

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
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



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

25 SET. 2012

OPERADOR 16
QUITO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, del estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010 y los correspondientes estados de resultados integrales, de evolución del 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 administración sobre los estados financieros

2. La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (**NIIF**). 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, 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.
4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la administración 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.

Dirección: Salinas N17-245 y Santiago. Edificio Federación Nacional de Choferes Oficina 201
Telefax 2525-525, celular (09) 8738-481. EMAIL: seaconyt@hotmail.com

Opinión

5. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera de **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010, los resultados integrales de sus operaciones, la evolución del patrimonio de los socios y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Párrafo de énfasis

6. **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, realizó la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transición que corresponde desde 1 de enero al 31 de diciembre del 2010 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2011, en concordancia con lo estipulado en el artículo 1 de la citada resolución. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 adjuntos son los primeros de **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, preparó aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que se presenten en forma comparativa, los estados financieros de apertura preparados para el año 2010 sirvieron de base comparativa para los estados financieros que se presentan para el año 2011 de acuerdo a la NIIF 1. Consecuentemente, las cifras correspondientes al año 2010 comparativas presentadas en este informe difieren de las contenidas en los estados financieros aprobados por los socios para el mencionado año. Nuestra opinión contenida en el párrafo quinto de este informe se refiere exclusivamente a los estados financieros al 31 de diciembre del 2011. Con fecha abril 15 de 2011, emitimos nuestra opinión como Auditores Independientes, sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2010, preparados de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes en dicho año, en la cual expresamos una opinión sin salvedades.



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

Septiembre 18 del 2012
Quito - Ecuador



INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

	NOTAS	Diciembre 31, 2011	2010	Enero 1, 2010
<u>ACTIVOS</u>				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo		11,339	19,357	123,615
Inversiones temporales		1,247	757	68,966
Cuentas por cobrar	3	5,370,846	5,126,442	4,822,192
Activo realizable		-	-	178,946
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		5,383,432	5,146,556	5,193,719
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedad, maquinaria y equipos, neto	4	3,015,001	2,143,308	2,223,514
TOTAL ACTIVOS		8,398,433	7,289,864	7,417,233
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>				
PASIVOS CORRIENTES:				
Porción corriente de la deuda a largo plazo	8	537,021	1,011,860	-
Cuentas por pagar	5	1,040,492	845,663	619,544
Gastos acumulados por pagar	6	19,967	40,105	1,833
Anticipos clientes	7	1,943,495	1,410,285	1,092,484
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		3,540,975	3,307,913	1,713,861
Préstamos de socios y socios	9	3,254,837	3,132,443	4,487,304
Deuda a largo plazo, excluyendo porción corriente	8	-	192,574	549,152
TOTAL PASIVOS		6,795,812	6,632,930	6,750,317
<u>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:</u>				
Capital social	10	1,000	1,000	1,000
Aportes futuras capitalizaciones		-	99,000	99,000
Reserva legal	11	20,237	20,237	20,237
Otros resultados integrales	12	1,044,187	-	-
Resultados acumulados		537,197	536,697	546,679
TOTAL PATRIMONIO		1,602,621	656,934	666,916
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		8,398,433	7,289,864	7,417,233

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

	<u>NOTAS</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:			
Ingresos por prestación de servicios		1,115,223	645,123
Ingresos financieros		-	971
Otros ingresos		<u>58,512</u>	<u>360</u>
TOTAL		<u>1,173,735</u>	<u>646,454</u>
COSTOS Y GASTOS:			
Costos de ventas		635,888	432,102
Gastos de administración		-	14,639
Gastos de ventas		467,353	76,564
Gastos financieros		<u>69,993</u>	<u>86,976</u>
TOTAL		<u>1,173,234</u>	<u>610,281</u>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>501</u>	<u>36,173</u>
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1	(<u>3,032</u>)	(<u>5,426</u>)
UTILIDAD/PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(<u>2,531</u>)	30,747
IMPUESTO A LA RENTA	1 y 13	(<u>101,628</u>)	(<u>7,687</u>)
UTILIDAD / PERDIDA NETA		(<u>104,159</u>)	<u>23,060</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 2011 Y 2010**

	Capital Social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados Acumulados y otros resultados integrales	Total
			(US\$.)		
			<u>2010</u>		
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	-	-	-	23,060	23,060
Saldos al 31 de diciembre 2010	1,000	99,000	20,237	536,697	656,934
			<u>2011</u>		
Saldos al 1 de enero del 2011	1,000	99,000	20,237	536,697	656,934
Ajuste cuentas patrimoniales	-	(99,000)	-	1,044,186	945,186
Utilidad del ejercicio	-	-	-	501	501
Saldos al 31 de diciembre 2011	1,000	-	20,237	1,581,384	1,602,621
Ver notas a los estados financieros					

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US\$.)	
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	1,496,736	340,873
Efectivo recibido (pagado) de proveedores y empleados	(1,393,783)	340,984
Intereses ganados	-	971
Gastos financieros	(69,993)	(86,976)
Otros ingresos	58,512	360
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	91,472	596,212
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisiciones de propiedad, maquinaria y equipos	-	(69,100)
Inversiones temporales	(490)	68,209
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	(490)	(891)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamos de terceros	-	1,831,665
Préstamos de socios	(99,000)	(3,186,526)
Préstamos bancarios	-	655,282
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de financiamiento	(99,000)	(699,579)
Disminución (aumento) neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(8,018)	(104,258)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	19,357	123,615
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	11,339	19,357

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 2011 Y 2010**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US\$.)	
UTILIDAD NETA	501	23,061
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciación propiedad, maquinaria y equipo	172,493	149,306
Ajustes efectuados a resultados acumulados	(-)	(33,042)
Subtotal	172,493	116,264
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	(244,404)	(304,250)
Activo realizable	-	178,946
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	(472,583)	236,680
Gastos acumulados	(20,138)	56,285
Anticipos de clientes	655,603	289,226
Subtotal	(81,522)	456,887
EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>91,472</u>	<u>596,212</u>

Ver notas a los estados financieros
