

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

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes) en su versión traducida al 31 de diciembre del 2011:

Declaración de cumplimiento.- 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 entidad, 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 a momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como requiere la sección 10 de NIIF para Pymes, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

Bases de preparación: Los estados financieros de SERCOMGRAF S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas internacionales de información Financiera para las Pymes (NIIF para Pymes).

Estimaciones y juicios contables: la preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para Pymes involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en marcha: los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que Monterrey Azucarera Lojana C.A. – Malca será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

SERCOMGRAF S.A.

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

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.

Activos financieros: la Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinados que no tienen cotización bursátil. Los activos financieros de la Compañía incluyen cuentas por cobrar a clientes que están registradas al costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubo costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida esperada.

Deterioro del valor de los activos: al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Pasivos Financieros: están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a 12 meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y otras que están registradas al costo de transacciones neto de abonos realizados pues, además del interés normal no tienen ningún costo adicional que deban amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Valor razonable de activos y pasivos financieros: el valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado. Para los activos y pasivos que no se negocien en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Efectivo y equivalentes: incluyen efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras.

SERCOMGRAF S.A.

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

Inventarios: se valorizan a su costo o su valor neto de realización (VNR), el menor de los dos, el costo se determina por el método de costo promedio ponderado. El valor neto de realización (VNR) es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos de venta y distribución.

Propiedades, maquinarias y equipos: están presentados por su valor revaluado, siendo el valor razonable el de la fecha de revaluación, menos depreciación acumulada. Las revalorizaciones se llevan a cabo con suficiente regularidad (última a diciembre de 2010), de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se determinaron como valores razonables al final de cada período.

La política de la Compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los reevalúo sean reconocidos en el patrimonio, excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente reconocido como gasto.

La depreciación de las propiedades, maquinarias y equipos es calculada usando el método de línea recta, y se calcula en función de la siguiente vida útil estimada:

Concepto	Vida útil	%
Equipos de planta y oficinas	10 años	10
Muebles y Enseres	10 años	10

Concepto	Vida útil	%
Máquinas y Equipos	10 años	10
Equipo de Computación y Equipos de seguridad y asistencia	3,33 años	33,33
Vehículos	5 años	20

Deterioro del valor de los activos no financieros: en cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, maquinarias y equipos para determinar si existen indicios de que esos activos han experimentado pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De igual manera, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario con el VNR. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al VNR y, se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

SERCOMGRAF S.A.

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

Si una partida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que había sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en años anteriores. Una reversión por una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

Reconocimiento de ingresos: los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y de impuestos. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso puede medirse con fiabilidad y es probable que la Compañía vaya a recibir un beneficio económico futuro.

Los ingresos por la venta de bienes se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos y beneficios derivados de la propiedad y el control de los bienes; y el importe de los ingresos de la operación y los costos puedan valorarse con fiabilidad.

Reconocimiento de gastos: los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

Impuesto a la renta corriente y diferido: el gasto por impuesto a la renta del año corresponde al impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio.

Beneficios a los empleados: la Compañía provee a los empleados con beneficios a corto plazo y post – empleo.

Los beneficios legales a corto plazo incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo y el fondo de reserva; éstos se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos.

La Compañía provee beneficios post- empleo de acuerdo con la legislación laboral; la jubilación patronal a cargo del patrono, el desahucio y la bonificación por separación voluntaria constituyen planes de beneficios definidos. La Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios contractuales o voluntarios, sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación de parte de los empleadores de conceder la jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa; la Compañía registra provisiones para este beneficio en base a estudios actuariales realizados por profesionales independientes debidamente calificados; la Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios y no mantiene ningún fondo separado para financiar el plan.

SERCOMGRAF S.A.

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

Adicionalmente el Código de Trabajo establece que en aquellos casos que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, la Compañía deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio; la Compañía registra anualmente este beneficio mediante la constitución de una provisión con cargo a resultados del ejercicio, el valor es determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado.

La bonificación por separación voluntaria fue establecida en el vigésimo cuarto contrato colectivo que mantiene la Compañía con el Comité de Empresa.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades bajo su control y vigilancia.

La aplicación de estas normas, supone cambios en políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros. Desde el 01 de enero de 2013 la Compañía ha presentado sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC fueron los correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2011.

En la preparación de estos estados financieros con arreglo a la NIIF 1, la Compañía ha corregido retroactivamente los saldos que figuraban en los estados financieros del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2011 de acuerdo con lo requerido por las citadas NIIF, aplicando todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas totales.

A. Conciliación del patrimonio entre NIIF y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación indican la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Sercomgraf S.A.:

Conciliación utilidades y pérdidas de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013:

SERCOMGRAF S.A.

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

2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF): Continuación

<u>Conceptos</u>	<u>31 de diciembre del 2011</u>	<u>1 de enero del 2011</u>
Patrimonio bajo PCGA anteriores (A)	449.882	457.827
Ajustes bajo NIIF a PCGA anteriores:		
Estimación de incobrable a relacionada	(7.000)	(7.000)
Baja de activos financieros mant. hasta su vencimiento	(1.514.963)	0
Baja de crédito fiscal no recuperable	0	(283)
Ajustes bajo NIIF por la conversión a NIIF:		
Baja de gastos diferidos no reconocidos por las NIIF	(141.531)	(141.531)
Sub-total Resultados Acumulados NIIF por primera vez (B)	(1.663.494)	(148.814)
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF (A) + (B)	(1.213.612)	309.013

Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF:

3.1. Conciliación del Patrimonio

Las conciliaciones que se presentan a continuación indican la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Sercomgraf S.A. :

Conciliación utilidades y pérdidas de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013:

3 ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF): Continuación

Los principales ajustes realizados como consecuencia de la aplicación de la NIIF son:

1. **Instrumentos financieros de largo plazo** - La empresa posee derechos de beneficios fiduciarios por una inversión en un proyecto inmobiliario denominado Los Angeles. La cual procedió a castigar debido a la quiebra del proyecto.
2. **Gastos diferidos:** Al final del periodo de transición (Diciembre 31 del 2011) la empresa mantenía gastos de operación relacionadas con la gestión del proyecto y de acuerdo al marco conceptual y la NIC 11 (contratos de construcción) no se permite diferir gastos.

SERCOMGRAF S.A.

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

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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 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 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

5. 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>
Total	<u><u>11.308</u></u>	<u><u>11.308</u></u>

SERCOMGRAF S.A.

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

6. 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>
TOTALES	1.202.304	1.202.304

7. 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 Zuñiga Felipe	<u>92,400</u>	<u>92,400</u>
<u>Totales</u>	<u>110,000</u>	<u>110,000</u>

8. HECHOS OCURRIDOS POSTERIORES A LA FECHA DEL CIERRE DEL BALANCE.

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.

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.