

VERDITOP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresadas en USDólares)

A. VERDITOP S.A.:

La Compañía se constituyó en Guayaquil, Ecuador, a partir del año 1991. Su actividad principal es el alquiler de inmuebles a la Universidad Casa Grande.

El 8 de noviembre del 2011 cambió su objeto social a "venta al por mayor y menor de maquinaria y equipo de oficina", sin embargo se mantiene realizando las actividades de alquiler.

La Compañía no registra empleados en nómina.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y, a partir del ejercicio económico 2012, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación: Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal desde marzo de 2000.

Uso de estimaciones y juicios: La elaboración de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos informados de los activos y pasivos.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el período 2011 hacia atrás, se basaba en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), que eran la traducción de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2012, han sido preparados sobre la base de las NIIF.

VERDITOP S.A.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicables a los períodos que inician el 1 de enero del 2012, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Compañía adoptó como período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2012.

En la Nota I se describe los principales ajustes registrados el 1 de enero del 2012 y que sirven para reeditar los estados financieros previamente publicados, con corte al 31 de diciembre del 2011.

Efectivo: Registra los recursos de alta liquidez como efectivo disponible, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Propiedades y planta: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Para su medición posterior, la Administración aplica el método del costo. Para la adopción de NIIF, se avaluaron los bienes a través de peritos calificados. El efecto del avalúo, que fue un incremento en el valor neto, se registró en la cuenta patrimonial, "Adopción por primera vez – NIIF". A continuación se detallan los años de vida útil:

<u>Edificios</u>	<u>Años</u>
Casa 2	52
Casa 1	46
Edificio 1	67

Los ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado. Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a saldos mantenidos en Banco Bolivariano C.A.

D. CUENTAS POR COBRAR:

En el 2011 comprendía principalmente US\$128,630.29 de anticipo a proveedores, durante el 2012 se recibió la factura y se canceló el anticipo. Al 31 de diciembre del 2012 incluye principalmente US\$6,614.90 de crédito tributario por retenciones.

VERDITOP S.A.

E. DISPONIBLES PARA LA VENTA:

El saldo que se presenta en el 2011 corresponde al inmueble 3, el cual fue cedido a Universidad Casa Grande en dación de pago el 10 de enero del 2012 para cancelar la deuda que la Compañía mantenía con dicha institución. Esto originó una utilidad de US\$248,423.09.

F. PROPIEDAD:

El movimiento de esta cuenta fue como sigue:

	Saldo al 01-01-12 <u>Ajustado a NIIF</u>	Incrementos adquisiciones y mejoras	Saldo al 31-12-12
Terrenos	284,935.41		284,935.41
Edificios	1,007,469.29		1,007,469.29
	1,292,404.70		1,292,404.70
Depreciación acumulada	(16,443.39)	(16,443.39)	(32,886.78)
	<u>1,275,961.31</u>	<u>(16,443.39)</u>	<u>1,259,517.92</u>

G. OBLIGACIONES NO FINANCIERAS:

En el 2011 correspondía a deuda que la Compañía mantenía con Universidad Casa Grande, el 10 de enero del 2012 se entregó en dación en pago el inmueble 3. Ver Nota E.

H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Accionistas	(1)		53,183.71
Retenciones de IVA		385.98	6,088.59
Retenciones en la fuente		321.65	4,656.06
Impuesto a la renta			2,531.76
Depósitos en garantía		150.00	150.00
Anticipo de clientes	(2)	24,753.59	145,644.70
		<u>25,611.22</u>	<u>212,254.82</u>

(1) El saldo que se mantenía en el 2011 se canceló mediante la entrega en dación de pago el inmueble 3. Ver Nota E.

(2) Corresponde a anticipo de alquiler entregado por la Universidad Casa Grande, se descuentan mensualmente con la facturación de arriendo.

VERDITOP S.A.

I. PATRIMONIO:

Capital Social: Representa a 100,000 acciones comunes a un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia neta hasta completar al menos el 50% del capital pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar capital.

Reserva facultativa: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos y gastos de ejercicios anteriores.

Adopción por primera vez - NIIF: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, a la fecha de transición.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizada para la distribución de dividendos.

J. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – NIIF:

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009, a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012.

A partir del 1 de enero del 2012 la Empresa adopta las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Conforme lo exigido por la Superintendencia de Compañías, la información contenida al 1 de enero del 2012 se presenta ajustada para efectos comparativos con la información al 31 de diciembre del 2011. El efecto de esta disposición frente a los requerimientos de NIIF 1, no afectan la presentación razonable de los estados financieros. A continuación el detalle:

VERDITOP S.A.**J. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – NIIF: (Continuación)**

	Con base NEC 31/12/2011	Reclasificación de cuentas	Ajustes NIIF	Con base NIIF 01/01/2012
ACTIVO				
ACTIVO CIRCULANTE:				
Efectivo o equivalentes de efectivo	1,124.60		4,500.00	5,624.60
Documentos y cuentas por cobrar	134,390.81			134,390.81
Pagos anticipados	727.62			727.62
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	136,243.03		4,500.00	140,743.03
DISPONIBLES PARA LA VENTA				
PROPIEDAD	956,597.50	406,901.07 (414,026.36)	733,390.17	406,901.07 1,275,961.31
TOTAL DEL ACTIVO	1,092,840.53	(7,125.29)	737,890.17	1,823,605.41
PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVO CIRCULANTE:				
Obligaciones no financieras	602,140.45			602,140.45
Cuentas y documentos por pagar	62,110.12	145,644.70	4,500.00	212,254.82
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	664,250.57	145,644.70	4,500.00	814,395.27
PASIVO A LARGO PLAZO				
Ingresos diferidos	145,644.70	(145,644.70)		
PATRIMONIO				
Capital social	100,000.00			100,000.00
Reserva legal	12,169.95			12,169.95
Reserva facultativa	110,039.71			110,039.71
Adopción por primera vez - NIIF			733,390.17	733,390.17
Resultados acumulados	60,735.60	(7,125.29)		53,610.31
TOTAL PATRIMONIO	282,945.26	(7,125.29)	733,390.17	1,009,210.14
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	1,092,840.53	(7,125.29)	737,890.17	1,823,605.41

K. IMPUESTO A LA RENTA:

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente. A continuación el cálculo para el año 2012:

Utilidad contable	246,405.16
Menos: Anticipo enviado al gasto	(5,813.62)
Utilidad tributaria	240,591.54
Menos: Otras rentas exentas	(1) (248,423.09)
Más: Gastos no deducibles	5,828.15
Base imponible para el impuesto a la renta	(2,003.40)
Anticipo impuesto a la renta pendiente de pago	5,813.62
Impuesto mínimo	5,813.62

- (1) Corresponde a la utilidad en venta de bien inmueble. Según lo establecido el artículo 14 de la Ley de Régimen Tributario Interno, están exentos del Impuesto a la Renta los ingresos generados por la enajenación ocasional de inmuebles, siempre que estos no correspondan al giro ordinario del negocio.

VERDITOP S.A.

L. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.


Econ. María Tibau
Gerente General


Econ. Erika Hurtado
Contadora