

# SERCOMGRAF S.A.

## ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

### CONTENIDO:

**Informe de los auditores independientes 2**

### Estados Financieros:

**Estado de situación financiera 4**

**Estado de resultados integrales 5**

**Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas 6**

**Estado de flujos de efectivo 7**

**Notas explicativas a los estados financieros 9**

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A la Junta General de Accionistas de  
SERCOMGRAF S.A.  
Guayaquil - Ecuador**

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **SERCOMGRAF S.A.**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en la auditoría efectuada.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

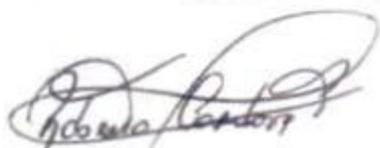
Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

#### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **SERCOMGRAF S.A.**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

#### Énfasis

5. La empresa actualmente se encuentra en causal de disolución debido a su patrimonio negativo, hasta el momento las autoridades societarias no han realizado ninguna notificación al respecto. La administración no tiene la intención de continuar con el negocio en marcha, puesto que solo se espera la liquidación del proyecto para iniciar el proceso de disolución de la compañía.



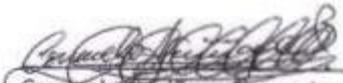
CPA. ROBERTO CORDOVA POZO  
AUDITOR EXTERNO  
SC RNAE - 2 - No. 583

Guayaquil, junio 16 del 2014

**SERCOMGRAF S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		..... (US dólares). .....	
		..... NIIF .....	
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
• Cuentas por cobrar		0	0
<b>Total activos corrientes</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Activos financieros		0	0
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Proveedores comerciales y cuentas por Pagar	5	11,308	11,308
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>11,308</b>	<b>11,308</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Beneficios de empleados no corrientes	6	0	0
Cuentas por pagar Compañías relacionadas		1,202,304	1,202,304
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1,213,612</b>	<b>1,213,612</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	7	110,000	110,000
Aportes para futuras capitalizaciones		2,016	2,016
Reserva de capital		0	0
Resultados Acumulados adopción NIIF	3	(1,317,683)	(1,317,683)
Resultados acumulados y del ejercicio		(7,945)	(7,945)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>(1,213,612)</b>	<b>(1,213,612)</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

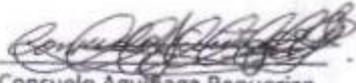
  
Consuelo Aguinaga Baquerizo  
Representante Legal

  
Ing. Néstor Calderón Ávila  
Contador

Ver notas a los estados financieros

**SERCOMGRAF S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(US dólares)	
<b><u>ACTIVIDADES ORDINARIAS</u></b>			
Ventas netas		0	0
Costo de ventas		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utilidad Bruta</b>		0	0
<b>Gastos operativos:</b>			
Gastos administrativos		0	0
Gastos de ventas		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultado operativo</b>		0	0
Otros ingresos		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Pérdida antes de participación trabajadores e impuesto a la renta</b>		0	0
Participación a trabajadores		0	0
Impuesto a la renta		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Pérdida neta por actividades ordinarias</b>		0	0
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>			
Resultado actuarial		0	0
<b>Total otro resultado integral</b>		0	0
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>			
<b>Utilidad básica por participación</b>		0	0

  
 Consuelo Aguilhaga Baquerizo  
 Representante Legal

  
 Ing. Néstor Calderón Ávila  
 Contador

Ver notas a los estados financieros

**SERCOMGRAF S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

	Capital Social	Aportes Futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva Facultativa	De capital	Resultados Acumulados NIIF por primera vez	Resultados acumulados	Utilidad del ejercicio, neta
<b>Saldo a enero 1, 2012 NIIF</b>	110.000	2.016	0	0	(US dólares) 345.811	(1.663.494)	0	(7.945)
• Pago de dividendos								
• Aportes								
• Transferencias: Resultados							(7.945)	7.945
• Resultados								
• Ajustes por aplicación de las NIIF								0
• Pérdida neta del ejercicio								
<b>Saldo a diciembre 31 del 2012 NIIF</b>	110.000	2.016	0	0	345.811	(1.663.494)	(7.945)	0
• Transferencia: Resultados								
• Retiro de aportes								
• Otros ajustes								
• Utilidad neta del ejercicio								0
<b>Saldo a diciembre 31 del 2013 NIIF</b>	110.000	2.016	0	0	345.811	(1.663.494)	(7.945)	0

