

1) ACTIVIDADES

La Compañía VERMISA S.A., Tiene como actividad principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, actividades de construcción de viviendas.

La Compañía fue constituida el 27 de Junio de 1.995 siendo su domicilio la Ciudadela Urdesa Avenida Cedros Norte No. 218 y Víctor Emilio Estrada, Guayaquil Ecuador.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

Las Cuentas Consolidadas del ejercicio 2012 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), adoptada en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías mediante resolución en el año 2006

b) Normas NIIF con fecha de aplicación al 01 de Enero del 2012.

- **NIC 1 “Presentación de estados financieros”**

La norma revisada prohíbe la presentación de partidas de ingresos y gastos (esto es, “cambios en el patrimonio neto realizados con no propietarios”) en el estado de cambios en el patrimonio neto, exigiendo que éstos se presenten de forma separada en un estado del resultado global. Como consecuencia de ello, la compañía presenta en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, todos los cambios en el patrimonio neto derivados de transacciones con los propietarios, de forma que todos los cambios en el patrimonio neto derivados de transacciones con los no propietarios se muestran en el estado del resultados global consolidado. La información comparativa se ha reexpresado de conformidad con la norma revisada. Como la modificación sólo afecta a aspectos de presentación, no hay impacto en las ganancias por acción. La aplicación de la anterior norma no ha supuesto ningún impacto significativo en las Cuentas anuales consolidadas (nota 2f).

- **NIIF 2 “Pagos basados en acciones”.**

Esta modificación aborda las condiciones para la irrevocabilidad de la concesión de los derechos y las cancelaciones. En ella se aclara que únicamente las condiciones de servicio y de rendimiento pueden considerarse condiciones de concesión. Otras características de los pagos basados en acciones no se consideran condiciones de concesión, sino que deben incluirse en el cálculo del valor razonable a la fecha de concesión en las transacciones con empleados y terceros que presten servicios similares, de forma que no tienen efecto en el número de gratificaciones que se espera que se vayan a consolidar ni la valoración posterior a la fecha de concesión. Todas las cancelaciones tanto las realizadas por la entidad como por terceros, deben seguir el mismo tratamiento contable. La empresa ha adoptado NIIF 2 desde el 1 de enero de 2010. No ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de la empresa.

- **NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”**

Esta modificación exige que se amplíen los desgloses sobre la valoración a valor razonable y sobre el riesgo de liquidez. En concreto, la modificación requiere que se desglosen las valoraciones del valor razonable según un orden jerárquico de parámetros del valor razonable. Como el cambio en la política contable únicamente implica 10 realizar desgloses adicionales, no

hay ningún impacto en las ganancias por acción. En el primer ejercicio de aplicación de esta modificación no se exige la presentación de información comparativa.

- **NIIF 8 “Segmentos de explotación”.**

La NIIF 8 sustituye a la NIC 14 y homogeneiza los requisitos de presentación de información financiera por segmentos con las NIC. La nueva norma exige un enfoque de dirección bajo el cual la información por segmentos se presenta sobre la misma base que la que se utiliza a efectos internos. La aplicación de esta norma ha tenido como resultado un aumento en el número de segmentos sobre los que se informa. Por otro lado, la forma en que se presenta la información se ha modificado en línea con la información interna que se prepara y suministra a los órganos responsables de tomar decisiones.

- **NIC 23 “Costes por intereses”.**

LA EMPRESA NO APLICA

- **NIC 32 “Instrumentos financieros: Presentación” y NIC 1 “Presentación de estados financieros” - “Instrumentos financieros con opción de venta y obligaciones que surgen en la liquidación”.**

Estas modificaciones exigen a las entidades que reclasifiquen los instrumentos financieros rescatables y los instrumentos (o componentes de los mismos) que conllevan la obligación para la entidad de entregar a un tercero una fracción de sus activos netos en el supuesto de liquidación como patrimonio, siempre que el instrumento tenga ciertas características y cumpla determinadas condiciones. La Empresa ha aplicado la NIC 32 y la NIC 1 a partir del 1 de enero de 2010, si bien este hecho no ha tenido ningún efecto sobre los estados financieros.

- **NIC 19 “Retribuciones a los empleados”.**

- Esta modificación aclara que las mejoras de un plan que impliquen un cambio en la medida en que las promesas de prestaciones se vayan a ver afectadas por aumentos futuros de salarios se considera una reducción, mientras que las modificaciones que implican un cambio en las prestaciones atribuibles a servicios pasados dan lugar a un coste de servicios pasados negativo siempre que resulte en una disminución en el valor actual de la obligación por prestación definida.
- La NIC 37 “Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes” requiere que los pasivos contingentes se desglosen, no que se reconozcan, en los estados financieros. La NIC 19 se ha modificado en línea con este criterio.

