

**SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL
SERVIASE-EMP S.A.**

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

<u>ÍNDICE</u>	<u>Pág.</u>
Informe de los auditores independientes	3 – 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados	7
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	8
Estados de flujos de caja	9-10
Notas a los estados financieros:	
1. Actividad de la compañía	11
2. Principales políticas contables	
2.1 Bases de preparación	11
2.2 Flujo de efectivo	11
2.3 Declaración de cumplimiento	11
2.4 Nuevas normas e interpretaciones emitidas	12
2.5 Activos financieros	12
2.6 Deterioro del valor de los activos no financieros	12
2.7 Pasivos financieros	12
2.8 Valor razonable de activos y pasivos financieros	12
2.9 Inmueble-Terrenos	13
2.10 Impuesto a la renta	13
2.11 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda	13
3. Efectivo y banco	13
4. Cuentas por cobrar, Cía. Relacionada	13-15
5. Propiedades, Proyecto inmobiliario	15
6. Cuentas por pagar proveedores	16
7. Impuesto y retenciones por pagar	16-17
8. Cuentas por pagar a accionistas	17
9. Cuentas por pagar tierras	17 - 18
10. Gestión de riesgo financiero	18
11. Valor razonable de activos y pasivos financieros	19
12. Patrimonio de los accionistas	19
13. Ingresos	19
14. Gastos administrativos	20
15. Impuesto a la renta corriente	20
16. Saldos y transacciones con partes relacionadas	20
17. Eventos posteriores	20



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Para efecto comparativo, los estados financieros del año 2017 se presentan reexpresado, los mismos que incluyen:

Activos.- a) reclasificación de US\$ 17.800 de terreno GCC a rubro de gastos por honorarios, b) reconocimiento de activo diferido por amortización de pérdida tributaria US\$ 4.166.

Pasivos.- a) reclasificación de US\$ 3,5 millones de pasivo con los accionistas a favor del Fideicomiso de Garantía SERVIASE-EMP S.A., confirmado el año anterior como obligación con los accionistas. b) registro de aporte futura capitalización por US\$ 30.000 proveniente de la cuenta por pagar accionistas.

Con fecha abril 12 de 2019, la Administración decidió efectuar declaración sustitutiva de impuesto a la renta (Form. 101) con los cambios antes descritos.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como su resultado y flujo de efectivo por el año que concluyeron en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF's.

Bases para nuestra opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de este informe. Somos una empresa independiente de la Compañía, de acuerdo al Código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Asunto clave

SERVIASE-EMP consideró conveniente extender el área destinada al desarrollo del proyecto inmobiliario Guayaquil Country Club, por lo cual mediante Escritura pública celebrada en noviembre 7 de 2018 e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Samborondón en diciembre 20 de 2018, adquirió a TOMSA S.A. lote de terreno de 20 hectáreas que se desmembró del predio "Sabanilla", parroquia Tarifa cantón Samborondón por US\$ 7.000.000 registrado como pasivo, abonando con cargo a la vendedora el valor del impuesto a la utilidad en la transferencia de predios urbanos y plusvalía por US\$ 214.557 y en el 2017 entregó anticipo de US\$ 30.000; saldo actual US\$ 6.755.443, nota 9. La referida escritura incluye constitución de la hipoteca de cuantía determinada de primera inscripción por US\$ 7.000.000 a favor de TOMSA S.A. y prohibición voluntaria de enajenar, asimismo TOMSA S.A. autoriza a la Compañía para que aporte el inmueble a título del Fideicomiso de Garantía GCC-SERVIASE.

www.hlbmoran.com

Guayaquil: Junín 114 e/Malecón y Panamá, Edif. Torres del Río (torre A), Bvo. piso, Of. 10 • **Teléfonos:** (04) 2309403 - (04) 2569327 - (04) 2305888 • **E-mail:** guayaquil@hlbmoran.com
Quito: Av. Colón No. E4-105 y 9 de Octubre, Edif. Solamar, 2do. piso, Of. 201 • **Teléfonos:** (02) 2556220 - (02) 2524575 - (02) 2234548 • **E-mail:** quito@hlbmoran.com
Cuenca: Gran Colombia 7-39 y Presidente Antonio Borrero, Edif. Alfa, 2do. piso, Of. ABC • **Teléfonos:** (07) 2847302 - (07) 2844542 • **E-mail:** cuenca@hlbmoran.com

Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda. is a member of  International, the global advisory and accounting network.

primera inscripción por US\$ 7.000.000 a favor de TOMSA S.A. y prohibición voluntaria de enajenar, asimismo TOMSA S.A. autoriza a la Compañía para que aporte el inmueble a título del Fideicomiso de Garantía GCC-SERVIASE.

