

 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS	RAZÓN SOCIAL	INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.							
	DIRECCIÓN	AV. LOS SHYRIS N41-151 Y SUECIA							
	EXPEDIENTE	94306							
	RUC	1791870581001							
	AÑO	2011							
	FORMULARIO	SC.NIIF.94306.2011.1							
	NÚMERO DE INGRESO	80253							
FECHA DE LA JUNTA QUE APROBÓ LOS ESTADOS FINANCIEROS (DD/MM/AAAA)		28/02/2012							
CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA									
CUENTA	CODIGO	INICIO DEL PERIODO DE TRANSICIÓN			FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN				
		SALDOS NEC US\$	AJUSTES POR CONVERSIÓN		SALDOS NIIF EXTRACONTABLES US\$	SALDOS NEC US\$	AJUSTES POR CONVERSIÓN		SALDOS NIIF EXTRACONTABLES US\$
			DEBE US\$	HABER US\$			DEBE US\$	HABER US\$	
ACTIVO	1	7.289.863,61			7.289.863,61	8.398.433,13			8.398.433,13
ACTIVO CORRIENTE	101	5.146.555,80			5.146.555,80	5.383.431,64			5.383.431,64
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFFECTIVO	10101	20.114,22			20.114,22	12.586,02			12.586,02
ACTIVOS FINANCIEROS	10102	4.884.625,79			4.884.625,79	5.036.322,70			5.036.322,70
ACTIVOS FINANCIEROS AL VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS	1010201								
ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	1010202								
ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	1010203								
(-) PROVISION POR DETERIORO	1010204								
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	1010205	4.884.625,79			4.884.625,79	5.036.322,70			5.036.322,70
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	1010206								
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	1010207								
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1010208								
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	1010209								
INVENTARIOS	10103								
INVENTARIOS DE MATERIA PRIMA	1010301								
INVENTARIOS DE PRODUCTOS EN PROCESO	1010302								
INVENTARIOS DE SUMINISTROS O MATERIALES A SER CONSUMIDOS EN EL PROCESO DE PRODUCCIÓN	1010303								
INVENTARIOS DE SUMINISTROS O MATERIALES A	1010304								


**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**
25 SET. 2012
OPERADOR 16
QUITO

SER CONSUMIDOS EN LA PRESTACIÓN									
INVENTARIOS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y MERCADERIA EN ALMACÉN - PRODUCIDO POR LA COMPAÑÍA	1010305								
INVENTARIOS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y MERCADERIA EN ALMACÉN - COMPRADO DE TERCEROS	1010306								
MERCADERÍAS EN TRÁNSITO	1010307								
OBRAS EN CONSTRUCCION	1010308								
INVENTARIOS REPUESTOS, HERRAMIENTAS Y ACCESORIOS	1010309								
OTROS INVENTARIOS	1010310								
(-) PROVISIÓN DE INVENTARIOS POR VALOR NETO DE REALIZACIÓN	1010311								
(-) PROVISIÓN DE INVENTARIOS POR DETERIORO FÍSICO	1010312								
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	10104								
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	1010401								
ARRIENDOS PAGADOS POR ANTICIPADO	1010402								
ANTICIPOS A PROVEEDORES	1010403								
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	1010404								
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	10105	241.815,79			241.815,79	334.522,92			334.522,92
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	1010501	191.633,43			191.633,43	222.211,33			222.211,33
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	1010502	50.182,36			50.182,36	112.311,59			112.311,59
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	1010503								
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	10106								
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	10107								
ACTIVO NO CORRIENTE	102	2.143.307,81			2.143.307,81	3.015.001,49			3.015.001,49
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	10201	2.143.307,81			2.143.307,81	3.015.001,49			3.015.001,49
TERRENOS	1020101								
EDIFICIOS	1020102	2.776.675,86			2.776.675,86	3.110.278,16			3.110.278,16
CONSTRUCCIONES	1020103								



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

25 SET. 2012
OPERADOR 16
QUITO

EN CURSO								
INSTALACIONES	1020104							
MUEBLES Y ENSERES	1020105	1.120,02			1.120,02	1.120,02		1.120,02
MAQUINARIA Y EQUIPO	1020106	28.670,88			28.670,88	28.670,88		28.670,88
NAVES, AERONAVES, BARCAZAS Y SIMILARES	1020107							
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1020108	4.770,07			4.770,07	4.770,07		4.770,07
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	1020109	69.000,00			69.000,00	69.000,00		69.000,00
OTROS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020110							
REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	1020111							
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020112	-736.929,02			-736.929,02	-198.837,64		-198.837,64
(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020113							
ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	1020114							
ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	102011401							
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	102011402							
(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	102011403							
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	10202							
TERRENOS	1020201							
EDIFICIOS	1020202							
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1020203							
(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1020204							
ACTIVOS BIOLÓGICOS	10203							
ANIMALES VIVOS EN CRECIMIENTO	1020301							
ANIMALES VIVOS EN PRODUCCIÓN	1020302							
PLANTAS EN CRECIMIENTO	1020303							
PLANTAS EN PRODUCCIÓN	1020304							
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS BIOLÓGICOS	1020305							
(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVOS BIOLÓGICOS	1020306							



