

**LCDA. JANIRA GARZON**  
Calle Matias Virgil E6104 y Pio Jaramillo  
Celular: 0994939617  
Quito - Ecuador

**SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN  
SERVIHABITAT US. S.A.**

**Estados financieros con el Informe de los  
Auditores independientes**

**Al 31 de diciembre del 2018**

**SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN SERVIHABITAT US. S.A.**

**Contenido**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES .....	1
OPINIÓN .....	1
FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN .....	1
OTRA INFORMACIÓN.....	1
RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS .....	2
RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	2
INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS.....	3
NOTA 1 - IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD, OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO.....	9
NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	10
NOTA 3 - POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS .....	15
NOTA 4 - USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS .....	16
NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.....	16
NOTA 6 - CUENTAS POR COBRAR VARIAS.....	17
NOTA 7 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	19
NOTA 8 – IMPUESTOS CORRIENTES POR RECUPERAR .....	19
NOTA 9 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO .....	20
NOTA 10 - CUENTAS POR PAGAR, PROVEEDORES .....	21
NOTA 11 – IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR .....	21
NOTA 12 – PASIVOS LABORALES .....	22
NOTA 13 – CUENTAS POR PAGAR – RELACIONADAS .....	23
NOTA 14 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	23
NOTA 15 – OBLIGACIÓN CON INSTITUCIONES FINANCIERAS .....	24
NOTA 17 - INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.....	25
NOTA 18 - COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN.....	27
NOTA 19 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN .....	27
NOTA 20 - OTROS INGRESOS.....	29
(1) Corresponden al cobro de alcuotas y servicios de administración de edificios.....	29
NOTA 21 – GASTOS FINANCIEROS .....	29
NOTA 22 - OTROS GASTOS .....	29

**LCDA.JANIRA GARZON**  
Calle Matías Virgil E6104 y Pio Jaramillo  
Celular: 0994939617  
Quito - Ecuador

NOTA 23 - IMPUESTO A LA RENTA.....	30
NOTA 24 - SANCIONES.....	32
NOTA 25 - HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.....	32
NOTA 26 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	33

**Abreviaturas usadas:**

USD\$ - Dólares de los Estados Unidos de América

SRI - Servicio de Rentas Internas

IVA - Impuesto al Valor Agregado

NIA – Norma Internacional de Auditoría

IESS - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

NIC - Norma Internacional de Contabilidad

CINIIF - Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera

IR - Impuesto a la Renta

PYMES – Pequeñas y Medianas Entidades

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

### SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN SERVIHABITAT US. S.A.

#### OPINIÓN

- Hemos auditado los estados financieros de **SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN SERVIHABITAT US. S.A.**, que comprenden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados del período y otros resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo - método directo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.
- En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos y materiales, la situación financiera de **SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN SERVIHABITAT US. S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

#### FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

- Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las *Normas Internacionales de Auditoría (NIA)*. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor* en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### OTRA INFORMACIÓN

No existe otra información que sea reportada conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros de la Entidad, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

## **RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

- La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
- En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista.
- La Administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

## **RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

- Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
- Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la

**LCD.A. JANIRA GARZON**  
Calle Matias Virgil E6104 y Pio Jaramilla  
Celular: 0994939617  
Quito - Ecuador

no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad entre otras cuestiones, lo relacionado a, el alcance planificado, el calendario de ejecución y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS**

- Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Entidad, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.

26 de abril de 2019  
Quito, Ecuador

  
Janira Alexandra Garzón Hinojosa  
RNAE No. 1137

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN SERVIHABITAT US. S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Al 31 de diciembre del 2018 con cifras comparativas del 2017**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>Activos</u></b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	8.042	200
Servicios y otros pagos anticipados		118	1.422
Cuentas por cobrar - Varias	6	87.564	49.833
Otras cuentas por cobrar	7	220.236	217.267
Impuestos corrientes por recuperar	8	17.839	9.123
<b>Total activos corrientes</b>		<b>333.800</b>	<b>277.846</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad, planta y equipo, neto de depreciación acumulada	9	9.373	13.826
Activos por Impuestos Diferidos		255	-
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>9.627</b>	<b>13.826</b>
<b>Total activos</b>		<b>343.427</b>	<b>291.672</b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar, proveedores	10	(168.280)	(110.792)
Impuestos corrientes por pagar	11	(10.590)	(19.021)
Pasivos laborales	12	(17.096)	(13.309)
Cuentas por pagar - relacionadas	13	(5.000)	(8.768)
Otras cuentas por pagar	14	(43.381)	(29.177)
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>(244.347)</b>	<b>(181.067)</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Obligación con instituciones Financieras	15	(23.556)	(36.071)
Pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio		-	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>(23.556)</b>	<b>(36.071)</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>(267.903)</b>	<b>(217.138)</b>