  
Consuelo Aguiñaga Baquerizo  
Representante Legal

  
Ing. Néstor Calderón Avila  
Contador

Ver notas a los estados financieros

## SERCOMGRAF S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

---

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

SERCOMGRAF S.A.- (La Compañía) fue constituida el 22 de Enero de 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.

#### 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

##### 2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, 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.DSG del 20 de noviembre de 2008, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2012 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, 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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 10, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

##### 2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de SERCOMGRAF S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2012 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2012 y el 31 de diciembre del 2013, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2013.

SERCOMGRAF S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las Pymes.

Estimaciones y supuestos:

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presenta a continuación:

**Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones temporales de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

**Propiedad, planta y equipo:**

Adquirido para realizar las operaciones de alquiler, ingreso principal de la empresa, comprende las edificaciones, terrenos y mobiliario. Su depreciación se la maneja bajo el método de línea recta.

<b>Activo</b>	<b>Años de vida útil estimada (años)</b>
Edificaciones	20
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación y software	3
Vehículos	5

Los costos de ampliación, remodelación, modernización, o mejoras que representen un aumento de productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los activos se registra como un activo. Los gastos de mantenimiento normal y de operación son enviados a resultados en el momento en que se incurren.

La empresa no considera valor residual para el cálculo de la depreciación, en virtud de que los activos totalmente depreciados son retirados de circulación.

SERCOMGRAF S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

---

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

La utilidad o pérdida que surja de la venta de cualquier activo, es calculada del valor en libros a la fecha de la disposición, menos su depreciación acumulada y es reconocida en los resultados en el momento en que se produzca la baja del activo.

**Activos Financieros**

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva que en un momento y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados.

Cuentas por cobrar comerciales, locales y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

SERCOMGRAF S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

---

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

**Baja de un activo financiero.-** Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, al Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

**Pasivos Financieros**

**Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.-** Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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.

**Pasivos financieros medidos al costo amortizado.-** Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**Préstamos.-** Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos.

Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**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 y servicios es de 30 días.

SERCOMGRAF S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

---

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

**Beneficios a empleados:**

**Participación a trabajadores.-** La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

**Ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.  
**Ingresos financieros-** Los ingresos financieros son reconocidos en base al método del devengado, los cuales se provisionan a medida que se reconoce el ingreso devengado en base a la tasa de interés simple que conlleva cada instrumento financiero que se reconoce en resultados.

**Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función del método del devengado.

**Empresa en marcha**

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que SERCOMGRAF S.A. NO será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

**Administración de Riesgos Financieros**

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

**Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

**SERCOMGRAF S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

---

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

**Baja de un pasivo financiero.-** Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

**Impuestos**

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

**Impuesto corriente.-** El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

**Tarifa impuesto a la renta año 2011 y sucesivos.-** De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

**Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando SERCOMGRAF S.A. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

---

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

Riesgo operacional.

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.

Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.

Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.

Documentación de controles y procedimientos.

Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.

Capacitación y desarrollo profesional.

Normas éticas y de negocios.

Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia

2013

Normas internacionales emitidas aún no vigentes

SERCOMGRAF S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

---

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas pero que no se encuentran en vigencias a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

**NIIF 9 Instrumentos financieros**

La NIIF 9 emitida refleja la primera etapa de trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39 y se aplica a la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. Inicialmente, la norma tenía vigencia para los periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero del 2013, pero las Modificaciones a la NIIF 9 Fecha de entrada en vigencia obligatoria de la NIIF 9 y Revelaciones de transición, emitidas en diciembre de 2011, trasladarán a la fecha de entrada en vigencia obligatoria al 1 de enero de 2015.