Respecto al Fideicomiso de Garantía GCC-SERVIASE, en el año 2018 la fiduciaria emitió informes trimestrales de rendición de cuentas y estados financieros del Fideicomiso confirmando al 31 de diciembre de 2018 (numeral 2 e) los abonos realizados por SERVIASE EMP y saldos por pagar revelados en la nota 9; no obstante no existen estados financieros auditados. A la fecha de emisión de este informe el Proyecto aún no inicia la etapa de desarrollo.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación del estado financiero adjunto de conformidad con las NIIF s, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores importantes, ya sea por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha, de la revelación, en su caso, de los asuntos relacionados con la empresa en marcha y del uso de las bases de contabilidad, salvo que la Administración pretenda liquidar a la Compañía, o poner fin a sus operaciones, o que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración tiene la responsabilidad de supervisar el proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor por la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en conjunto están exentos de errores importantes, ya sea por fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable representa un nivel de aseguramiento elevado, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con NIA detectará siempre un error importante cuando exista. Los errores pueden originarse de un fraude o error y se consideran significativos aunque, de forma individual o en conjunto, se puede esperar que influyan de manera razonable en las decisiones económicas que tomen los usuarios en base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores importantes en los estados financieros, derivados de fraude o error; diseñamos y llevamos a cabo procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada con el fin de establecer las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de un fraude es mayor que aquél que se deriva de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsiones, o hacer caso omiso del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, aunque no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluimos respecto a la conveniencia del uso por parte de la Administración de las bases contables para empresas en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, determinamos que no existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan suscitar dudas importantes sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de

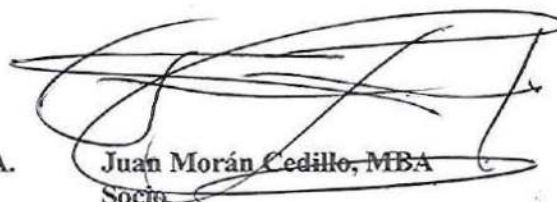
- Informamos a la Administración, entre otros asuntos, acerca del alcance previsto y el plan estimado, así como los resultados importantes de la auditoría, incluidas las posibles deficiencias relevantes en el control interno que identificamos durante la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

De acuerdo con disposiciones tributarias, nuestro informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de **SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.** del año fiscal 2018, será presentado por separado directamente por el contribuyente según noveno dígito del RUC, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas, pudiendo resultar diferencias a reportar por las conciliaciones a realizar con las diversas declaraciones tributarias del año 2018.



HLB – CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.
RNAE – No. 0258



Juan Morán Cedillo, MBA
Socio
Registro CPA. No. 21.249

Guayaquil, abril 18 del 2019

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u> <u>(reexpresado)</u> (US dólares)
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo y banco	3	12.828	7.339
Cuentas por cobrar, Compañía relacionada	4	1.010.000	69.380
Impuestos anticipados		0	2.263
Propiedades, proyecto inmobiliario	5	15.114.848	8.010.707
Activo diferido por amortización de pérdida		<u>0</u>	<u>4.166</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>16.137.676</u>	<u>8.093.855</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuenta por pagar proveedores	6	86.832	0
Impuesto y retenciones por pagar	7	315.950	17
Anticipos y otros		162.460	0
Cuenta por pagar accionistas	8	5.485.891	4.576.095
Cuenta por pagar tierras	9	<u>9.255.443</u>	<u>3.500.000</u>
TOTAL PASIVOS		<u>15.306.575</u>	<u>8.076.112</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	12	800	800
Aporte futura capitalización		30.000	30.000
Resultado acumulado	12	(17.223)	(51)
Otro resultado integral		4.166	4.166
Utilidad de ejercicio		<u>813.358</u>	<u>(17.172)</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>831.101</u>	<u>17.743</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		<u>16.137.676</u>	<u>8.093.855</u>



