

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

---

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

---

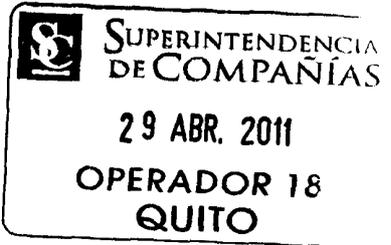
<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en el patrimonio de los socios	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 20

**Abreviaturas usadas:**

US\$. - Dólares de Estados Unidos de América

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera





## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta General de Socios de:  
**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre del 2010 y 2009, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros**

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA", las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contiene distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2010 y 2009 los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus socios y sus flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

## Enfasis

5. Tal como se indica en la nota 1, Base de presentación, conforme a Resolución No. 08.G.DSC.010, se resuelve establecer un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del año 2010, 2011 y 2012. La Compañía prepara sus estados financieros sobre la base de las NEC, las cuales difieren en ciertos aspectos de las NIIF.
6. Mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI003 del 21 de agosto del 2006 y No. ADM-08-199 del 3 de julio del 2008, emitidas por la Superintendencia de Compañías, dispone adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2009.

## Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2010, se emite por separado.



**DR. JUAN CARLOS PAREDES ANDRANGO**  
SC-RNAE No. 562

Abril 15 del 2011  
Quito - Ecuador



**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.****BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

	<b>NOTAS</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>ACTIVOS</b>			<b>(US\$.)</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo		19,357	123,615
Inversiones temporales	2	757	68,966
Cuentas por cobrar	3	5,126,442	4,822,192
Activo realizable	4	-	178,946
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>5,146,556</b>	<b>5,193,719</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedad, maquinaria y equipos, neto	5	2,143,308	2,223,514
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>7,289,864</b>	<b>7,417,233</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Porción corriente de la deuda a largo plazo	7	1,011,860	-
Cuentas por pagar	6	856,224	619,544
Gastos acumulados por pagar	8	54,049	1,833
Anticipos clientes	9	1,381,710	1,092,484
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>3,303,843</b>	<b>1,713,861</b>
Préstamos de socios	10	1,300,778	4,487,304
Deuda a largo plazo, excluyendo porción corriente	7	192,574	549,152
Préstamos de terceros	11	1,831,665	-
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>6,628,860</b>	<b>6,750,317</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:</b>			
Capital social	12	1,000	1,000
Aportes futuras capitalizaciones		99,000	99,000
Reserva legal	13	20,237	20,237
Resultados acumulados		540,767	546,679
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>661,004</b>	<b>666,916</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>		<b>7,289,864</b>	<b>7,417,233</b>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
Ingresos por ventas		645,123	1,109,587
Ingresos financieros		971	13,142
Otros ingresos		<u>360</u>	<u>394,716</u>
<b>TOTAL</b>		<u>646,454</u>	<u>1,517,445</u>
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>			
Costos de construcción		14,639	505,193
Gastos de administración		432,102	466,885
Gastos de ventas		76,564	105,196
Gastos financieros		<u>86,976</u>	<u>146,463</u>
<b>TOTAL</b>		<u>610,281</u>	<u>1,223,737</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>		<u>36,173</u>	<u>293,708</u>
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1	( - )	( - )
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		36,173	293,708
IMPUESTO A LA RENTA	1 y 15	( 9,043 )	( 73,427 )
<b>UTILIDAD NETA</b>		<u>27,130</u>	<u>220,281</u>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

	<b>Capital Social</b>	<b>Aportes futuras capitalizaciones</b>	<b>Reserva Legal (US\$.)</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>2009</b>					
Saldos al 1 de enero del 2009	1,000	99,000	20,237	326,398	446,635
Utilidad del ejercicio	-	-	-	220,281	220,281
Saldos al 31 de diciembre 2009	1,000	99,000	20,237	546,679	666,916
<b>2010</b>					
Saldos al 1 de enero del 2010	1,000	99,000	20,237	546,679	666,916
Ajuste años anteriores	-	-	-	( 33,042 )	( 33,042 )
Utilidad del ejercicio	-	-	-	27,130	27,130
Saldos al 31 de diciembre 2010	1,000	99,000	20,237	540,767	661,004

