

77170

**SERCOMGRAF S.A.**

---

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010**



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la Junta General de Accionistas de  
SERCOMGRAF S.A.:**



### **Introducción:**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **SERCOMGRAF S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 Y 2010, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración de **SERCOMGRAF S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

### **Responsabilidad de los Auditores Independientes:**

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y 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 ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito 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 incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos

obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

4. **Opinión:**

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SERCOMGRAF S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

  
**CPA. VICTOR HUGO REYES GUALE**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**SCRNAE - 2 - N° 457**



Guayaquil, abril 20 del 2012

**SERCOMGRAF S.A.****BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

	<u>NOTAS</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(US dólares)	
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Inversiones	2	1.656.494	1.592.809
Cuentas por cobrar	3	<u>7.000</u>	<u>7.283</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b><u>1.663.494</u></b>	<b><u>1.600.092</u></b>
<b><u>PASIVO</u></b>			
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Cuentas por pagar	4	1.202.304	1.191.855
Gastos Acumulados por Pagar	5	<u>11.308</u>	<u>14.095</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b><u>1.213.612</u></b>	<b><u>1.205.950</u></b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Capital social	6	110.000	110.000
Aportes para futuras capitalizaciones		2.016	2.016
Reserva de Capital	7	345.811	345.811
Resultado de ejercicios anteriores		0	(32.464)
Resultado del ejercicio		<u>(7.945)</u>	<u>(31.221)</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>449.882</u></b>	<b><u>394.142</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>1.663.494</u></b>	<b><u>1.600.092</u></b>



Ver notas a los estados financieros

**SERCOMGRAF S.A.****ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futura capitalización</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Resultado ejercicio anterior</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31 del 2009	110.000	2.016	345.811		(32.464)	425.363
Transferencia a Resultados anteriores				(32.464)	32.464	0
Resultado del Ejercicio					(31.221)	(31.221)
Saldos a diciembre 31 del 2010	<u>110.000</u>	<u>2.016</u>	<u>345.811</u>	<u>(32.464)</u>	<u>(31.221)</u>	<u>394.142</u>
Transferencia a Resultados anteriores				(31.221)	31.221	0
Absorción de Pérdidas				63.685		63.685
Resultado del Ejercicio					(7.945)	(7.945)
Saldos a diciembre 31 del 2011	<u>110.000</u>	<u>2.016</u>	<u>345.811</u>	<u>0</u>	<u>(7.945)</u>	<u>449.882</u>

Ver notas a los estados financieros



**SERCOMGRAF S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**SERCOMGRAF S.A.**- (La Compañía) fue constituida el 22 de Enero del 1997 en la ciudad de Guayaquil, Provincia de El Guayas, República del Ecuador. Su actividad principal es dedicarse al desarrollo de Proyectos inmobiliario y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

**Bases de presentación.**- La Compañía mantiene sus registros contables en US dólares de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC'S, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento de aplicación y disposiciones de Superintendencia de Compañías, las cuales son utilizadas en la preparación de los estados financieros.

**Cuentas por pagar.**- Está registrada por valores pendientes de pago a compañías relacionadas.

**Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.** El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u> (%)
2005	3,10
2006	2,87
2007	3,32
2008	8,83
2009	3,82
2010	3,33
2011	5,41



**SERCOMGRAF S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010****2. INVERSIONES**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están constituidas como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>DERECHOS FIDUCIARIOS</b>	1.656.494	1.592.809

**DERECHOS FIDUCIARIOS**

Al 31 de diciembre del 2011, están constituidas como sigue:

Los Derechos Fiduciarios de SERCOMGRAF S.A. al 31 de Diciembre del 2011 se describen de la siguiente manera:

El 19 de Abril del 2004, se firmó el Adendum reformativo al contrato de constitución del Fideicomiso LOS ANGELES, que celebran la compañía SERCOMGRAF S.A. como la Fideicomitente A- Beneficiario, la compañía USED LTDA. Como la fideicomitente B – Promotor y la compañía MORGAN & MORGAN FIDUCIARIA DEL ECUADOR. Como la fiduciaria O MORGAN & MORGAN.

La compañía SERCOMGRAF S.A aporta y transfiera a favor del FIDEICOMISO MERCANTIL LOS ANGELES, un lote de terreno ubicado a la altura del km.22 de la vía Guayaquil-Salinas Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, lote de terreno con una extensión 31.70 hectáreas de cabida

**3. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 le corresponden:

	(US dólares)	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Anticipo Fiduciario	7.000	7.000
Crédito Tributario IVA	<u>0</u>	<u>283</u>
<b>TOTAL</b>	<b>7.000</b>	<b>7.283</b>

**SERCOMGRAF S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010****4. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están constituidas como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Compañías Relacionadas</b>		
• Propredios S.A.	601.683	584.140
• Mavisa S.A.	477.061	484.157
• Salipaci S.A.	116.729	116.729
• Coa	<u>6.831</u>	<u>6.829</u>
<b>TOTALES</b>	<b>1.202.304</b>	<b>1.191.855</b>

**5. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están constituidos como sigue:

	<u>(US dólares)</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Beneficios Sociales (13ro,14to,jubilación patronal, desahucio, F.R, )	0	2.787
Impuestos por Pagar	<u>11.308</u>	<u>11.308</u>
<b>Total</b>	<b><u>11.308</u></b>	<b><u>14.095</u></b>

**6. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de **SERCOMGRAF S.A.** al 2011 se presenta de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>VALOR</u>	<u>%</u>
Ing. Felipe Pezo Zúñiga	92.400	84.00
Tecver S.A.	<u>17.600</u>	<u>16.00</u>
<b>TOTAL</b>	<b>110.000</b>	<b>100</b>

**SERCOMGRAF S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010**

---

**7 RESERVA DE CAPITAL**

De acuerdo a NEC 17, al 31 de diciembre del 2011, presenta los saldos de las cuentas “Reexpresión monetaria” y “Reserva por revalorización del patrimonio”, generados por el ajuste de los activos no monetarios hasta marzo 31 del 2000, convertidos a US dólares.

**8 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 de abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Saldos y transacciones con compañías relacionadas.- Reportadas en la nota 4.

Evento posterior.- Entre diciembre 31 del 2011 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 4 del 2012 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2011, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

Implementación de Normas Internacionales de Información Financiera .- Según Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 la compañía deberá aplicar Normas Internacionales en la elaboración de sus Estados Financieros a partir del año 2012, siendo el año de transición el año 2011 en concordancia con el artículo primero numeral 3 de la Resolución en mención.