En las fases posteriores, el IASB tratará la contabilización de las coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá efecto sobre la clasificación y la medición de los activos financieros, pero no tendrá efecto alguno sobre la clasificación y la medición de los pasivos financieros.

**Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)**

Estas modificaciones tienen vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 y establecen una excepción al requerimiento de consolidación para las entidades que cumplan con la definición de "entidades de inversión" según la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen las subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados. No se prevé que esta modificación sea aplicable.

**NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros – Modificaciones a la NIC 32**

Estas modificaciones aclaran el significado del término "actualmente tiene un derecho legal de compensación" y los criterios para los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación. Estas modificaciones tienen vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé que estas modificaciones sean aplicables.

**CINIIF 21 Gravámenes**

La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que no debería anticiparse pasivo alguno antes de que se alcance ese umbral mínimo específico. La CINIIF 21 tiene vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. La compañía no prevé que la CINIIF 21 tenga un efecto financiero significativo en los futuros estados financieros.

SERCOMGRAF S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

NIC 39 Novación de derivados y continuidad de contabilidad de cobertura –  
Modificaciones a la NIC 39

Estas modificaciones exigen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos. Estas modificaciones tienen vigencia para los periodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé sea aplicable esta norma.

2012

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NICs revisadas que son obligatorias para periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la compañía.

Utilidad por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

**SERCOMGRAF S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

**2. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están constituidos como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Derechos fiduciarios	1,514,963	1,514,963
<b>Total</b>	<b>1,514,963</b>	<b>1,514,963</b>
( - ) Deterioro acumulado de inversiones	<u>(1,514,963)</u>	<u>(1,514,963)</u>
<b>Gran total</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

**3. DERECHOS FIDUCIARIOS**

Al 31 de diciembre del 2013, están constituidas como sigue:

Los Derechos Fiduciarios de SERCOMGRAF S.A. al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 se describen de la siguiente manera:

El 19 de Abril del 2004, se firmó el Adendum reformatorio 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 transfiere 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

**4. PROVEEDORES COMERCIALES Y CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están constituidos como sigue:

	<u>(US dólares)</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuestos por Pagar	<u>11.308</u>	<u>11.308</u>
<b>Total</b>	<b><u>11.308</u></b>	<b><u>11.308</u></b>

**SERCOMGRAF S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

**5. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están constituidas como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
• Propredios S.A.	601.683	601.683
• Mavisa S.A.	477.061	477.061
• Salipaci S.A.	116.729	116.729
• Coa	<u>6.831</u>	<u>6.831</u>
<b>TOTALES</b>	<b>1.202.304</b>	<b>1.202.304</b>

**6. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2013 el capital social de la Compañía es de US\$ 110.000 compuesto por mil ciento diez mil acciones de US\$1.00 cada una.

<u>Accionistas</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>(US dólares)</u>
TECVER S.A.	17,600	17,600
Pezo Zúñiga Felipe	<u>92,400</u>	<u>92,400</u>
<b>Totales</b>	<b><u>110,000</u></b>	<b><u>110,000</u></b>

**7. 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:

Activo y pasivos contingentes.- No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre del 2013.

Evento posterior.- Entre diciembre 31 del 2013 (fecha de cierre de los estados financieros) y mayo 6 del 2014 (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 2013, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

**SERCOMGRAF S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

---

**7. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS: Continuación**

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.

**8. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.**

Entre diciembre 31 del 2013 (fecha de cierre de los estados financieros) y mayo 28 del 2014 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros adjuntos.

**9. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros han sido aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizada para su publicación con fecha 31 de marzo del 2014.

---