

SERADEF SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE EDIFICIOS CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(En dólares Americanos)

1. OPERACIONES

SERADEF SERVICIOS DE ADMINISTRACION DE EDIFICIOS CIA. LTDA. (En adelante “La Compañía”) Es una Compañía legalmente constituida en el Ecuador, según Escritura Pública el 09 de Diciembre del 2009 en la Notario Tercero del cantón Quito, aprobada según Resolución número 151 de la Superintendencia de Compañías, con fecha 14 de Enero del 2010 ; E inscrita en el Registro Mercantil de Quito numero 191 tomo 141 el 22 de Enero del 2010.

OBJETO SOCIAL: Proporcionar servicio de administración de Edificios, oficinas privadas y públicas, conjuntos residenciales, centros comerciales; b) Prestación de servicios para el mantenimiento de edificios, conjuntos residenciales, centros comerciales, oficinas.

PLAZO DE DURACION: 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 22 de enero del 2010.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Voz andes N42-107 y San Francisco Chaupicruz

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Quito con RUC: 1792233585001

2 RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiera la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2010 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

Bases de preparación.-

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2015, han sido preparados de acuerdo a las 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 internacionales. Hasta el año 2011, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

La Compañía ha adoptado las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero de 2012, por lo cual la fecha de transición a estas normas ha sido al 1 de enero de 2011.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de cuentas por cobrar, por pagar y obligaciones financieras que se presentan a

costo amortizado, tenemos incluidos en el rubro de, planta, equipo, mobiliario y vehículo se presentan a su costo histórico, la gerencia ha considerado no realizar revalorización para este período fiscal pues se planifica una transferencia de instalaciones que variarán las mismas y los beneficios sociales a largo plazo que son valorizados en base a métodos actuariales.

Políticas Contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

a) Unidad Monetaria

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A. que es la moneda de curso legal en Ecuador.

b) Instrumentos Financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior

La clasificación de los instrumentos financieros en su reconocimiento inicial depende de la finalidad para la que los instrumentos financieros fueron adquiridos y sus características. Todos los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción que sean atribuidos directamente a la compra o emisión del instrumento, excepto en el caso de los activos o pasivos financieros llevados a valor razonable con efecto en resultados.

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el balance general, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente. A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39: (i) activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados, (ii) préstamos y cuentas por cobrar, (iii) pasivos financieros, (iv) inversiones mantenidas hasta su vencimiento, según sea apropiado.

La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos más relevantes de cada categoría aplicables a la Compañía se describen a continuación:

i) Préstamos y cuentas por cobrar

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de su estimación de cuentas de cobranza dudosa cuando es aplicable.

El efectivo y equivalente de efectivo corresponden al efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias y fondos de inversión a la vista, todos con vencimientos originales menores a 90 días y el efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en bancos están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

Los equivalentes de efectivo están registrados al costo, que no excede al valor de mercado, y constituye efectivo en caja, bancos y fondos de inversión a la vista; valores que serán considerados como equivalentes de efectivo en el estado de flujo de efectivo.

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corresponden a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura, registrando el

correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente.

Las otras cuentas por cobrar no se descuentan. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con el monto de la transacción debido a que no tiene costos significativos asociados con la operación.

ii) Pasivos financieros

Al 31 de diciembre del 2013, los pasivos financieros incluyen; acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y obligaciones financieras.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se presentan a su valor razonable, el cual corresponde a su valor en libros considerando que existe un interés implícito en relación a los plazos de los valores de pagos, para esta determinación la Compañía considera 90 días como plazo normal de pago.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

c) Pagos anticipados

Corresponden principalmente a seguros, arriendos y otros servicios pagados por anticipado que se amortizan en línea recta en base a la vigencia del contrato.

d) Propiedad, planta, equipo, mobiliario y vehículos.-

Nuestra Planta, equipo, mobiliario y vehículos se encuentran valorados a costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Los terrenos no son objeto de depreciación.

El costo de adquisición incluye los costos necesarios para llevar a cabo la inversión. Las obras en curso incluyen el costo de mano de obra que se origina durante la etapa de construcción.

El costo de los activos en proceso constituye todos los desembolsos incurridos hasta que los proyectos están listos para la puesta en marcha y son capitalizados al elemento del activo correspondiente.

Los costos de mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o una extensión de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a las cuentas de resultados del ejercicio en que incurrir.

El equipo, mobiliario y vehículos por ser activos mantenidos hasta su consumo y/o deterioro, su valor residual no es significativo, mientras que el valor residual de la propiedad es parte del costo de adquisición del terreno.

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones en que pueden estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

Nuestra Planta, equipo, mobiliario y vehículos se deprecia desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes que son:

| Concepto | Vida útil | % |
|------------------------------------|-----------|--------|
| Edificios | 20 años | 5% |
| Instalaciones | 10 años | 10% |
| Muebles y Enseres | 10 años | 10% |
| Máquinas y Equipos | 10 años | 10% |
| Equipo de Computación | 3 años | 33.33% |
| Vehículos y Equipos de Transportes | 5 años | 20% |

e) Costos financieros.

Los costos financieros directamente atribuidos a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente requiere un período sustancial de tiempo para estar listo para su uso o venta se capitaliza como parte del costo de los respectivos bienes.

Todos los demás costos por intereses se registran como gastos en el período en que se incurren, los costos financieros corresponden a intereses y otros costos en los que incurre la entidad, relacionados con los préstamos obtenidos.

f) Obligaciones por beneficios post empleo

Los beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas se registrarán cuando se realice el estudio actuarial con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representará el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determinará anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado.

El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada del perito.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las personas jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en resultados.

g) Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones tienen una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje la

valoración en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

h) Participación a trabajadores en las utilidades

La participación a trabajadores se registra en los resultados del año como parte de los costos personal y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable y de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

i) Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año, incluyen tanto el impuesto a la renta corriente como el impuesto a la renta diferido.

Los activos y pasivos relacionados al impuesto a la renta (crédito tributario/ Impuesto a pagar), corresponden al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Las tasas de impuesto a la renta empleado para la determinación de dichos importes, son las que estuvieron vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio impositivo.

El importe de los activos y/o pasivos por impuesto diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales entre la base fiscal de los activos y pasivos y los importes en libros según los estados financieros.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente del servicio de administración de Edificios, oficinas privadas y públicas, conjuntos residenciales, centros comerciales y prestación de servicios para el mantenimiento de los mismos

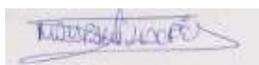
j) Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

3 APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Dichas cuentas anuales están extendidas en 13 hojas, (incluidos: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

Mayra Villacres Ramos
Contador General
C.I 0603054503



Quito, mayo 2015