

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

---

**ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DE LOS AUDITORES  
INDEPENDIENTES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE  
DICIEMBRE DEL 2017**

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados integrales	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 23

**Abreviaturas usadas:**

US\$. - Dólares de Estados Unidos de América

NIIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### **Opinión**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la imagen fiel de su patrimonio y de la situación financiera de **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2017 y 2016, así como de los resultados integrales de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

### **Fundamentos de la opinión**

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIAs. Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor para Auditoría de Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de estados financieros en la República del Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido, proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

4. La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y del control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

## **Responsabilidad del auditor**

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIAs, siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- Comunicamos a los encargados de la Administración de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

### **Otros asuntos**

6. Tal y como se indica más ampliamente en la Nota 17 de los estados financieros adjuntos, al término del año 2017, **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, ha cumplido con la Resolución No. **SCV.DSC.14.009** del 18 de julio del 2014 y Resolución No. **SCVS.DNPLA.15.008** del 26 de mayo del 2015, emitidas por parte de la Superintendencias de Compañías, Valores y Seguros, con respecto a las "**NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**".

### **Informes requeridos por otras regulaciones**

7. El informe de los auditores independientes acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.



**C.P.A. Dr. Juan Carlos Paredes Andrango**  
**SC-RNAE No. 562**

Abril 9 del 2018  
Quito – Ecuador

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	2	37.486	23.505
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	3	735.476	8.964
Cuentas por cobrar	4	1.663.904	1.642.888
Inventarios	5	181.642	560.467
		<hr/>	<hr/>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b><u>2.618.508</u></b>	<b><u>2.235.824</u></b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedad, planta y equipo, neto	6	6.008.953	3.327.117
		<hr/>	<hr/>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>8.627.461</u></b>	<b><u>5.562.941</u></b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar	7	164.054	510.125
Gastos acumulados por pagar	8	161.320	137.771
Anticipos clientes	9	495.026	718.495
		<hr/>	<hr/>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b><u>820.400</u></b>	<b><u>1.366.391</u></b>
Cuentas por pagar diversas - relacionadas	10	2.443.526	1.482.373
		<hr/>	<hr/>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>3.263.926</u></b>	<b><u>2.848.764</u></b>
<b><u>PATRIMONIO:</u></b>			
Capital social	11	1.000	1.000
Reservas	12	20.237	20.237
Otros resultados integrales	13	4.636.564	1.824.186
Resultados acumulados		705.734	868.754
		<hr/>	<hr/>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>5.363.535</u></b>	<b><u>2.714.177</u></b>
		<hr/>	<hr/>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>8.627.461</u></b>	<b><u>5.562.941</u></b>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

---

	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>			
Ingresos por venta de bienes y servicios	14	792.187	2.114.442
Otros ingresos		<u>36.184</u>	<u>2.792</u>
<b>TOTAL</b>		<u>828.371</u>	<u>2.117.234</u>
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>			
Costos de ventas	14	424.079	1.216.657
Gastos de administración y ventas		541.968	876.202
Otros gastos		<u>5.325</u>	<u>3.646</u>
<b>TOTAL</b>		<u>971.372</u>	<u>2.096.505</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>		<u>( 143.001 )</u>	<u>20.729</u>
<b>PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES</b>	1 y 15	<u>( - )</u>	<u>( 3.109 )</u>
<b>UTILIDAD/PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<u>( 143.001 )</u>	<u>17.620</u>
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	1 y 15	<u>( - )</u>	<u>( 17.576 )</u>
<b>UTILIDAD / PERDIDA NETA</b>		<u>( 143.001 )</u>	<u>44</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

	Capital Social	Reserva Legal	Otros resultados integrales	Resultado Acumulados	Total
			(US\$.)		
			<b>2016</b>		
Saldos al 1 de enero del 2016	1.000	20.237	1.824.186	868.710	2.714.133
Ajuste cuentas patrimoniales	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	44	44
Saldos al 31 de diciembre 2016	1.000	20.237	1.824.186	868.754	2.714.177
			<b>2017</b>		
Saldos al 1 de enero del 2017	1.000	20.237	1.824.186	868.754	2.714.177
Aumento (Disminución) de otras cuentas patrimoniales	-	-	2.812.378	( 20.019 )	2.792.359
Utilidad del ejercicio	-	-	-	( 143.001 )	( 143.001 )
Saldos al 31 de diciembre 2017	1.000	20.237	4.636.564	705.734	5.363.535