Ing. Pablo Paredes Álava
Gerente General



CPA. Katty Briones Briones
Contadora
Reg. CPA. No. 8552

Ver notas a los estados financieros

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u> (reexpresado)
		(US dólares)	
Operaciones continuadas:			
<u>INGRESOS OPERACIONALES</u>			
Servicios profesionales	13	<u>1.328.367</u>	<u>35.800</u>
Total ingresos		<u>1.328.367</u>	<u>35.800</u>
<u>GASTOS OPERACIONALES</u>			
Gastos administrativos	14	173.329	52.439
Gastos financieros		60	26
Gasto de ventas (comisiones)		70.000	0
Gastos no deducibles		<u>376</u>	<u>507</u>
Total gastos		<u>243.765</u>	<u>52.972</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio		1.084.602	(17.172)
Impuesto a la renta	15	<u>(271.244)</u>	<u>0</u>
UTILIDAD (pérdida) NETA		813.358	(17.172)
Otro resultado integral:			
Activo diferido por amortización pérdida		<u> </u>	<u>4.166</u>
RESULTADO INTEGRAL		<u>813.358</u>	<u>(13.006)</u>



Ing. Pablo Paredes Álava
Gerente General



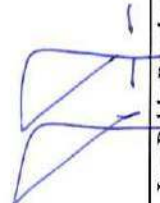
CPA. Katty Briones Briones
Contadora
Reg. CPA. No. 8552

Ver notas a los estados financieros

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

	<u>Notas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Aporte futura capitalización</u>	<u>Otro Resultado Integral</u> (US Dólares)	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total Patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016		800				(51)	749
Transferencia de pérdida a resultado acumulado			(51)			51	0
Aporte de accionistas				30.000			30.000
Activo diferido por amortización de pérdida					4.166		4.166
Pérdida neta, año 2017						(17.172)	(17.172)
Saldos reexpresados al 31 de diciembre del 2017	12	800	(51)	30.000	4.166	(17.172)	17.743
Transferencia de utilidad a resultado acumulado			(17.172)			17.172	0
Utilidad neta, año 2018						813.358	813.358
Saldos al 31 de diciembre del 2018		800	(17.223)	30.000	4.166	813.358	831.101



Ing. Pablo Paredes Álava
Gerente General

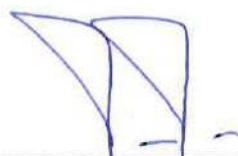


CPA. Katty Briones Briones
Contadora
Reg. Nro. 8552

Ver notas a los estados financieros

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u> (reexpresado)
		(US dólares)	
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>			
Efectivo pagado a de clientes		360.010	(35.843)
Efectivo pagado a proveedores, relacionados y otros		<u>54.381</u>	<u>(83.123)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de operación		<u>414.391</u>	<u>(118.966)</u>
<u>FLUJO DE CAJA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>			
Adquisición de inmueble US\$ 7.104.141, montos pagados	5	(104.141)	<u>0</u>
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión		<u>(104.141)</u>	<u> </u>
<u>FLUJO DE CAJA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>			
Préstamos recibido de accionistas, neto de abonos	6	909.796	1.600.930
Pago al Fidecomiso	9	(1.000.000)	(4.300.000)
Financiamiento lote terreno - TOMSA S.A. US\$ 6.785.443	9	<u>(214.557)</u>	<u>0</u>
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento		<u>(304.761)</u>	<u>(2.699.070)</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo		5.489	(2.818.036)
Efectivo al inicio del año	3	<u>7.339</u>	<u>2.825.375</u>
Efectivo provisto al final del año	3	<u>12.828</u>	<u>7.339</u>



Ing. Pablo Paredes Álava
Gerente General

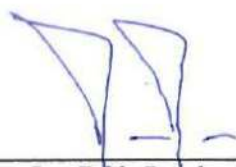


CPA. Katty Briones Briones
Contadora
Reg. Nro. 8552

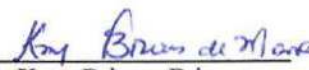
Ver notas a los estados financieros

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE EMP - S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO; CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR ACTIVIDADES DE OPERACION****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

