

**VERDITOP S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresadas en USDólares)

**A. VERDITOP S.A.:**

La Compañía se constituyó en Guayaquil, Ecuador, en el año 1991. En Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 1 de diciembre de 2014, se resolvió modificar el objeto social de la Compañía, y consecuentemente, reformar el artículo Primero de su estatuto social. La Compañía se dedicará a la actividad inmobiliaria en general. Mediante Escritura Pública del 21 de enero de 2015, la Compañía declaró modificado su objeto social y reformó su estatuto social.

**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico; los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Cuentas y documentos por cobrar: Incluyen principalmente los saldos por cobrar a clientes relacionados y corresponden a los montos adeudados por arrendamientos de bienes inmuebles en el curso normal de operaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**VERDITOP S.A.****B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

Propiedades: 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 evaluaron 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

Impuesto a la renta: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de sus servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega del servicio al comprador.

Los gastos que se relacionan con el período, se registran en resultados cuando se conocen.

**VERDITOP S.A.****B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)**Administración de riesgos:**

**Factores de riesgos financieros:** Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional entre otros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. La Administración de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo operacional

**Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos. Al 31 de diciembre de 2014, no se reporta un riesgo material de crédito.

**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 u otros activos financieros. Al 31 de diciembre de 2014, no se reporta un riesgo material de liquidez.

**Riesgo de tasa de interés:** La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

**Riesgo operacional:** Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo.

La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como:

**VERDITOP S.A.****B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y 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.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos.

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

**C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

Corresponde a saldos mantenidos en Banco Bolivariano C.A.

**D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Compañías relacionadas (1)		100,257.80
Crédito tributario Impuesto al Valor Agregado	482.46	1,374.78
Fundación Innovación y Desarrollo	4,500.00	
	<u>4,982.46</u>	<u>101,632.58</u>

(1) Incluye principalmente US\$100,000.00 a Universidad Casa Grande, que fueron cancelados el 30 de enero de 2014.

**E. PROPIEDADES:**

	<u>Saldos al 31/12/2013</u>	<u>Incrementos adquisicione s y mejoras</u>	<u>Saldos al 31/12/2014</u>
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	49,330.17	16,443.39	65,773.56
	<u>1,243,074.53</u>	<u>16,443.39</u>	<u>1,226,631.14</u>

**VERDITOP S.A.****F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Proveedores		6,560.00
Impuesto al Valor Agregado		
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	572.91	342.00
Retenciones en la fuente	279.26	285.00
Impuesto a la renta (Nota H)	487.17	6,004.46
Depósitos en garantía		150.00
Beneficios sociales	(1) 3,448.51	
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	(2) 2,376.00	
	<u>7,163.85</u>	<u>13,341.46</u>

(1) Incluye principalmente US\$1,720.17 de participación de trabajadores en las utilidades (Ver Nota H).

(2) Corresponde a aportes individuales por US\$1,039.50 y aportes patronales por US\$1,336.50 correspondientes al mes de diciembre.

**G. PATRIMONIO:**

**Capital Social:** Representa 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 utilizado para la distribución de dividendos.

**H. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:**

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, 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, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

**VERDITOP S.A.****H. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:**

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. En el 2013, la Compañía no tenía personal en relación de dependencia.

La Administración calculó la participación de los trabajadores directamente de la utilidad contable del ejercicio. La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Utilidad contable	11,487.78	113,707.42
Menos: Participación trabajadores en las utilidades	1,720.17	
Más: Gastos no deducibles locales	6,826.14	146.00
Base imponible para impuesto a la renta	<u>16,573.75</u>	<u>113,854.02</u>
Impuesto a la renta causado	3,646.23	25,047.88
Anticipo calculado (1)	8,790.01	
Menos: Retenciones en la fuente	8,302.84	12,428.52
Crédito tributario años anteriores		6,614.90
Impuesto a la renta por pagar	<u>487.17</u>	<u>6,004.46</u>

(1) En vista que el impuesto causado es menor al anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo.

**I. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC/ICL/DCCP/G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

**VERDITOP S.A.****I. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)**

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

**J. 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 de 2014, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.