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

---

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	(US\$.)	
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>		
Efectivo recibido de clientes	3.563.530	1.048.656
Efectivo recibido (pagado) de proveedores y empleados	( 2.016.790 )	( 1.155.931 )
Otros gastos	( 5.325 )	( 3.646 )
Otros ingresos	36.184	2.792
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	1.577.599	( 108.129 )
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>		
Adquisiciones de propiedad, maquinaria y equipos	( 1.798.259 )	-
Inversiones temporales	( 726.512 )	87.536
	<hr/>	<hr/>
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	( 2.524.771 )	87.536
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Préstamos de socios	961.153	( 42.000 )
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de financiamiento	961.153	( 42.000 )
	<hr/>	<hr/>
Disminución (aumento) neta del efectivo y equivalentes de efectivo	13.981	( 62.593 )
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	23.505	86.098
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>37.486</u>	<u>23.505</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

**ESTADO 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 2017 Y 2016**

---

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
		(US\$.)
UTILIDAD NETA	( 143.001 )	20.729
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Depreciación propiedad, maquinaria y equipo	( 883.577 )	167.533
Participación trabajadores	-	( 3.109 )
Impuesto a la renta	-	( 17.576 )
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	2.792.359	-
Subtotal	<u>1.908.782</u>	<u>146.848</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:</b>		
<b>(Aumento) disminución en:</b>		
Cuentas por cobrar	( 21.016 )	2.165.719
Inventarios	378.825	493.381
<b>Aumento (disminución) en:</b>		
Cuentas por pagar	( 346.071 )	( 233.674 )
Gastos acumulados	23.549	( 2.344 )
Anticipos de clientes	( 223.469 )	532.717
Otras cuentas por pagar	-	( 3.231.505 )
Subtotal	<u>( 188.182 )</u>	<u>( 275.706 )</u>
<b>EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>1.577.599</u>	<u>( 108.129 )</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 2017 Y 2016**

---

#### **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. - Los estados financieros de **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.** han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

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. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

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.

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

**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.

**Activos financieros.** - La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- a) Activos financieros a valor razonable con cambios a resultados. - En este rubro deben incluirse los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados. Deberán incorporarse en este ítem los instrumentos financieros que no forman parte de la contabilidad de coberturas.
- b) Activos financieros disponibles para la venta. - Son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado (ORI-Superávit de Activos Financieros disponibles para la venta.
- c) Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento. - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

**Documentos y cuentas por cobrar comerciales.** - Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

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

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

Las transacciones con partes relacionadas serán presentadas por separado.

Provisión para cuentas incobrables. - Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

Inventarios. - Los inventarios son los bienes para ser vendidos en el curso normal de un negocio, se valoran a su costo o su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método de "promedio ponderado" el costo de los productos terminados y de los productos en proceso incluye los costos de materias primas, la mano de obra directa, otros costos directos y gastos de fabricación. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta.

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:

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

Cuentas comerciales por pagar. - Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo sin usar el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 30 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 90 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

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

Obligaciones con instituciones financieras. - Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos del costo necesario para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Las comisiones abonadas por la obtención de líneas de crédito se reconocen como costos de la transacción de la deuda siempre que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se diferieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitalizará como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

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: 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 imponibles 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 22%.

Impuestos diferidos: 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 imponibles. 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 2017 y 2016 no ha registrado esta provisión.

## 2. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre de los años 2017 y 2016, el saldo de "Efectivo y Equivalentes al Efectivo" se refiere a saldos que la Empresa mantuvo disponibles a la fecha de cierre de los balances, tanto en efectivo como en las correspondientes instituciones financieras del país.

## 3. **ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se encuentra conformada de la siguiente manera:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	(US\$.)	
Inversiones Produbanco	196.000	-
Inversiones Banco Internacional	530.000	-
Garantías medio ambiente	9.476	8.964
Total	<u>735.476</u>	<u>8.964</u>

El saldo de la cuenta Inversiones Produbanco al 31 de diciembre del 2017, corresponde a depósitos en pólizas a plazo fijo realizados por la Compañía, a una tasa de interés del 3,75% y 4,50% respectivamente, conforme el siguiente detalle:

## 3. **ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO (Continuación)**

<u>Operación</u>	<u>Plazo</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
PAV101000163116001	182 días	07/10/2017	01/08/2018	150.000
PAV101000167189001	365 días	10/03/2017	10/03/2018	46.000
Totales				<u>196.000</u>