	<u>2018</u>	<u>2017</u> (reexpresado) US (dólares)
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	813.357	(17.172)
Conciliación de la utilidad del ejercicio con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Costos y gastos que no originaron desembolsos:		
Impuesto a la renta corriente	<u>243.961</u>	<u>0</u>
Efectivo provisto en actividades de operación, antes de cambio en el capital de trabajo.	<u>1.057.318</u>	(17.172)
Aumento en cuentas por cobrar	(970.620)	(69.380)
Disminución (Aumento) en impuestos anticipados	2.263	(2.263)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar, neto	86.829	(25.147)
Anticipos y otros	162.460	0
Aumento (Disminución) en impuestos y retenciones por pagar, neto	<u>76.141</u>	(5.004)
Subtotal	<u>(642.927)</u>	<u>(101.794)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>414.391</u>	(118.966)



Ing. Pablo Paredes Álava
Gerente General



CPA. Katty Briones Briones
Contadora
Reg. Nro. 8552

Ver notas a los estados financieros

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

1. ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A. (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública otorgada el 15 de diciembre de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de diciembre del mismo año. La Compañía tiene por objeto principal la organización, promoción y/o gestión de eventos como exposiciones comerciales o empresariales, convenciones, conferencias y reuniones, estén incluidas o no la gestión de esas instalaciones y la dotación de personal necesario para su financiamiento. Actualmente la Compañía forma parte del Proyecto Guayaquil Country Club, en donde desarrollará un proyecto inmobiliario (nota 5).

SERVIASE-EMP S.A. no mantiene empleados en relación de dependencia.

La Compañía no mantiene inversiones en acciones; sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores, siendo sus principales accionistas los indicados en la nota 12.

La emisión de sus estados financieros correspondientes a los ejercicios económicos 2018 y 2017 fueron autorizados por la Administración de la Compañía en abril 18 de 2019 y febrero 23 del 2018, serán sometidos a aprobación por parte de la Junta General de Accionistas.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.1 Bases de preparación.- Los estados financieros de SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A. comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, estados de resultados, de cambio en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivos por los años terminados en esas fechas, los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Flujo de efectivo.- Las actividades de inversión y financiamiento presentan los valores netos ingresados por financiamiento y pagados por abonos a deudas.

2.3 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC.010 de noviembre 20 del 2008.

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Empresa, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

- 2.4 Nuevas normas e interpretaciones emitidas.- A continuación se indican las principales normas e interpretaciones aplicables a la Compañía, emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros:

Nuevas normas e interpretaciones		Modificaciones	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 9	Instrumentos financieros	El 24 de julio del 2014, el IASB concluyó su proyecto de mejora sobre la contabilización de los instrumentos financieros con la publicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014).	1 de enero del 2018, fecha en que ya no se utilizará la NIC 39
NIIF 15	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	Esta norma especifica cuando y cuanto se debe reconocer los ingresos. Reemplaza a la NIC 18 Ingresos y a la NIC 11 Contratos de construcción en su totalidad.	1 enero del 2018

- 2.5 Activos financieros.- La Compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes como cuentas por cobrar a cliente relacionado por servicio empresarial.

SERVIASE-EMP S.A. no está expuesta a los riesgos típicos de: Crédito, Mercado, y Liquidez, cuya gestión está revelada en la nota 7 "Gestión de riesgos".

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito con el que se adquieren tales instrumentos y determina su clasificación en el momento del reconocimiento inicial. Su principal activo financiero es el siguiente:

Cuentas por cobrar cliente.-Están registradas principalmente por el costo del servicio empresarial. La característica del negocio no requiere efectuar la provisión para cuentas incobrables.

- 2.6 Deterioro del valor de los activos no financieros.- El valor del terreno registrado como inmuebles será analizado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro de valor de los mismos. En caso de que existiera estos indicios, se estimará el valor recuperable del citado activo con el objeto de determinar el deterioro de valor sufrido. Por su característica los inmuebles no presentan deterioro, lo contrario causan plusvalía o superávit por reavalúo.
- 2.7 Pasivos financieros.- El pasivo financiero existente con los accionistas, se reconoce inicialmente a su costo, neto de costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se medirá a su costo amortizado. La Compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones.
- 2.8 Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos se determina por referencia a los compromisos específicos adquiridos.
- 2.9 Inmueble-Terrenos.-Constituido por 91 hectáreas que forma parte de un macro lote Ubicando en el sector "La Barranca", parroquia Tarifa cantón, Samborondón.Según Acuerdo Comercial suscrito entre SERVIASE – EMP S.A. y el Guayaquil Country Club, mediante el cual la Compañía adquirió a título de compraventa una cuota equivalente al 32.967% del derecho de dominio del inmueble dado como patrimonio autónomo en el contrato de Fideicomiso de Garantía GCC – SERVIASE suscrito el 23

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

de diciembre del 2016. Los pagos por reparación y mantenimiento se cargan a gastos, mientras que los que mejoran su vida útil, se cargan al costo del activo.

