

VERDITOP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(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.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido emitidos con autorización de fecha 21 de marzo de 2016, por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2015). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

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 y corresponden a los montos adeudados por arrendamientos de bienes inmuebles y venta de 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.

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.



**B. BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:** (Continuación):

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables.

La normativa tributaria vigente 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. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar del servicio de alquiler de bienes inmuebles y a su vez por la venta de uno de sus bienes a Universidad Casa Grande principalmente, 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 periodo, se registran en resultados cuando se conocen.

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a las NIIF para PYMES, cada modificación individual solamente afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos sólo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revelación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para PYMES apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

**VERDITOP S.A.****C. INFORMACION SOBRE LAS FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES Y JUICIOS:**

La administración de la Compañía no se ha visto requerida a efectuar estimaciones o aplicar su juicio sobre una o más partidas de los estados financieros.

**D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

Corresponde a saldos conciliados mantenidos en la cuenta corriente N° 003-002835-7 del Banco Bolivariano C.A.

**E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADAS:**

|                                                   |     | <b>Al 31 de diciembre de</b> |              |
|---------------------------------------------------|-----|------------------------------|--------------|
|                                                   |     | <b>2015</b>                  | <b>2014</b>  |
| Anticipo a proveedores                            | (1) | 365,000                      |              |
| Crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado |     |                              | 482          |
| Crédito tributario renta                          |     | 2,097                        |              |
| Fundación Innovación y Desarrollo                 |     | 4,500                        | 4,500        |
|                                                   |     | <u>371,597</u>               | <u>4,982</u> |

- (1) Corresponde al anticipo de reserva de bien inmueble que corresponde al 10% del total de la venta (US\$3,650,000), según contrato de "Fideicomiso Mercantil de Administración Otecel – Verditop". Dicho bien corresponde al inmueble ubicado en la Av. Carlos Julio Arosemena Km. 3, Manzana 1, Solar 37 de la Parroquia Tarqui en la ciudad de Guayaquil.

**F. PROPIEDADES:**

|                               | <b>Saldos al<br/>01/01/2015</b> | <b>Incrementos<br/>adquisiciones y<br/>mejoras</b> | <b>Bajas /<br/>Ventas</b> | <b>Saldos al<br/>31/12/2015</b> |
|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Terrenos                      | 284,935                         |                                                    | 53,524                    | 231,411                         |
| Edificios                     | 1,007,470                       |                                                    | 87,112                    | 920,358                         |
|                               | 1,292,405                       |                                                    | (1)                       | 1,151,769                       |
| (-) Depreciación<br>acumulada | 65,774                          | 14,766                                             | (6,700)                   | 73,840                          |
|                               | <u>1,226,631</u>                | <u>(14,766)</u>                                    | <u>147,336</u>            | <u>1,077,929</u>                |

- (1) Corresponde a la venta del edificio 2 "Facultad de Comunicación" a Universidad Casa Grande, de acuerdo al contrato de promesa de venta del 23 de diciembre de 2015.

**G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS:**

|                      |     | <b>Al 31 de diciembre de</b> |             |
|----------------------|-----|------------------------------|-------------|
|                      |     | <b>2015</b>                  | <b>2014</b> |
| Anticipo de clientes | (1) | 94,960                       |             |
|                      |     | <u>94,960</u>                |             |

- (1) Corresponden a anticipo recibido de Universidad Casa Grande para reserva de bien inmueble, edificio 3.



**VERDITOP S.A.****H. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

|                                                              |     | Al 31 de diciembre de |              |
|--------------------------------------------------------------|-----|-----------------------|--------------|
|                                                              |     | 2015                  | 2014         |
| Impuesto al valor agregado                                   |     | 117                   |              |
| Retenciones de impuesto al valor agregado                    |     | 52                    | 573          |
| Retenciones en la fuente                                     |     | 2,831                 | 279          |
| Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota L) |     |                       | 1,720        |
| Impuesto a la renta (Nota L)                                 |     |                       | 487          |
| Beneficios sociales                                          | (1) | 4,297                 | 1,729        |
| Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social                    | (2) | 3,962                 | 2,376        |
| Sueldos por pagar                                            |     | 18,424                |              |
|                                                              |     | <u>29,683</u>         | <u>7,164</u> |

(1) Saldo corresponde a lo siguiente:

|                              |  | Al 31 de diciembre |              |
|------------------------------|--|--------------------|--------------|
|                              |  | 2015               | 2014         |
| Décimo tercer sueldo         |  | 1,233              | 1,417        |
| Décimo cuarto sueldo         |  | 1,475              | 312          |
| Participación a trabajadores |  | 1,589              |              |
|                              |  | <u>4,297</u>       | <u>1,729</u> |

(2) Saldo corresponde a lo siguiente:

|                          |  | Al 31 de diciembre |              |
|--------------------------|--|--------------------|--------------|
|                          |  | 2015               | 2014         |
| Aportes personales       |  | 1,399              | 1,040        |
| Aportes patronales       |  | 1,798              | 1,336        |
| Préstamos quirografarios |  | 598                |              |
| Fondos de reserva        |  | 167                |              |
|                          |  | <u>3,962</u>       | <u>2,376</u> |

**I. 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.

## VERDITOP S.A.

### **I. PATRIMONIO:** (Continuación)

**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. La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida el 9 de septiembre de 2011, por la actual Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, indica que el saldo acreedor de esta cuenta sólo podrá ser capitalizada en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si la hubieren; podrá ser utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

**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.

### **J. OTROS INGRESOS:**

Corresponde a la utilidad en venta de bien inmueble signado con el número uno-seis de la manzana uno, ubicado en la avenida Las Palmas de la ciudadela Miraflores, parroquia Tarqui de la ciudad de Guayaquil, según contrato de promesa de venta firmado el 23 de diciembre del 2015.

### **K. ADMINISTRACIÓN:**

|                     | <b>Al 31 de diciembre de</b> |               |
|---------------------|------------------------------|---------------|
|                     | <b>2015</b>                  | <b>2014</b>   |
| Sueldos y salarios  | 128,758                      | 36,000        |
| Beneficios sociales | (1) 34,856                   | 14,427        |
| Honorarios          | 4,850                        | 4,850         |
| Servicios básicos   | 15,032                       | 7,913         |
| Contribuciones      | 2,631                        | 8,260         |
| Otros egresos       | 4,361                        | 4,291         |
|                     | <u>190,488</u>               | <u>75,741</u> |

(1) Corresponde principalmente a decimotercer sueldo por US\$12,000 (US\$3,517 en el 2014), aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por US\$17,496 (US\$4,398 en el 2014) y fondos de reserva por US\$3,665.

### **L. 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.



**L. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación):

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.

La base del cálculo para determinar las utilidades y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

|                                                                          | 2015    | 2014   |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Utilidad contable                                                        | 10,594  | 11,468 |
| Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades               | 1,589   | 1,720  |
| Más: Gastos no deducibles locales                                        |         | 6,826  |
| Base imponible para impuesto a la renta                                  | 9,005   | 16,574 |
| Impuesto a la renta causado                                              | 1,981   | 3,646  |
| Anticipo calculado (1)                                                   | 8,635   | 8,790  |
| Saldo del anticipo pendiente de pago                                     | 8,303   | 8,790  |
| Menos: Retenciones en la fuente                                          | 10,400  | 8,303  |
| Impuesto a la renta por pagar (Crédito tributario a favor de la empresa) | (2,097) | 487    |

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

**M. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.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.

**M. 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.

**N. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.