

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

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

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.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2010 y 2009, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIIF 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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Principio del devengado.- Los efectos de las transacciones y otras circunstancias deben tenerse en cuenta en el momento en que tienen lugar dichas transacciones o circunstancias y no cuando se produce el desembolso o ingreso de tesorería u otros medios líquidos.

En consecuencia, es preciso velar por la correlación en cada ejercicio solamente de los gastos e ingresos que sean imputables al mismo. Es decir, se registra el ingreso cuando se efectúa la facturación y se registra el gasto cuando se recibe la factura o nota de venta y dentro del período mensual respectivo.

Principio del costo.- Los bienes adquiridos a título oneroso se contabilizarán en su fecha de incorporación al patrimonio por su costo de adquisición.

Principio de prudencia.- La formulación de los estados financieros debe basarse en una valoración razonable de los hechos a fin de evitar todo riesgo de traspaso de incertidumbres susceptibles de perjudicar al patrimonio y a los resultados de la empresa.

De este modo, debe respetarse siempre el principio de prudencia, y en concreto las siguientes normas:

- Debe considerarse como ventas, todos los valores facturados, los mismos que deberán ser considerados además como ingresos.
- Deben tenerse en cuenta todos los riesgos previsibles y pérdidas probables para hacer las estimaciones requeridas, tales como no sobrevaluar activos, ni ingresos, ni subvaluar pasivos y gastos.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

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

Inventarios.- El costo de los inventarios en proceso está registrado al costo de adquisición, el cual no excede el valor de mercado. Se incluyen las inversiones iniciales por la compra de terrenos.

Propiedad, maquinaria y equipos.- Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo y no alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan. El costo de los activos fijos se deprecia aplicando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, como sigue:

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

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

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce los ingresos cuando los activos son vendidos, siendo ésta la base de medición del principio de realización. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Costos y gastos.- Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos 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.

Participación de trabajadores.- En cumplimiento con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas.

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

El impuesto por pagar 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 o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa del 24%.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado mediante el cálculo preparado por un profesional actuario calificado, el cual utiliza el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. La Compañía al 31 de diciembre del 2011 no ha registrado esta provisión.

2. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Conforme a 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. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

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 2011:

2. **ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)**

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

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011:

	<u>Diciembre</u> <u>31, 2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
Patrimonio de acuerdo a NEC informado previamente	657,934	656,934
Ajustes por la aplicación de NIIF:		
Ajuste a aportes futuras capitalizaciones	-99,000	-
Ajuste a superávit por revaluación	1,044,187	-
Ajuste a provisiones por pagar	-	-
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>1,602,621</u>	<u>656,934</u>

Explicación resumida de los ajustes por aplicación de NIIF

Para la aplicación de las NIIF la administración de la compañía decidió realizar los ajustes que se detallan de la siguiente manera:

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER
	-1-		
1/1/2011	DEPREC. ACUM. EDIFICIOS	710,584.31	
	SUPERAVIT REV. PROP. PLTA Y EQ.	2,066,091.55	
	EDIFICIOS		2,776,675.86
	REF. DAR DE BAJA ACTIVO		
	-2-		
1/1/2011	EDIFICIOS	3,110,278.16	
	SUPERAVIT REV. PROP. PLTA Y EQ.		3,110,278.16
	REF. REVALUO ACTIVO FIJO		
	-3-		
31/12/11	GASTO DEPRCIACION EDIFICIO	155,513.90	
	DEPRECIACION ACUM. EDIFICIO		155,513.90
	DEPRECIACION 2011		
	TOTAL	6,042,467.92	6,042,467.92

Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según NEC.

3. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2011 y 2010 es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US\$)	
Clientes	375.334	46,774
Otras	4,660,989	4,807,677
Impuestos y retenciones	334,523	241,816
Anticipos proveedores	-	29,366
Anticipos empleados	-	809
Total	<u>5,370,846</u>	<u>5,126,442</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de la cuenta por cobrar clientes corresponde a valores pendientes de cobro, originados por las ventas de bienes y servicios realizados por la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 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 Cía. Ltda., 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 2011 y 2010 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 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. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Un detalle y movimiento de la propiedad, maquinaria y equipos por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 es como sigue:

MOVIMIENTO.....			
	<u>Saldos al 01/ene/10</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes y/o Reclasific.</u>	<u>Saldos al 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)
Total	<u>2,223,514</u>	<u>(80,206)</u>	<u>-</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.

MOVIMIENTO.....			
	<u>Saldos al 01/ene/11</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes y/o Reclasific.</u>	<u>Saldos al 31/dic/11</u>
	(US\$.)			
Equipo de computación	4,770	-	-	4,770
Maquinaria	28,671	-	-	28,671
Vehículos	69,000	-	-	69,000
Muebles y enseres	1,120	-	-	1,120
Edificios	2,776,675	333,603	-	3,110,278
Subtotal	2,880,236	333,603	-	3,213,839
Depreciación acumulada	(736,928)	538,090	-	(198,838)
Total	<u>2,143,308</u>	<u>871,693</u>	<u>-</u>	<u>3,015,001</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 172,493 al 31 de diciembre del 2011.

Dentro del proceso de implementación de NIIF, se ajusto a los edificios, afectando a la depreciación acumulada por un valor de US\$. 710,584.

5. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US\$.)	
Proveedores	978,929	772,781
Impuesto a la renta (nota 14)	3,032	9,043
Impuestos y retenciones	50,722	18,248
Obligaciones con el IESS	7,808	27,577
Otras	-	18,014
Total	<u>1,040,492</u>	<u>845,663</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de la cuenta por pagar proveedores 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 2011 y 2010, 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.

6. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2011 y 2010, se resume como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US\$.)	
Participación de trabajadores en las utilidades	3,032	30,113
Beneficios empleados	16,935	9,992
Total	<u>19,967</u>	<u>40,105</u>

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo de la cuenta gastos acumulados corresponde principalmente a utilidades no distribuidas de los ejercicios 2010 y 2009.

7. ANTICIPOS CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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.

8. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un detalle de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US\$.)	
BANCO DE LA PRODUCCION C.A.		
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
Crédito directo sobre firmas para pago de proveedores con vencimientos mensuales hasta marzo 19 del 2012, devenga una tasa de interés del 10,21%.	187,957	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%.	349,064	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	537,021	1,204,434
Menos porción corriente	537,021	1,011,860
Total	-	192,574

Un resumen de los vencimientos de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

<u>Año</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US\$.)	
2011	-	1,011,860
2012	537,021	192,574
Total	537,021	1,204,434

9. PRESTAMOS SOCIOS Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de la cuenta préstamos socios y otros corresponde principalmente a créditos concedidos a la Compañía por los señores Carlos Vera Meneses, Carlos Vera Zambrano y Viviana Vera Zambrano, cuyos valores han sido destinados para pago a proveedores y capital de trabajo, saldo que no tiene fecha específica de vencimiento y no devenga intereses.

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el capital social es de Un Mil Dólares Americanos, dividido en mil participaciones sociales indivisibles con un valor nominal de un dólar cada una.

11. 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 2011, 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.

12. RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2011, dentro de la cuenta resultados integrales acumulados se encuentran registrados todos los ajustes provenientes de NIIF, según lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

13. IMPUESTO A LA RENTA

El Impuesto a la Renta correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, fueron determinados de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(US\$.)
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	501	36,173
Más gastos no deducibles	<u>425,980</u>	<u>-</u>
	426,481	36,173
Menos participación trabajadores	(3,032)	(5,426)
	<u>423,449</u>	<u>30,747</u>
Utilidad gravable		
	<u>423,449</u>	<u>30,747</u>
Impuesto a la renta	<u>101,628</u>	<u>7,687</u>

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de este informe (septiembre 18 del 2012) no han ocurrido eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