El saldo de la cuenta Inversiones Banco Internacional al 31 de diciembre del 2017, corresponde a certificados de depósitos realizados por la Compañía, a una tasa de interés del 5,25% respectivamente, conforme el siguiente detalle:

<u>Operación</u>	<u>Plazo</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
55103665	180 días	17/08/09	18/02/06	150.000
55103685	180 días	17/09/11	18/03/12	200.000
55103696	180 días	17/10/05	18/04/04	130.000
55103717	180 días	17/11/20	18/05/21	50.000
Totales				<u>530.000</u>

#### 4. **CUENTAS POR COBRAR**

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Clientes	1.314.007	1.462.003
Otras	157.050	6.627
Impuestos y retenciones	170.021	157.494
Anticipos proveedores	22.826	16.764
Total	<u>1.663.904</u>	<u>1.642.888</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, el saldo de la cuenta otras corresponden a valores por cobrar a los fideicomisos contratados por la compañía para la administración de los proyectos el Portal, Century y Panorama. También corresponden a anticipos otorgados a los trabajadores de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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 2017 y 2016 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.

#### 5. **INVENTARIOS**

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Proyecto Conocoto	4.000	-
Inventarios de Inmuebles	177.642	560.467
Total	<u>181.642</u>	<u>560.467</u>

El saldo de la cuenta inventarios al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a los proyectos, que al cierre del ejercicio antes mencionados no han sido comercializados. Esta cuenta se liquida, al momento en que se estos proyectos son vendidos.

## 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Un detalle y movimiento de la propiedad, planta y equipo por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

	.....MOVIMIENTO.....			
	Saldos al 01/ene/16	Adiciones	Ajustes y/o Reclasific.	
	(US\$.)			
Terrenos	1.250.559	-	-	1.250.559
Equipo de computación	4.770	-	-	4.770
Maquinaria	28.671	-	-	28.671
Vehículos	69.000	-	-	69.000
Muebles y enseres	108.263	-	-	108.263
Edificios	2.939.719	-	-	2.939.719
Subtotal	4.400.982	-	-	4.400.982
Depreciación acumulada	( 906.332 )	( 167.533 )	-	( 1.073.865 )
<b>Total</b>	<b>3.494.650</b>	<b>( 167.533 )</b>	<b>-</b>	<b>3.327.117</b>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, planta y equipo fue de US\$. 167.533 al 31 de diciembre del 2016.

	.....MOVIMIENTO.....			
	Saldos al 01/ene/17	Adiciones	Ajustes y/o Reclasific.	
	(US\$.)			
Terrenos	1.250.559	-	( 170.559 )	1.080.000
Equipo de computación	4.770	-	-	4.770
Maquinaria	28.671	-	-	28.671
Vehículos	69.000	-	-	69.000
Muebles y enseres	108.263	-	-	108.263
Edificios	2.939.719	-	( 1.733.124 )	1.206.595
Propiedades de inversión	-	3.683.674	-	3.683.674
Construcciones en curso	-	18.267	-	18.267
Subtotal	4.400.982	3.701.941	( 1.903.683 )	6.199.240
Depreciación acumulada	( 1.073.865 )	( 149.084 )	1.032.662	( 190.287 )
<b>Total</b>	<b>3.327.117</b>	<b>3.552.857</b>	<b>( 871.021 )</b>	<b>6.008.953</b>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, planta y equipo fue de US\$. 149.084 al 31 de diciembre del 2017.

## 6. **PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO (Continuación)**

La Compañía al término del año 2017, registra un valor de \$4.890.268 realizado a la cuenta edificios y propiedades de inversión, el cual corresponde a un avalúo realizado por la Compañía TECNITASER CIA. LTDA. Registro No. SC.RNP-402, quien con fecha 17 de octubre del 2017 presenta un informe de avalúo, el cual cumple con lo establecido en el artículo 6 de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 566 de 28 de octubre de 2011, que señala lo siguiente:

“Designación de peritos.- Para determinar el valor razonable de los activos que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y de la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF para las PYMES) en los casos que se requiera de la valuación de un profesional en el ramo, la junta general de socios o accionistas designará el perito o peritos independientes que deban realizar el avalúo de los mismos. La designación, calificación y registro de tales peritos; y, los requisitos mínimos que deben contener los informes de peritos, se efectuará de acuerdo con el reglamento relativo a esa materia, expedido por la Superintendencia de Compañías.”.