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
	(US\$.)	
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>		
Efectivo recibido de clientes	340,873	429,403
Efectivo recibido (pagado) de proveedores y empleados	340,984	( 1,408,746 )
Intereses ganados	971	13,142
Gastos financieros	( 86,976 )	-
Otros ingresos	360	394,716
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	596,212	( 571,485 )
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>		
Adquisiciones de propiedad, maquinaria y equipos	( 69,100 )	-
Inversiones temporales	68,209	( 25,546 )
	<hr/>	<hr/>
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	( 891 )	( 25,546 )
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Préstamos de terceros	1,831,665	-
Préstamos de socios	( 3,186,526 )	736,704
Préstamos bancarios	655,282	( 50,848 )
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de financiamiento	( 699,579 )	685,856
	<hr/>	<hr/>
Disminución (aumento) neta del efectivo y equivalentes de efectivo	( 104,258 )	88,825
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	123,615	34,790
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	19,357	123,615
	<hr/>	<hr/>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO  
(UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

---

	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
		(US\$.)
<b>UTILIDAD NETA</b>	27,130	220,281
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Depreciación propiedad, maquinaria y equipo	149,306	142,742
Ajustes efectuados a resultados acumulados	( 33,042 )	-
Subtotal	<u>116,264</u>	<u>142,742</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:</b>		
<b>(Aumento) disminución en:</b>		
Cuentas por cobrar	( 304,250 )	( 680,184 )
Activo realizable	178,946	1,391,982
<b>Aumento (disminución) en:</b>		
Cuentas por pagar	236,680	71,520
Gastos acumulados	52,216	( 28,685 )
Anticipos de clientes	289,226	( 1,689,141 )
Subtotal	<u>452,818</u>	<u>( 934,508 )</u>
<b>EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>596,212</u>	<u>( 571,485 )</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

---

**1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.-** Fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador el 16 de diciembre del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de febrero del 2003. Las actividades principales de la Compañía son la compra y venta de bienes muebles e inmuebles dentro y fuera del país; la representación comercial y apoderamiento de personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras en la línea de los bienes raíces; podrá planificar y ejecutar programas de vivienda, así como su comercialización de acuerdo a las normas establecidas; podrá construir lotizaciones y urbanizaciones y su comercialización; podrá construir edificios y conjuntos residenciales bajo el régimen de propiedad horizontal y su comercialización.

**Base de Presentación.-** La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

**Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.-** Con fecha 4 de septiembre del 2006, mediante R.O. No. 348, se publicó la resolución No. 06.Q.ICI.004, que resuelve en su Artículo 2, disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

La convergencia de los estados financieros a la normativa internacional (NIIF – Normas Internacionales de Información Financiera), busca homologar los estados financieros de las compañías con la normativa local.

En noviembre de 2008 mediante Resolución No. 08.G.DSC.010, la Superintendencia de Compañías resolvió establecer un cronograma de aplicación obligatoria para la presentación de los estados financieros bajo NIIF. En dicha resolución se establece que:

1. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

**1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación...)**

2. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US \$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de información financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

3. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

Un plan de capacitación.

El respectivo plan de implementación.

La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la Junta General de Socios o Accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición;
- b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF; y,

1. **POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación...)**

- c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 ó 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

La compañía no ha cumplido con esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. No ha presentado el cronograma de implementación de NIIF, ni ha definido la fecha desde cuando los estados financieros de la Compañía serán preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía no ha definido su período de transición a las NIIF el año 2010, ni ha establecido como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010.