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN SERVIHABITAT US. S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**Al 31 de diciembre del 2018 con cifras comparativas del 2017**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

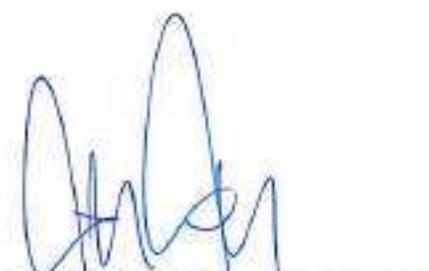
<b>Patrimonio Neto:</b>			
Capital social	<b>16</b>	(800)	(800)
Reservas		(400)	(400)
Adopción por primera vez de las NIIFs		-	-
Ganancias acumuladas		(72.402)	(66.669)
Utilidades (pérdidas) acumuladas		-	-
Utilidades (pérdidas) del Ejercicio		(1.921)	(6.665)
<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>(75.524)</b>	<b>(74.534)</b>
<b>Total pasivos más patrimonio neto</b>		<b>(343.427)</b>	<b>(291.672)</b>

  
 \_\_\_\_\_  
**Benjamín Rodríguez**  
**Representante Legal**

  
 \_\_\_\_\_  
**Fátima Andagoya**  
**Contadora General**

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN SERVIHABITAT US. S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**Al 31 de diciembre del 2018 con cifras comparativas del 2017**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos de Actividades Ordinarias	17	772.703	706.175
(-) Costo de ventas y producción	18	(201.642)	-
<b>Margen Bruto</b>		<b>571.061</b>	<b>706.175</b>
(-) Gastos de Administración	19	(553.685)	(696.963)
(-) Gastos de ventas		-	-
<b>Resultado en operaciones</b>		<b>17.377</b>	<b>9.211</b>
Otros Ingresos	20	4.138	8.542
(-) Gastos Financieros	21	(6.162)	(4.668)
(-) Otros gastos	22	(8.754)	(6.340)
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>		<b>6.599</b>	<b>6.745</b>
(-) 15% PUT		(990)	(1.012)
(-) Impuesto a la renta corriente		(3.943)	-
(+/-) Impuesto a la renta diferido		255	-
<b>Resultado Neto Del Ejercicio</b>		<b>1.921</b>	<b>5.733</b>

  
 Benjamin Rodriguez  
 Representante Legal

  
 Teresa Abadgoya  
 Contadora General

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN SERVILHABITAT US. S.A.  
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 Al 31 de diciembre del 2018 con cifras comparativas del 2017  
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

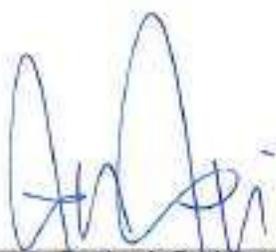
	Capital Suscrito	Aportes Futuras Capitalizaciones	Reservas	Implementación 1era vez NIIFs	Resultados Acumuladas de Ejercicios Anteriores	Otros Resultados Integrales	Resultado del Ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2017</b>	(800)	-	(400)	-	(66.669)	-	-	(67.869)
Transferencia utilidades años anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes Amortización Perdidas bajo NIIF	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancias Acumuladas	-	-	-	-	(5.733)	-	-	(5.733)
Apropiación de Reservas	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad o pérdida del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	(1.921)	(1.921)
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2018</b>	(800)	-	(400)	-	(72.402)	-	(1.921)	(75.524)

  
 Benjamin Rodriguez  
 Representante Legal

  
 Teresa Altagoya  
 Contadora General

SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN SERVIHABITAT US. S.A.  
**ESTADO DE ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
 Al 31 de diciembre del 2018 con cifras comparativas del 2017  
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	734.972	616.459
Otros cobros por actividades de operación		78.816
Pagos a y por cuenta de los empleados	(671.342)	(440.414)
Otros pagos por actividades de operación	(7.274)	(264.762)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(31.868)	(3.605)
<i>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</i>	<b>24.488</b>	<b>(13.506)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Importes procedentes por la venta de propiedad, planta y equipo	-	26.241
Adquisiciones de propiedades planta y equipo	(3.200)	(29.287)
<i>Efectivo neto usado en actividades de inversión</i>	<b>(3.200)</b>	<b>(3.046)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Financiación por préstamos a largo plazo	(13.446)	13.024
Dividendos Pagados	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
<i>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</i>	<b>(13.446)</b>	<b>13.024</b>
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	7.842	(3.528)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	200	3.729
<i>Efectivo y sus equivalentes al final del año</i>	<b>8.042</b>	<b>200</b>

  
 Benjamín Rodríguez  
 Representante Legal

  
 Lucía Andagoya  
 Contadora General