Mediante escritura pública celebrada en noviembre 7 de 2018 la Compañía adquirió lote de terreno de 20 hectáreas a TOMSA S.A.

- 2.10 Impuesto a la renta.- Es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% a partir del año 2018 (22% año 2017) para todas las sociedades. Si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado.

- 2.11 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. La inflación (deflación) anual, es inaplicable para la Compañía por cuanto su constitución fue el 15 de diciembre del 2016.

3. EFECTIVO Y BANCO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, está constituido por la única cuenta corriente que mantiene en el Banco Bolivariano. El flujo de caja demuestra utilización de recursos pagado a los accionistas - fideicomiso por US\$ 5.489 y US\$ 2.818.036, respectivamente.

4. CUENTAS POR COBRAR, CÍA. RELACIONADA

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están constituidas como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US dólares	
Cuentas por cobrar cliente	1.010.000	39.380
Cuenta por cobrar varias		30.000
Total	<u>1.010.000</u>	<u>69.380</u>

- Cuentas por cobrar cliente; corresponde a factura por servicio empresarial otorgado a la empresa GLOBAL SURGICAL EQUIPMENT GLOSURE S.A. a través de uno de los accionistas de la Compañía.
- Cuenta por cobrar varias; al 31 de diciembre de 2017 corresponde a anticipo dado a TOMSA S.A por la promesa de compra de 20 hectáreas que se desmembró del predio "Sabanilla" ubicado en la jurisdicción de la parroquia tarifa, cantón Samborondón, provincia del guayas" las mismas que son administradas por la Fiduciaria FIDUNEGOCIOS.

5. PROPIEDADES, PROYECTO INMOBILIARIO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 está compuesto como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(Reexpresado)
	(US dólares)	
Terreno Guayaquil Country Club GCC – (A)	8.010.707	8.010.707
Terreno TOMSA GCC (B)	<u>7.104.141</u>	
Total	<u>15.114.848</u>	<u>8.010.707</u>

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****5. PROPIEDADES. PROYECTO INMOBILIARIO (Continuación)**

(A) Mediante “Acuerdo Comercial donde destacan las sinergias especiales que tienen las partes y su unidad de principios y pensamiento” celebrado entre GUAYAQUIL COUNTRY CLUB (CGC) y SERVIASE – EMP S.A. el 23 de diciembre de 2016, en su cláusula segunda punto 2.3 indica que el Club y los accionistas de la Compañía suscribieron una carta de intenciones el 1 de noviembre de 2016 en la cual esbozaron los acuerdos preliminares para procurar la realización de un negocio que consiste en el desarrollo conjunto e integrado de la nueva sede del club que Guayaquil Country Club haría en 61 hectáreas (equivalente al 67.033% de la extensión total del terreno) y de una o más urbanizaciones que los accionistas de SERVIASE – EMP S.A. desarrollarían directa o indirectamente en las restantes 30 hectáreas (32.967%).

El Guayaquil Country Club (CGC) es el único beneficiario del fideicomiso mercantil denominado “Guayaquil Country Club” que es propietario de un inmueble de 91 hectáreas de terreno ubicado en el sector “La Barranca”, parroquia Tarifa, cantón Samborombón. El Club construirá sobre el inmueble su nueva sede deportiva y recreativa.

En la cláusula tercera, numeral 3.1 indica que el CGC se obliga a instruir al Fideicomiso que éste aporte el inmueble a un fideicomiso mercantil de garantía que se denominará “Fideicomiso de garantía GCC-SERVIASE”, incluyendo la venta a favor de SERVIASE EMP S.A. de la cuota del 32.967% de copropiedad proindiviso del inmueble por un precio de US\$ 7.800.000. SERVIASE EMP S.A. pagará dicha suma en los mismos términos de plazo y ausencia de intereses que el Club obtuvo para la adquisición de las 91 hectáreas.