La aplicación de las NIIF 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 2010:

- 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

Inventarios.- El costo de los inventarios se determina por el método promedio. El costo no excede al valor de mercado.

Propiedad, maquinaria y equipos.- Están registrados al costo de adquisición. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

## 1. **POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación...)**

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Tasas</u></b>
Edificio	5%
Muebles y enseres	10%
Maquinaria	10%
Equipos de computación	33%

**Inversiones.**- La Compañía registra sus inversiones al valor nominal de los depósitos, más los intereses generados al cierre del ejercicio.

**Reconocimiento de ingresos.**- La Compañía reconoce los ingresos cuando los activos son vendidos, siendo ésta la base de medición del principio de realización.

**Efectivo y equivalentes de efectivo.**- La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo bancos.

**Participación de trabajadores.**- La compañía no ha dado cumplimiento con lo dispuesto en el Código de Trabajo, para los ejercicios 2010 y 2009, la Compañía no ha efectuado la respectiva provisión para distribución de utilidades a los trabajadores y no reconoce en los resultados del período el 15% de participación de trabajadores.

**Impuesto a la renta.**- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación establecen que las sociedades pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta y para aquellas Compañías que reinviertan la utilidad aplicarán la tasa del 15% de impuesto a la renta (aplicable a las utilidades a reinvertir).

## 2. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo de la cuenta inversiones corresponde a encargo fiduciario realizado con el Banco Produbanco, cuenta corriente No. 1200548638, en el cual se han recibido los dineros provenientes de los arriendos pagados por Schlumberger por US\$. 68,966, valores que sirven para cancelar el préstamo adquirido con el Produbanco.

## 3. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US\$)	
Clientes	46,774	2,358
Otras	4,807,677	4,508,742
Impuestos y retenciones	241,816	167,027
Anticipos proveedores	29,366	143,000
Anticipos empleados	809	1,065
Total	<u>5,126,442</u>	<u>4,822,192</u>

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 el saldo de la cuenta otras corresponde a fideicomisos contratados por la compañía para la administración de los proyectos Santiago y Rincón del Bosque y Proyecto Toachi y Rincón del bosque, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2010, existe un saldo por liquidar del fideicomiso Rincón del Bosque, el mismo que paso a ser un proyecto propio de Verzam, debido a diferencias con Naranjo Ordoñez, se mantiene como fideicomiso hasta que se cuente con toda la documentación legal que permita a la compañía negociar este proyecto como propio.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 el saldo de la cuenta retenciones e impuestos corresponde principalmente a los anticipos de impuesto a la renta pagados al Servicio de Rentas Internas por concepto de retenciones en la fuente efectuadas por clientes y al crédito tributario generado por las compras efectuadas a proveedores de bienes y servicios de la compañía, las mismas que se han venido acumulando de años anteriores.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 el saldo de la cuenta anticipos proveedores corresponde principalmente pagos realizados por la compañía a varios proveedores por la compra de muebles y trabajos de carpintería, acabados y otros para las casas y departamentos de los diferentes proyectos que construye Verzam Cía. Ltda.

#### 4. ACTIVO REALIZABLE

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2010 y 2009, es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US\$.)	
Costos directos	-	178,946
Total	<u>-</u>	<u>178,946</u>

El saldo de la cuenta costos directos y otros costos al 31 de diciembre del 2009, corresponde al proyecto Alberto Eistein, que al cierre del presente ejercicio no ha sido comercializado en su totalidad. Esta cuenta se liquidará, al momento en que se este proyecto sea vendido totalmente.

