

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y
Señores Miembros del Directorio de

SERVIFILO S.A.

Quito DM, 14 de mayo 2014

1. Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de SERVIFILO S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, con un resumen de las políticas contables significativas y las notas aclaratorias pertinentes a los estados financieros.

2. Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES. Esa responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la gerencia considere pertinente para permitir la preparación y presentación razonable de los estados financieros, libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la presentación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Esas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para la obtención de evidencias de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros como resultado de fraude o error. Al efectuar esa evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría apropiados 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 también comprende la evaluación de si las políticas de contabilidad aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la gerencia 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 nuestra opinión de auditoría.

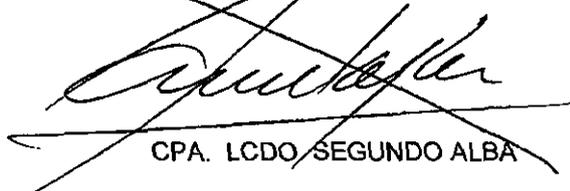
4. Opinión del Auditor

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de SERVIFILO S.A., al 31 de diciembre de 2013, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES.

5. Párrafo de énfasis

Conforme se indica en la Nota 5 a los estados financieros; un lote de terreno de propiedad de la Compañía ha sido entregado en concesión para un plazo aproximado de 20 años. El concesionario ha efectuado construcciones en dicho inmueble que será controlado, administrado, y explotado durante el periodo de vigencia. El valor de la edificación no se encuentra contabilizado y, al término del Contrato de Concesión, dichas edificaciones pasarán a control de la Compañía.

Atentamente,



CPA. LCDR. SEGUNDO ALBA

AUDITOR EXTERNO
SC. RAE No. 382
Registro Nacional de Auditores Externos



SERVIFILO S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**
(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVOS	NOTAS	31 de diciembre	
		2013	2012
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes a efectivo	3	149.361	41.756
Documentos y cuentas por cobrar (Neto)	4	725.266	761.831
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		874.627	803.587
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			
	5		
Terrenos		1.820.640	1.820.640
Edificios		171.000	171.000
Muebles y enseres		28.316	28.173
Equipos de computación		1.309	1.047
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		2.021.265	2.020.860
Depreciación Acumulada		(32.757)	(21.017)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQ. (NETO)		1.988.508	1.999.843
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		1.988.508	1.999.843
TOTAL ACTIVOS		2.863.135	2.803.430

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

FUENTE: ESTADOS FINANCIEROS DE SERVIFILO S.A.

Continúa...

SERVIFILO S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**
(Expresado en U.S. dólares)

	NOTAS	31 de diciembre	
		2013	2012
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	6	6.758	7.086
Obligaciones con Instituciones Financieras	7	-	8.642
Otras obligaciones corrientes	8	41.801	98.380
Provisiones por beneficios a empleados		731	163
TOTAL PASIVO CORRIENTE		49.290	114.271
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	9	797.888	797.888
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		797.888	797.888
TOTAL PASIVO		847.178	912.159
PATRIMONIO			
Capital suscrito	10	800	800
Reserva Legal	11	93.315	80.088
Otros resultados integrales		1.023.252	1.023.252
Resultados acumulados	12	787.131	616.246
Resultados del Ejercicio		111.459	170.885
TOTAL PATRIMONIO		2.015.957	1.891.271
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.863.135	2.803.430

VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

FUENTE: ESTADOS FINANCIEROS DE SERVIFILO S.A.

SERVIFILO S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

(Expresado en U.S. dólares)

	31 de diciembre	
	2013	2012
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Arriendos	300.000	360.000
Otros ingresos	1.500	-
TOTAL INGRESOS	301.500	360.000
Menos: GASTOS		
Sueldos y beneficios sociales	35.185	21.810
Honorarios personas naturales	1.536	6.833
Honorarios personas jurídicas	800	-
Suministros de oficina	95	20
Gastos de gestión	1.368	13
Mantenimiento locativo	857	-
Movilización	-	353
Jubilación patronal	-	163
Servicios básicos	-	272
Energía eléctrica	370	-
Telecomunicaciones	1.939	711
Contribuciones cuotas y otros	6.525	5.621
IVA al gasto	316	923
Impuestos y tasas	42.515	13.068
Depreciaciones de activos fijos	11.740	11.716
Intereses y comisiones bancarias	472	2.476
Otros	7.202	3.933
TOTAL GASTOS	110.920	67.912
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	190.580	292.088
Participación a trabajadores 15%	(28.587)	(43.813)
Impuesto a la renta de la compañía	(37.307)	(57.979)
Reserva legal	(13.227)	(19.411)
RESULTADOS DEL EJERCICIO (NETO)	111.459	170.885

SERVIFILO S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**
(Expresado en U.S. dólares)

	NOTAS	31 de diciembre	
		2013	2012
CAPITAL SOCIAL	10	800	800
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		800	800
RESERVA LEGAL	11		
Saldo al 1 de enero		80.088	60.678
Asignación		13.227	19.410
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		93.315	80.088
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Superávit por revaluación de Propiedades, Planta y Equipo		1.023.252	1.023.252
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		1.023.252	1.023.252
RESULTADOS ACUMULADOS	12		
Saldo al 1 de enero		616.246	440.127
Transferencia de la Utilidad		170.885	176.119
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE		787.131	616.246
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Saldo al 1 de enero		170.885	-
Transferencia		(170.885)	-
Resultados del Ejercicio (neto)		111.459	170.885
RESULTADOS DEL EJERCICIO (NETO)		111.459	170.885
TOTAL PATRIMONIO		2.015.957	1.891.271

SERVIFILO S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**
(Expresado en U.S. dólares)

	31 diciembre	
	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes y otros	336.565	133.168
Pagado a proveedores y otros	(98.940)	(53.988)
Participación a Trabajadores	(28.587)	(43.815)
Provisiones sociales	(37.307)	(57.979)
Otros	1.500	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	173.231	22.614
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Propiedades, Planta y Equipo (adiciones)	(405)	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(405)	-
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones Bancarias	(8.642)	8.642
Otras Cuentas Por Pagar	(56.579)	51.246
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(65.221)	-
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Disminución / aumentos durante el año	107.605	37.274
Al inicio del año	41.756	4.482
A FIN DE AÑO	149.361	41.756

Continúa...

SERVIFILO S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**
(Expresado en U.S. dólares)

	31 diciembre	
	2013	2012
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultados del ejercicio (utilidad)	111.459	170.885
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	11.740	11.716
Reserva Legal	13.227	19.410
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	36.565	(226.831)
Cuentas por pagar	(328)	2.043
Provisiones sociales	568	163
Total de los cambios en activos y pasivos	36.805	(224.625)
Total de los ajustes	61.772	(193.499)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	173.231	(22.614)