## 7. **CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US\$.)	
Proveedores	155.905	483.075
Impuesto a la renta (nota 1 y 15)	-	17.576
IESS e impuestos por pagar	8.149	9.474
Total	<u>164.054</u>	<u>510.125</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de la cuenta por pagar proveedores corresponde a valores originados por la compra de materiales de construcción y créditos concedidos por parte del Edificio Renazzo Plaza. Estos créditos no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

El saldo de la cuenta impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2016, corresponde a la provisión del impuesto generado por la utilidad obtenida en el ejercicio económico respectivo.

## **8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se resume como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US\$.)	
Participación trabajadores en utilidades (nota 1 y 15)	-	3.109
Sueldos y beneficios empleados	161.320	134.662
Total	<u>161.320</u>	<u>137.771</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de la cuenta gastos acumulados corresponde principalmente a utilidades, sueldos y beneficios empleados.

## **9. ANTICIPOS CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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. Cuentas por pagar diversas - relacionadas**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta corresponde principalmente a créditos concedidos a la Compañía por parte del señor Carlos Vera Meneses, V&Z Cía. Ltda., Panorama y otros; 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.

## **11. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social es de Un Mil Dólares Americanos, dividido en mil participaciones sociales indivisibles con un valor nominal de un dólar cada una.

## **12. 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.

### 13. RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, dentro de la cuenta resultados integrales acumulados se encuentran registrados todos los ajustes provenientes del proceso de Implementación de NIIF.

Conforme lo indicado en la Nota 6 del presente informe, al término del año 2017, dentro de esta cuenta se encuentra registrado un valor de \$4.890.268 realizado a la cuenta edificios y propiedades de inversión, el cual corresponde a un avalúo realizado por la Compañía TECNITASER CIA. LTDA. Registro No. SC.RNP-402 con fecha 17 de octubre del 2017.

### 14. INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS Y COSTO DE VENTAS

Un detalle de los ingresos y costo de ventas al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

<u>Productos</u>	<u>Ventas netas</u>		<u>Costo de ventas</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US\$.)			
Ventas Netas	792.187	2.114.442	424.079	1.216.657
Otros ingresos	36.184	2.792	-	-
<b>Total</b>	<b>828.371</b>	<b>2.117.234</b>	<b>424.079</b>	<b>1.216.657</b>

### 15. IMPUESTO A LA RENTA

El Impuesto a la Renta correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, fueron determinados de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US\$.)	
Utilidad (Pérdida) antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	( 143.001 )	20.729
Más gastos no deducibles	<u>24.221</u>	<u>62.272</u>
	( 118.780 )	83.001
Menos participación trabajadores	( - )	( 3.109 )
Utilidad gravable	<u>( 118.780 )</u>	<u>79.892</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>17.576</u>

## 16. GARANTIAS

Al término del año 2017, la Compañía tiene vigentes las siguientes garantías a favor de:

Banco de Produbanco:

<b>DETALLE</b>	<b>OPERACIÓN</b>	<b>FECHA INICIO</b>	<b>FECHA EXPIRACION</b>	<b>SALDO</b>
GARANTIAS BANCARIAS	GRB1010000832106	09/13/2017	09/13/2018	20.000
GARANTIAS BANCARIAS	GRB10100011680	09/14/2017	09/14/2018	23.725
POLIZA DE ACUMULACION PRODUBANCO	POA10100E0285780	10/06/2017	VIGENTE	46.000
<b>TOTAL GARANTIAS</b>				<b>89.725</b>

## 17. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

En cumplimiento con las Resolución No. **SCV.DSC.14.009** del 18 de julio del 2014 y Resolución No. **SCVS.DNPLA.15.008** del 26 de mayo del 2015, emitidas por parte de la Superintendencias de Compañías, Valores y Seguros, con respecto a las **NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**, informamos que las acciones desarrolladas por **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, durante el año 2017, para la prevención de lavado de activos, han sido las siguientes:

1. Se ha verificado la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.
2. Se ha observado que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, establecidos por la compañía se encuentran definidos en el Manual de Prevención.
3. Se ha evidenciado que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios.
4. Se ha seleccionado aleatoriamente 12 meses del año para realizar lo siguiente:
  - a. Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$ 10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.
  - b. Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
  - c. Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.

- d. Para cada uno de los meses seleccionados, se ha tomado aleatoriamente el 5% de los clientes, para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.
5. Se ha determinado que el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes, proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.
6. Se ha verificado la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

#### **18. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de este informe (abril 9 del 2018) no han ocurrido eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

---