#### 5. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Un detalle y movimiento de la propiedad, maquinaria y equipos por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

	<u>Saldos</u> <u>al</u> <u>01/ene/09</u>	.....MOVIMIENTO.....		<u>Saldos</u> <u>al</u> <u>31/dic/09</u>
		<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u> <u>y/o</u> <u>Reclasific.</u>	
	(US\$.)			
Equipo de computación	4,670	-	-	4,670
Maquinaria	28,671	-	-	28,671
Muebles y enseres	1,120	-	-	1,120
Edificios	2,776,675	-	-	2,776,675
Subtotal	<u>2,811,136</u>	-	-	<u>2,811,136</u>
Depreciación acumulada	( 444,880 )	( 142,742 )	-	( 587,622 )
Total	<u>2,366,256</u>	<u>( 142,742 )</u>	<u>-</u>	<u>2,223,514</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 142,742 al 31 de diciembre del 2009.

**5. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO (continuación)**

	.....MOVIMIENTO.....			
	Saldos al <u>01/ene/10</u>	<u>Adiciones</u>	Ajustes y/o <u>Reclasific.</u>	Saldos al <u>31/dic/10</u>
	(US\$.)			
Equipo de computación	4,670	100	-	4,770
Maquinaria	28,671	-	-	28,671
Vehículos	-	69,000	-	69,000
Muebles y enseres	1,120	-	-	1,120
Edificios	2,776,675	-	-	2,776,675
Subtotal	2,811,136	69,100	-	2,880,236
Depreciación acumulada	( 587,622 )	( 149,306 )	-	( 736,928 )
<b>Total</b>	<u>2,223,514</u>	<u>( 80,206 )</u>	-	<u>2,143,308</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 149,306 al 31 de diciembre del 2010.

**6. CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2010 y 2009, es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US\$.)	
Compañías relacionadas	700,752	531,470
Proveedores	72,029	3,040
Impuesto a la renta (nota 15)	9,043	73,427
Impuestos y retenciones	18,248	6,282
Obligaciones con el IESS	27,577	819
Otras	28,575	4,506
<b>Total</b>	<u>856,224</u>	<u>619,544</u>

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo de la cuenta compañías relacionadas corresponde a créditos concedidos por las compañías Inmobiliaria V y Z Cía. Ltda., Nelly Flowers, Flores de Mónica y Caveimport, para pago de proveedores y capital de trabajo, prestamos que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

El saldo de la cuenta impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2010 y 2009, corresponde a la provisión del impuesto generado por la utilidad obtenida en los ejercicios económicos respectivos, la compañía a la fecha de nuestra revisión ha decidido no efectuar reinversión de utilidades. En el año 2010 y 2009 para la determinación del impuesto a la renta por pagar se calculó directamente de la utilidad contable, sin aplicar el 15% correspondiente a participación trabajadores en las utilidades, contraviniendo lo establecido por el código laboral y la Ley de Régimen Tributario Interno.

## 7. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un detalle de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US\$.)	
<b>BANCO DE LA PRODUCCION C.A.</b>		
Crédito directo sobre firmas para pago de proveedores con vencimientos mensuales hasta agosto 22 del 2011, devenga una tasa de interés del 10,21%.	210,745	549,152
Crédito directo sobre firmas para pago de proveedores con vencimientos mensuales hasta marzo 19 del 2012, devenga una tasa de interés del 10,21%.	192,156	-
Crédito directo sobre firmas para pago de proveedores con vencimientos mensuales hasta mayo 15 del 2012, devenga una tasa de interés del 10,21%.	360,568	-
Crédito directo a corto plazo para pago de proveedores con vencimiento en mayo 23 del 2011, devenga una tasa de interés del 9,33%.	400,000	-
Saldo de créditos de años anteriores registrados en balances de la compañía, no se conoce si generan intereses y no tienen fecha específica para su liquidación.	40,965	-
Subtotal	<u>1,204,434</u>	<u>549,152</u>
Menos porción corriente	1,011,860	-
Total	<u>192,574</u>	<u>549,152</u>

Un resumen de los vencimientos de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2010 y 2009, es como sigue:

<u>Año</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US\$.)	
2011	1,011,860	549,152
2012	192,574	-
Total	<u>1,204,434</u>	<u>549,152</u>