- **NIC 23 “Costes por intereses”.** La definición de costes por intereses se ha modificado para que los intereses se calculen de acuerdo con el tipo de interés efectivo definido en la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”. Con ello se elimina la inconsistencia de la terminología entre la NIC 39 y la NIC 23.

- **NIC 28 inversiones en asociadas”** (y correspondientes cambios a la NIC 32 “Instrumentos financieros: Presentación” y NIIF 7: “Instrumentos financieros: Información a revelar”) (vigente desde el 1 de enero de 2010). Una inversión en una asociada se considera un activo separado a efectos del cálculo de deterioro de valor. Cualquier pérdida por deterioro no se imputa a activos específicos incluidos dentro de la inversión, como por ejemplo, el fondo de comercio. Las

reversiones de las pérdidas por deterioro se reconocen como un ajuste al saldo de la inversión en la medida en que el importe recuperable de la inversión haya aumentado.

- **NIC 36 “Deterioro de activos”**. En los casos en que el valor razonable menos los costes para la venta se calcule en función de los flujos de efectivo 12 descontados, se deben presentar los desgloses equivalentes a dichos cálculos del valor en uso. La Empresa ha aplicado la NIC 36 y presentado, en su caso, los desgloses exigidos para las pruebas de deterioro, desde el 1 de enero de 2010.

- **NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”**.

- Esta modificación aclara que es posible que existan movimientos de y hacia la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados en los casos en que un derivado comience (o cese) su calificación como instrumento de cobertura en una cobertura de flujos de efectivo o de inversión neta.
- La definición de activo financiero o pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados se modifica también, en la medida en que se refiera a partidas mantenidas para negociar. Un activo o pasivo financiero que forma parte de una cartera de instrumentos financieros que se gestiona de forma conjunta y para la que existe evidencia de un patrón reciente de beneficios a corto plazo se incluye en dicha cartera desde el reconocimiento inicial.
- Las pautas actuales para designar y documentar relaciones de cobertura establecen que un instrumento de cobertura tiene que involucrar a un tercero ajeno a la unidad que presenta información financiera y cita como ejemplo de tal un segmento de la entidad. Ello significa que, para aplicar la contabilidad de cobertura a nivel de segmento, es necesario que el segmento cumpla con los requisitos de contabilidad de cobertura. La modificación elimina los ejemplos de segmentos, para hacerlos coherentes con la NIIF 8 “Segmentos de explotación” que exige que la información por segmentos se base en la información que se presenta a los miembros de la dirección responsables de la toma de decisiones.
- Cuando se valore de nuevo un instrumento de deuda, una vez haya cesado la contabilidad de cobertura de valor razonable, la modificación aclara que se debe utilizar el tipo de interés efectivo revisado.
- La Empresa ha aplicado la NIC 39 (Modificada) desde el 1 de enero de 2010, sin que se haya producido ningún efecto en la cuenta de resultados de la Empresa.
- Otros cambios menores a la NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”, la NIC 8 “Políticas contables, cambios en estimaciones y errores”, la NIC 10 “Hechos posteriores a la fecha del balance”, la NIC 18 “Ingresos ordinarios” y la NIC 34 “Información financiera intermedia” que no han tenido ningún efecto en los estados financieros de la Empresa.

Normas, modificaciones e interpretaciones con fecha de entrada en vigor en 2012 pero cuya aplicación no tiene efecto en las cuentas de la Empresa.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB había publicado las interpretaciones que se detallan a continuación y que son de obligado cumplimiento para todos los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2012, y que no son relevantes en el contexto de las actividades de la Empresa:

