Anticipo calculado (1)	8,482	2,593

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y presentado en la declaración del Impuesto a la renta del año inmediato anterior (formulario 101), el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	2,593	490
Provisión	8,482	2,593
Pagos	(2,593)	(490)
Saldo al final del año	8,482	2,593

## Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta

**Situación fiscal.-** De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores, contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando la empresa haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

**Determinación y pago del impuesto a la renta.-** El impuesto a la renta de la compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5 % de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de sus anticipos por el período de cinco años, con el correspondiente pago de intereses.

**Anticipo del impuesto a la renta.-** El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, hasta por un período de 5 años.

### Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

Los pagos por Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), susceptibles de ser consideradas como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta que no hayan sido utilizados en el ejercicio fiscal en que se generaron o respecto de los cuatro ejercicios fiscales posteriores, podrán ser objeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI).

## 14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital social.-** El capital social de la compañía asciende a USE. 100,000 de los Estados Unidos de América, dividido en 100,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una,

**Resultados acumulados.-** Un resumen de resultados acumulados, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
	(en U. S. dólares)	
Utilidades acumuladas	45,957	35,291
Resultados acumulados NIIF primera vez	945,782	945,782
Total	991,739	981,073

**Resultados acumulados adopción NIIF primera vez.-** Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Un detalle de ajustes registrados en la cuenta multados acumulados adopción NIIF primera vez, es como sigue:

	Diciembre 31, 2013                      2012 (en U. S. dólares)	
Avalúos de propiedades y equipos	1,011,376	1,011,376
Avalúo propiedad de inversión	22,828	22,828
Regulación depreciación propiedades y equipos	5,250	5,250
Impuestos diferidos	<u>(93,672)</u>	<u>(93,672)</u>
Total	<u>945,782</u>	<u>945,782</u>

En años anteriores, la empresa contrató los servicios profesionales de un perito independiente, debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías, para que realice avalúos a propiedades y equipos y propiedad de inversión, ubicadas en las Provincias de Pichincha y Esmeraldas. El efecto por los avalúos practicados originó un incremento de US\$. 1.011.376 y US\$. 22.828, respectivamente, los cuales fueron registrados en la cuenta patrimonial resultados acumulados. La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades y equipos y propiedad de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la compañía podrá elegir y utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades y equipos y propiedad de inversión, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable.

Un detalle de los avalúos practicados, es como sigue:

	Saldo en <u>libros</u>	<u>Avaluó</u>	Incremento <u>por avalúo</u>
(en U. S. dólares)			
<b><u>Propiedades y equipos:</u></b>			
<b><u>Terrenos:</u></b>			
Lote la Encarnación, Camino de Puéllaro a Perucho	58,000	435,085	377,085
Lote No. 13, Tumbaco, Conjunto Santa Rosa, Calle Norberto Salazar		272,070	272,070
<b><u>Edificios:</u></b>			
Lote la Encarnación - Camino de Puéllaro a Perucho	140,000	205,101	65,101
Lote No. 13, Tumbaco, Conjunto Santa Rosa, Calle Norberto Salazar		<u>297,120</u>	<u>297,120</u>
Total	<u>198,000</u>	<u>1,209,376</u>	<u>1,011,376</u>
<b><u>Propiedad de inversión:</u></b>			
Edificio Torresol Paraíso, Torre 1, departamento 19 B, bodega No.2, Esmeraldas - Tonsupa	<u>29,000</u>	<u>51,828</u>	<u>22,828</u>

## 15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de los ingresos de actividades ordinarias, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
Venta de aguacates	19,290	15,089
Servicios de asesoría	65,100	
Arriendos	<u>52,000</u>	<u>54,633</u>
Total	<u>136,390</u>	<u>69,722</u>

## 16. COSTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES

Un resumen de gastos de administración y generales, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U. S. dólares)	
<b><u>Gastos de administración:</u></b>		
Sueldos y salarios	40,260	
Beneficios sociales	7,742	
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	<u>4,892</u>	
Total	<u>52,894</u>	
<b><u>Gastos generales:</u></b>		
Representaciones		3,770
Honorarios y comisiones personas naturales	7,200	9,612
Mantenimiento y reparaciones	16,458	14,589
Combustibles	3,967	2,847
Seguros y reaseguros	422	144
Suministros y materiales	14,664	1,902
Movilización, pasajes y peajes		371
Reuniones y visitas técnicas		458
Pasajes, movilización y viáticos		383
Agua, luz y telecomunicaciones	750	727
Servicios varios	3,837	1,322
Impuestos y contribuciones	3,163	4,488
Depreciaciones	17,587	12,458
Iva reconocido como gasto	2,107	19,536
Honorarios y comisiones Sociedades	8,500	2,433
Gastos no deducibles		<u>12</u>
Total	<u>78,655</u>	<u>75,052</u>

## 17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los atados financieros (Mayo 29, 2014), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración de la compañía y serán presentados a los señores Accionistas y a la Junta General para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General sin modificaciones.