## 8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2010 y 2009, se resume como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US\$.)	
Participación de trabajadores en las utilidades	44,057	-
Décimo cuarto sueldo	3,120	1,090
Décimo tercer sueldo	2,844	498
Fondos de reserva	2,065	86
Vacaciones	1,963	159
Total	<u>54,049</u>	<u>1,833</u>

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo de la cuenta gastos acumulados corresponde principalmente a utilidades no distribuidas del ejercicio 2009, es necesario señalar que en los años 2010 y 2009, la compañía en la conciliación tributaria no efectuó la provisión correspondiente al 15% de participación de los trabajadores de las utilidades.

## 9. ANTICIPOS CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo anticipos clientes está constituido principalmente por los abonos efectuados por varios clientes de la compañía, para la adquisición de casas, oficinas y bodegas en los diferentes proyectos que construye Verzam Cía. Ltda.

## 10. PRESTAMOS SOCIOS

Un detalle de las obligaciones a largo plazo de la compañía al 31 de diciembre del 2010 y 2009, se resume como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(US\$)	
Viviana Vera Zambrano	662,159	662,159
Carlos Vera Zambrano	638,619	638,619
Carlos Vera Meneses	-	3,186,526
Total	<u>1,300,778</u>	<u>4,487,304</u>

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2010 y 2009, corresponde principalmente a préstamos concedidos por los Socios de la Compañía para la construcción y financiamiento de los proyectos inmobiliarios: Portal de Santiago y Rincón del Bosque, créditos que no tienen fecha específica de vencimiento y no generan carga financiera.

## **11. PRESTAMOS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo de la cuenta préstamos de terceros corresponde principalmente a créditos concedidos por el señor Carlos Vera Meneses a la Compañía para pago de proveedores y capital de trabajo, saldo que no tiene fecha específica de vencimiento y no devenga intereses.

## **12. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el capital social es de Un Mil Dólares Americanos, dividido en mil participaciones sociales indivisibles con un valor nominal de un dólar cada una.

## **13. RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que las Compañías Limitadas transfieran de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio un porcentaje no menor de un 5%, destinado a formar el fondo de Reserva Legal, hasta que éste alcance por lo menos el 20% del capital social de la Compañía. Dicha Reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía; pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de diciembre del 2009, está pendiente la apropiación del 5% de la utilidad neta obtenida, debido a que tal apropiación debe ser aprobada por la Junta General de Socios.

## **14. SEGUROS**

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo de propiedad, maquinaria y equipos neto por un valor de US\$. 2,143,308 y US\$. 2,223,514 respectivamente no se encuentran asegurados, debido a que este rubro es la inversión más importante de la Compañía y considerando que en el caso de ocurrir algún tipo de siniestro, las operaciones de la misma se verían afectadas; por lo tanto no podría seguir como Empresa en marcha.

## **15. IMPUESTO A LA RENTA**

El Impuesto a la Renta correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, fueron determinados de la siguiente manera:

	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
		(US\$.)
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	36,173	293,708
Más gastos no deducibles	-	-
	<u>36,173</u>	<u>293,708</u>
Utilidad gravable	<u>36,173</u>	<u>293,708</u>
Impuesto a la renta	<u>9,043</u>	<u>73,427</u>

**15. IMPUESTO A LA RENTA (continuación...)**

El movimiento de la cuenta por pagar del impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
		(US\$.)
Saldos al inicio del año	4,599	5.398
Provisión cargada al gasto	<u>73,427</u>	<u>51.974</u>
	78,026	57.372
Menos:		
Pago de impuesto a la renta	73,427	5.398
Anticipos de impuesto a la renta	-	-
Impuestos retenidos por terceros	<u>50,182</u>	<u>47.375</u>
	<u>123,609</u>	<u>52.773</u>
Saldo al final del año	( <u>45,583</u> )	<u>4.599</u>

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de este informe (abril 15 del 2011) no han ocurrido eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

---