- Las modificaciones que se detallan a continuación, correspondientes al **proyecto de mejoras** publicado por el IASB en mayo de 2008, y que ha sido adoptado por el Ecuador en el año 2006:
- **NIC 16 “Inmovilizado material”** (y correspondiente modificación de la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo”). Aquellas entidades cuya actividad principal consista en alquilar y posteriormente vender activos, presentará los cobros obtenidos de dichas ventas como ingresos ordinarios, debiendo reclasificar los activos a existencias en el momento en que el activo pase a estar mantenido para su venta. En consecuencia, se modifica la NIC 7 indicando que los flujos de efectivo que surjan de la compra, alquiler y venta de tales activos se clasifican como flujos de efectivo de las actividades de explotación. Esta modificación no tendrá impacto en las actividades de la Empresa dado que ninguna de las sociedades de la Empresa se dedica al alquiler y venta de activos.
- **NIC 27 “Estados financieros consolidados y separados”**. En los casos en que una inversión en una dependiente que se contabilice conforme a la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”, se clasifique como mantenida para la venta, de acuerdo con la NIIF 5 “Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas”, seguirá siendo de aplicación la NIC 39. Esta modificación no tendrá ningún impacto en la empresa puesto que se aplica el criterio de contabilizar las inversiones en dependientes por su coste en los estados financieros separados. Esta modificación se aplicará con efecto prospectivo.
- **NIC 28 “Inversiones en asociadas”** (y correspondientes modificaciones a la NIC 32 “Instrumentos financieros: Presentación” y NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”). Cuando una inversión en una asociada se contabilice de acuerdo con la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”, únicamente deberán incluirse ciertos desgloses de la NIC 28 además de los requisitos exigidos por la NIC 32

“Instrumentos financieros: Presentación”, y por la NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”.

- **NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionar**. Se modifican las pautas de la norma para aclarar que determinados activos y pasivos se deben valorar por su valor razonable en vez de a coste histórico. Esta modificación no tendrá ningún efecto sobre las operaciones de la Empresa, ya que ninguna de las dependientes ni asociadas operan en economías hiperinflacionarias.
- **NIC 31 “Participaciones en negocios conjuntos”** (y correspondientes modificaciones a la NIC 32 y NIIF 7). Cuando se contabiliza una inversión en un negocio conjunto de acuerdo con la NIC 39, únicamente se requieren algunos de los desgloses de la NIC 31 además de los exigidos por la NIC 32 “Instrumentos financieros: Presentación” y NIIF 7 “Instrumentos financieros: Información a revelar”. Esta modificación no tendrá ningún efecto en las operaciones de la Empresa dado que la sociedad no mantiene participaciones en negocios conjuntos. La aplicación prospectiva de esta modificación está permitida.

- **NIC 38 “Activos intangibles”**. Esta modificación elimina la mención de “en raras ocasiones, o quizá en ninguna” para justificar el uso de un método que resulte en una tasa de amortización inferior a la que resulte de aplicar el método lineal. Esta modificación no tendrá efecto en las operaciones de la Empresa, dado que todos los activos intangibles se amortizan conforme al método lineal.
- **NIC 40 “Inversiones inmobiliarias”** (y correspondientes modificaciones a la NIC 16). Los inmuebles que están en construcción o en desarrollo para su uso futuro como inversión inmobiliaria se incluyen dentro del alcance de la NIC 40. Por lo tanto, cuando se utilice el modelo del valor razonable, dichos inmuebles deben valorarse a su valor razonable. Sin embargo, cuando el valor razonable de las inversiones inmobiliarias en construcción no pueda determinarse con fiabilidad, el inmueble se valorará a su coste hasta la fecha en que se finalice la construcción o, si ocurriera antes, hasta la fecha en la que el valor razonable se pueda determinar de forma fiable. Esta modificación no tendrá efecto en las operaciones de la Empresa ya que el volumen de inversiones inmobiliarias no es significativo.
- **NIC 41 “Agricultura”**. Exige que se utilice un tipo de descuento de mercado en aquellos casos en que el valor razonable se calcula en función de los flujos de efectivo descontados y la eliminación de la prohibición de considerar la transformación biológica a la hora de calcular el valor razonable. Esta modificación no tendrá efecto en las operaciones de la Empresa dado que éste no realiza actividades en el sector agrícola. Esta modificación se aplicará con carácter prospectivo.
- **NIC 20 “Contabilización de las subvenciones oficiales e información a revelar sobre ayudas públicas”**. El beneficio de un préstamo a un tipo inferior al de mercado otorgado por una entidad pública se valora como la diferencia entre el importe en libros de acuerdo con la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración”, y el importe recibido reconociéndose conforme a la NIC 20. Esta modificación no tendrá efecto en las operaciones de Empresa dado que no se han recibido este tipo de créditos u otras ayudas gubernamentales. Esta modificación se aplicará con carácter prospectivo.
- Otras modificaciones menores de la NIC 20 “Contabilización de las subvenciones oficiales e información a revelar sobre ayudas públicas”, de la NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias”, de la NIC 40 “Inversiones inmobiliarias” y de la NIC 41 “Agricultura”, que tampoco tendrán efecto significativo en los estados financieros de la Empresa por los motivos indicados anteriormente.