La Compañía forma parte de la constitución del fideicomiso de garantía GCC-Serviase celebrado el 29 de diciembre de 2016 como beneficiario principal donde adquiere a título de compra-venta el 32.967% del derecho de dominio del inmueble que refleja en los activos de la empresa como Terreno para el desarrollo de futuros proyectos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el valor del terreno adquirido asciende a US\$ 8.010.707 y US\$ 8.028.507, respectivamente; compuesto de la siguiente manera:

(Reexpresado)

Valor de adquisición al Guayaquil Country Club (dic-2016)	7.800.000
Pago de impuesto a las alcabalas Municipio (27/12/2016)	101.518
Pago registro de la propiedad	79.034
Honorarios legales (dic-2016)	30.155
Total	<u>8.010.707</u>

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****5. PROPIEDADES. PROYECTO INMOBILIARIO (Continuación)**

(B) Terreno TOMSA: Mediante Escritura pública celebrada en noviembre 7 de 2018 e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Samborondón en diciembre 20 de 2018, se compone de dos partes:

1.- *Compraventa que realiza TOMSA S.A. a favor de SERVIASE – EMP.*- TOMSA S.A. es propietaria absoluta y regular poseedora exclusiva del inmueble que consiste en un lote de terreno de 20 hectáreas que se desmembró del predio “Sabanilla”, parroquia Tarifa cantón Samborondón.

En cláusula 2.6 señala que SERVIASE-EMP S.A. ha considerado conveniente extender el área destinada al desarrollo del proyecto inmobiliario, razón por la que se adquiere el inmueble antes descrito y las 20 hectáreas se integrarían como parte de todo el proyecto Club-Urbanización, pasando a tener 111 hectáreas.

El precio total pactado por esta compraventa fue de US\$ 7.000.000 (US\$ 35 por metro cuadrado). SERVIASE-EMP S.A. pagó por cuenta de la vendedora como anticipo, el valor del impuesto a la utilidad en la transferencia de predios urbanos y plusvalía por US\$ 214.557.

2.- *Hipoteca y prohibición voluntaria de enajenar.*- Con el objeto de garantizar el pago del precio del inmueble SERVIASE-EMP S.A. constituye la hipoteca de cuantía determinada de primera inscripción a favor de TOMSA S.A. por US\$ 7.000.000 y prohibición voluntaria de enajenar.

En la cláusula décima señala que TOMSA S.A. autoriza a la Compañía para que aporte el inmueble hipotecado a título del Fideicomiso de Garantía GCC-SERVIASE debido a la fusión que se hará de este inmueble con el lote de 91 hectáreas.

Al 31 de diciembre de 2018 el valor del terreno adquirido asciende a US\$ 7.104.041 compuesto de la siguiente manera:

	(US dólares)
Valor de adquisición a TOMSA S.A. (07-11-2018)	7.000.000
Pago de impuesto a las alcabalas Municipio (05/12/2018)	91.070
Pago registro de la propiedad	13.071
Total	<u>7.104.141</u>

6. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2018 corresponde a valores pendientes de pago principalmente a: Loaiza Cucalón Andrea US\$ 23.149 por asesoría comercial, Paredes Calero Vicente US\$ 42.900 por facturación de comisiones por venta, EMBAPLASTIC S.A. US\$ 7.776 por servicio de asesoría financiera-administrativa.

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****7. IMPUESTO Y RETENCIONES POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está constituido como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	US dólares	
Retención en la fuente I/R e IVA	8.634	14
IVA cobrado	67.521	0
Impuesto a la renta por pagar	<u>239.795</u>	<u> </u>
Total	<u>315.950</u>	<u>14</u>

8. CUENTA POR PAGAR A ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está constituida por obligación con los dos accionistas de la Compañía, como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(Reexpresado)
	(US dólares)	
Pablo Paredes Álava	2.762.378	2.288.048
Vladimir Paredes Álava	<u>2.723.513</u>	<u>2.288.047</u>
Total	<u>5.485.892</u>	<u>4.576.095</u>

El saldo al 31 de diciembre de 2017 reportado y confirmado el año anterior por US\$ 8.106.095, incluye reclasificación por US\$ 3.500.000 a favor de Fideicomiso de Garantía GCC por compra de inmueble descrito en nota 5, literal a) y pasivo en nota 9.