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

25 SET. 2012
OPERADOR 16
QUITO

ACTIVO INTANGIBLE	10204								
PLUSVALÍAS	1020401								
MARCAS, PATENTES, DERECHOS DE LLAVE, CUOTAS PATRIMONIALES Y OTROS SIMILARES	1020402								
ACTIVOS DE EXPLORACION Y EXPLOTACION	1020403								
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVO INTANGIBLE	1020404								
(-) DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVO INTANGIBLE	1020405								
OTROS INTANGIBLES	1020406								
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	10205								
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	1020501								
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	10206								
ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	1020601								
(-) PROVISIÓN POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	1020602								
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	1020603								
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES DE ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	1020604								
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	10207								
INVERSIONES SUBSIDIARIAS	1020701								
INVERSIONES ASOCIADAS	1020702								
INVERSIONES NEGOCIOS CONJUNTOS	1020703								
OTRAS INVERSIONES	1020704								
(-) PROVISIÓN VALUACIÓN DE INVERSIONES	1020705								
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1020706								
PASIVO	2	6.632.929,84			6.632.929,84	6.795.811,99			6.795.811,99
PASIVO CORRIENTE	201	6.632.929,84			6.632.929,84	6.795.811,99			6.795.811,99
PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADO	20101								



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

25 SET. 2012

OPERADOR 16
QUITO

PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS	20102							
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20103	772.780,68			772.780,68	978.929,32		978.929,32
LOCALES	2010301	772.780,68			772.780,68	978.929,32		978.929,32
DEL EXTERIOR	2010302							
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	20104	1.204.433,58			1.204.433,58	537.021,25		537.021,25
LOCALES	2010401	1.204.433,58			1.204.433,58	537.021,25		537.021,25
DEL EXTERIOR	2010402							
PROVISIONES	20105							
LOCALES	2010501							
DEL EXTERIOR	2010502							
PORCIÓN CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS	20106							
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	20107	112.986,94			112.986,94	81.530,01		81.530,01
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	2010701	62.304,45			62.304,45	53.754,40		53.754,40
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	2010702	7.686,85			7.686,85			
CON EL IESS	2010703	2.890,71			2.890,71	7.808,30		7.808,30
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	2010704	34.678,92			34.678,92	16.935,36		16.935,36
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	2010705	5.426,01			5.426,01	3.031,95		3.031,95
DIVIDENDOS POR PAGAR	2010706							
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS	20108							
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	20109							
ANTICIPOS DE CLIENTES	20110	1.410.285,18			1.410.285,18	1.943.494,70		1.943.494,70
PASIVOS DIRECTAMENTE ASOCIADOS CON LOS ACTIVOS NO CORRIENTES Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	20111							
PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	20112							
JUBILACIÓN PATRONAL	2011201							
OTROS BENEFICIOS A LARGO PLAZO PARA LOS EMPLEADOS	2011202							
OTROS PASIVOS CORRIENTES	20113	3.132.443,46			3.132.443,46	3.254.836,71		3.254.836,71
PASIVO NO CORRIENTE	202							
PASIVOS POR CONTRATOS DE								



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

25 SET. 2012

OPERADOR 16
QUITO

ARRENDAMIENTO FINANCIERO	20201								
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20202								
LOCALES	2020201								
DEL EXTERIOR	2020202								
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	20203								
LOCALES	2020301								
DEL EXTERIOR	2020302								
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS	20204								
LOCALES	2020401								
DEL EXTERIOR	2020402								
OBLIGACIONES EMITIDAS	20205								
ANTICIPOS DE CLIENTES	20206								
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	20207								
JUBILACIÓN PATRONAL	2020701								
OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS	2020702								
OTRAS PROVISIONES	20208								
PASIVO DIFERIDO	20209								
INGRESOS DIFERIDOS	2020901								
PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	2020902								
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	20210								
PATRIMONIO NETO	3	656.933,77			656.933,77	1.602.621,14			1.602.621,14
CAPITAL	301	1.000,00			1.000,00	1.000,00			1.000,00
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	30101	1.000,00			1.000,00	1.000,00			1.000,00
(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERÍA	30102								
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	302	99.000,00			99.000,00				
PRIMA POR EMISIÓN PRIMARIA DE ACCIONES	303								
RESERVAS	304	20.236,76			20.236,76	20.236,76			20.236,76
RESERVA LEGAL	30401	20.236,76			20.236,76	20.236,76			20.236,76
RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	30402								
RESERVA DE CAPITAL	30403								
OTRAS RESERVAS	30404								
OTROS RESULTADOS	305								



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

25 SET. 2012

OPERADOR 16
QUITO

INTEGRALES						1.044.186,61			1.044.186,61
SUPERAVIT DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA	30501								
SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	30502					1.044.186,61			1.044.186,61
SUPERAVIT POR REVALUACION DE ACTIVOS INTANGIBLES	30503								
OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	30504								
RESULTADOS ACUMULADOS	306	513.636,44			513.636,44	536.697,01			536.697,01
GANACIAS ACUMULADAS	30601	513.636,44			513.636,44	536.697,01			536.697,01
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	30602								
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	30603								
RESULTADOS DEL EJERCICIO	307	23.060,57			23.060,57	500,76			500,76
GANANCIA NETA DEL PERIODO	30701	23.060,57			23.060,57	500,76			500,76
(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	30702								

DECLARO QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS.

LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIC 1, PÁRRAFO 16)

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE: VERA MENESES CARLOS ROMERO

CI/RUC: 1702589936

FIRMA DEL CONTADOR

NOMBRE: BEDOYA LEITON JAVIER SANTIAGO

CI/RUC: 1713247177001

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS25 SET. 2012
OPERADOR 16
QUITO