

VERLIMA S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

VERLIMA S.A., fue constituida mediante escritura pública el 17 de junio de 1999, como una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana y domiciliada en la ciudad de Guayaquil, inscrita en el registro mercantil el 22 de junio de 1999 con número 10224.

Su actividad principal es el desarrollo de la actividad inmobiliaria, es decir, a la compraventa, permuta, arriendo, administración, corretaje de bienes inmuebles urbanos y rurales.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de VERLIMA S.A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF-PYMES.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF-PYMES, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Bases de Presentación de los Estados Financieros.- Los estados financieros comprenden el Estado de Situación Financiera, los Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF-PYMES.

El Sistema Contable Actual que posee la compañía cumple con todos los requisitos de la Ley de Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo.- La compañía considera todas las inversiones de alta liquidez, con vencimiento de 60 días o menos de la fecha de compra, como equivalente de efectivo.

Cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar ventas operativas se realizan en condiciones normales de créditos, y los importes por cobrar no incluyen intereses. En cambio, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de créditos normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y menos cualquier deterioro.

Provisión de Cuentas Incobrables.-

La provisión de cuentas incobrables es realizada en base a estimaciones de la administración, 1% de la cartera de clientes

Inventarios.- Al 31 de diciembre del 2012 los inventarios están presentados al costo de adquisición, los cuales no exceden su valor neto de realización. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición incrementado por los gastos de importación incurridos hasta la fecha del estado de situación financiera.

Gastos pagados por anticipados.- Los gastos pagados por anticipados son cargados a resultados del ejercicio en función del método del devengado.

Propiedades, Planta y Equipos (Activo Fijo).- Los costos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta, en función a los años de vida útil (**Ver Nota 8**).

El costo de propiedades, planta y equipos, comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Los desembolsos por mantenimientos y reparaciones se cargan a los resultados del año y los costos por mejoras o reparaciones que extiendan la vida útil o mejore la capacidad de los activos, son capitalizados.

Los costos son depreciados sobre la base de los siguientes porcentajes anuales:

Muebles y Enseres	10 %
Equipos de Oficina	10 %
Maquinarias y Equipos Electrónicos	10 %
Vehículos	20 %
Equipos de Computación	33,33 %

Impuestos.- El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

Impuesto corriente.- Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos y gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario al final de cada período.

Beneficios Sociales a Empleados.- La compañía ha provisionado los beneficios sociales que por Ley les corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo.

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen.

Participación de Trabajadores.- *La asignación del 15% de la participación de trabajadores para el ejercicio económico del 2012, es obtenida de la utilidad contable del ejercicio.*

Costos y Gastos.- *Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.*

Compensación de saldos y transacciones.- *Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.*

Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF- PYMES.-

Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-PYMES) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia.

*De acuerdo con este cronograma, hasta el 31 de Diciembre del 2010, **VERLIMA S.A.**, preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la compañía son preparados de acuerdo a Normas Internacionales de información Financiera, NIIF-PYMES. La compañía definió como su periodo de transición a las NIIF-PYMES el año 2011.*

La aplicación de las NIIF-PYMES supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012.

- *Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.*
- *La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.*
- *Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.*