Fondos provenientes de préstamo efectuado a título personal por uno de los accionistas con una entidad del exterior, durante los años 2018 y 2017 entregamos a la Compañía US\$ 1.074.930 y US\$ 1.600.930, respectivamente; en el 2018 el saldo disminuyó por abonos a cuenta por US\$ 165.134. En el 2017 el saldo disminuyó producto de los pagos efectuados al Fideicomiso de Garantía GCC-SERVIASE correspondientes a los abonos por la adquisición del inmueble indicado en la nota 5 (Guayaquil Country Club). La entrega de fondos entre los años 2016 y 2018 fue efectuada cronológicamente, como resumimos a continuación:

	(US dólares)
Antecedentes:	
Valor del inmueble (Nota 5, literal a)	7.800.000
Aporte de accionistas	<u>3.005.165</u>
Subtotal al 31-12-2016 reportado como pasivo accionistas	10.805.165
Aporte de fondos depositado en cuenta corriente (A)	1.600.930
Pagos efectuados al Fideicomiso, Nota 9	(4.300.000)
Reclasificación de US\$ 3.500.000 a favor de Fideicomiso, Nota 9	(3.500.000)
Transferencia a patrimonio (aporte futura capitalización)	(30.000)
Saldo ajustado al 31 de diciembre de 2017	<u>4.576.095</u>
Aporte de fondos depositado en cuenta corriente	1.074.930
Abonos a accionistas	(165.134)
Saldo ajustado al 31 de diciembre de 2018	<u>5.485.891</u>

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****8. CUENTA POR PAGAR A ACCIONISTAS (continuación)**

(A) El primer aporte se realizó el 26/01/2017 por un valor de US\$ 1.000; el 16/02/2017 se realizó el segundo aporte por un valor de US\$ 1.099.965 y el 16/08/2017 se realizó el tercer aporte de US\$ 499.965.

9. CUENTAS POR PAGAR TIERRAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, están compuestas como sigue:

	2018	2017 (Reexpresado) (US dólares)
Fideicomiso de Garantía GCC-SERVIASE	2.500.000	3.500.000
Terreno TOMSA GCC	6.755.443	0
Total	<u>9.255.443</u>	<u>3.500.000</u>

Fideicomiso de Garantía GCC-SERVIASE, corresponde a deuda por la adquisición del 32.967% del terreno aportado al Fideicomiso (nota 5) por US\$ 7.800.000. Para efecto comparativo en el 2017 incluye reclasificación de US\$ 3.500.000 (previamente reportado como deuda con los accionistas). En el año 2018 incluye dos abonos por US\$ 500.000 c/u en febrero y agosto. Al 31 de diciembre del 2017 se efectuaron abonos por US\$ 4.300.000, confirmado por la fiduciaria Futurfid a los auditores externos el 08 de febrero del 2018, descritos a continuación:

- 23/12/2016 primer abono al fideicomiso por US\$ 2.800.000; (cancelado en enero 2017)
- 2/02/2017 segundo abono por US\$ 1.000.000;
- 17/08/2017 tercer abono por US\$ 500.000

TOMSA GCC, adquisición de inmueble descrito en literal B) nota 5 por US\$ 7.000.000, abono de US\$ 214.557 correspondiente a impuesto a la plusvalía cancelado por SERVIASE-EMP S.A. y anticipo de US\$ 30.000 dado en el 2017.

10. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

- 10.1 Riesgo de mercado; Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran tres tipos de riesgo de las tasa de interés, el riesgo del tipo de cambio y el riesgo de los precios de los productos básicos.
- 10.2 Riesgo de tasa de interés; la Compañía no tiene activos que generen intereses, los ingresos y los flujos de efectivo operativos de SERVIASE-EMP S.A. son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.
- 10.3 Riesgo del tipo de cambio; la Compañía no mantiene transacciones comerciales de activos y pasivos en monedas distintas del dólar estadounidense, por lo tanto no está expuesta al riesgo del cambio resultante de la exposición de varias monedas.
- 10.4 Riesgo de precios; Este riesgo es bajo por cuanto los precios de los servicios que ofrece la Compañía están pactadas en acuerdos con clientes.

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****10. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO (continuación)**

- 10.5 Riesgo de crédito; El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. SERVIASE-EMP S.A. no tiene concentración significativa de riesgo crediticio. Tiene políticas establecidas para asegurar que la venta de sus productos se haga a clientes, la cartera es razonablemente buena por el momento aún no requiere provisión por cuentas incobrables.
- 10.6 Riesgo de liquidez; La dirección financiera de la Compañía es manejada por la Gerencia que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez conforme a los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.
- 10.7 Riesgo de capital; El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que éste mantenga una calificación de crédito sólida e índice de capital saludable para poder sustentar su negocio en etapa de desarrollo y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha acelerando el desarrollo del proyecto inmobiliario, aún no iniciado.

11. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

A continuación se incluye una comparación por categoría de los valores en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía incluido en los estados financieros.

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
	(US dólares)		(US dólares)	
Activos financieros				
– Cuentas por cobrar	1.010.000	1.010.000	69.380	69.380
Pasivos financieros				
– Cuentas por pagar proveedores	86.832	86.832	0	0
– Cuentas por pagar accionista	5.485.892	5.485.892	4.576.095	4.576.095
– Cuentas por pagar tierras	9.255.443	9.255.443	3.500.000	3.500.000

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se incluye por el valor al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre las partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el valor en libros de los activos y pasivos financieros, es similar al valor razonable, porque estimamos que están a su valor de realización tanto las inversiones financieras, cuentas por cobrar a clientes, así como las cuentas por pagar a accionistas.

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017****12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

- a) Capital social; el capital autorizado es de US\$ 1.600 y el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una distribuidas de la siguiente manera:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación</u> <u>%</u>	<u>Capital social</u> <u>(US dólares)</u>
Paredes Álava Pablo José	50,00	400
Paredes Álava Mario Vladimir	50,00	400
Total	<u>100,00</u>	<u>800</u>

- b) Resultado acumulado, corresponde a pérdidas de los años 2017 y 2016.
c) Otro resultado integral, corresponde a activo diferido por amortización de pérdida tributaria del ejercicio fiscal 2017.

13. INGRESOS

Corresponde a factura por prestación de servicio empresarial al cliente GLOBAL SURGICAL EQUIPMENT GLOSURE S.A.

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Durante los años 2018 y 2017, el origen y su acumulación fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Honorario profesionales y asesoría	160.116	40.533
Servicio de auditoría	4.885	3.010
Servicio contable	672	0
Contribución a la Superintendencia de Compañías	6.648	8.886
Otros	<u>1.008</u>	<u>10</u>
Total	<u>173.329</u>	<u>34.639</u>

Honorarios profesionales y asesoría; corresponde a factura por concepto de asesoría legal, asesoría comercial y pagos por servicio fiduciario.

Servicio contable; pago a GEOTEC S.A. por la elaboración de contabilidad de la Compañía desde septiembre de 2018.

SERVICIOS DE ASESORIA EMPRESARIAL SERVIASE-EMP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

15. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE**a) Impuesto a la renta corriente**

Es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% a partir del año 2018 (22% en el 2017) para todas las sociedades. La Compañía consideró gastos no deducibles valor de US\$ 376 y amortizó pérdida tributaria del ejercicio fiscal 2017 por US\$ 16.665 determinando utilidad gravable por US\$ 1.068.312, e impuesto causado de US\$ 271.244.

Con fecha abril 12 de 2019, la Compañía efectuó declaración sustitutiva de impuesto a la renta por el año 2017, reportando pérdida de US\$ 17.172.

b) Aspectos fiscales

Al 18 de abril del 2019, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

Mediante Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 de diciembre 24 de 2015, el Servicio de Rentas Internas (SRI) ratificó que el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias sea presentado directamente por la Compañía. Con Resolución NAC-DGERCGC18-00000211 de junio 5 de 2018, el SRI modifica el plazo para la presentación de este informe, el cual será acorde al noveno dígito del RUC del sujeto pasivo auditado. Por lo expuesto, todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar oportunamente a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. Servicios de Asesoría Empresarial SERVIASE-EMP S.A preparará dichos cuadros y anexos luego de presentar la declaración anual de impuesto a la renta del año 2018.

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están indicados en las notas 4, 5, 8 y 13; y no existen otros montos importantes que debamos mencionar.

En los años 2018 y 2017, no hubieron otras compañías relacionadas con influencia significativa sobre SERVIASE – EMP S.A. por lo que no es aplicable revelación adicional en este segmento.

17. EVENTOS POSTERIORES

La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre del 2018 y 2017 y 18 de abril del 2019 (fecha de conclusión de la auditoría), no existen eventos que ameriten ser revelados o ajustados, y que alteren y/o modifiquen significativamente los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2018. A la fecha no disponemos de estados financieros posteriores al cierre del año 2018.
