

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE
DICIEMBRE DEL 2019**

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
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 - 25

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.

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 2019, estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 2019, 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, debido 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, debido 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.

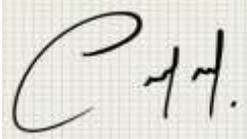
- Comunicamos a los encargados de la Administración de la Entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

6. Los estados financieros de **INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2018 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha septiembre 24 del 2019, contiene una opinión con salvedades sobre esos estados.

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 2019, se emite por separado.



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

Marzo 30 del 2020
Quito – Ecuador

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresados En US Dólares)**

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	2	2.249.644	3.927.822
Cuentas y documentos por cobrar	3	1.020.905	816.162
Inventarios	4	5.642.086	2.850.011
Servicios y otros pagos anticipados	5	666.754	428.239
Activos por impuestos corrientes	6	276.882	261.058
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		9.856.271	8.283.292
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad, planta y equipo, neto	7	2.123.627	2.228.935
Activos por impuestos diferidos	1 y 8	28.652	30.731
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		2.152.279	2.259.666
TOTAL ACTIVOS		12.008.550	10.542.958
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	9	584.622	382.993
Obligaciones con instituciones financieras	10	-	250.000
Obligaciones con los empleados	11	191.322	196.681
Anticipos clientes	12	1.140.322	577.976
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1.916.266	1.407.650
Cuentas por pagar diversas - relacionadas	13	6.315.501	5.211.937
Pasivos por impuestos diferidos	1 y 14	78.806	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		6.394.307	5.211.937
TOTAL PASIVOS		8.310.573	6.619.587
<u>PATRIMONIO:</u>			
Capital social	15	1.000	1.000
Reservas	16	20.237	20.194
Otros resultados integrales	17	2.895.174	3.069.978
Resultados acumulados		781.566	832.199
TOTAL PATRIMONIO		3.697.977	3.923.371
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		12.008.550	10.542.958

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresados En US Dólares)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US\$.)	
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:	18		
Ingresos por venta de bienes y servicios		296.067	548.098
(-) COSTOS	19		
Costo de ventas		(<u>246.408</u>)	(<u>437.496</u>)
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		49.659	110.602
(+) OTROS INGRESOS	18		
Otros ingresos de actividades no ordinarias		239.523	1.779.490
(-) GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:	19		
Gastos de administración y ventas		(<u>276.877</u>)	(<u>1.738.109</u>)
(-) OTROS GASTOS:	19		
Otros gastos de actividades no ordinarias		(<u>3.991</u>)	(<u>4.015</u>)
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE LA PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		8.314	147.968
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	1 y 20	(<u>1.247</u>)	(<u>22.195</u>)
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		7.067	125.773
IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	1 y 20	(<u>5.488</u>)	(<u>30.039</u>)
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO		<u>1.579</u>	<u>95.734</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>34.203</u>	(<u>9.320</u>)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		<u>35.782</u>	<u>86.414</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 2019 Y 2018 (Expresados En US Dólares)**

	Capital Social	Reserva Legal	Otros resultados integrales	Resultado Acumulados	Total
			(US\$.)		
			<u>2018</u>		
Saldos al 1 de enero del 2018	1.000	20.237	4.636.564	705.734	5.363.535
Transferencias a otras cuentas patrimoniales	-	(43)	(1.566.586)	40.051	(1.526.578)
Resultado del ejercicio	-	-	-	86.414	86.414
Saldos al 31 de diciembre 2018	1.000	20.194	3.069.978	832.199	3.923.371
			<u>2019</u>		
Saldos al 1 de enero del 2019	1.000	20.194	3.069.978	832.199	3.923.371
Transferencias a otras cuentas patrimoniales	-	43	(174.804)	(86.415)	(261.176)
Resultado del ejercicio	-	-	-	35.782	35.782
Saldos al 31 de diciembre 2019	1.000	20.237	2.895.174	781.566	3.697.977

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresados En US Dólares)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US\$.)	
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	91.324	1.323.410
Efectivo recibido (pagado) de proveedores y empleados	(2.952.111)	(2.031.451)
Otros gastos	(3.991)	(34.061)
Otros ingresos	273.726	3.774.966
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	(2.591.052)	3.032.864
	<hr/>	<hr/>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Aumentos (Disminuciones) de propiedad, planta y equipo	59.310	121.995
	<hr/>	<hr/>
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	59.310	121.995
	<hr/>	<hr/>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Pago de préstamos	(250.000)	-
Préstamos a largo plazo	1.103.564	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de financiamiento	853.564	-
	<hr/>	<hr/>
Disminución (aumento) neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(1.678.178)	3.154.859
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	3.927.822	772.963
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	2.249.644	3.927.822
	<hr/>	<hr/>

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
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 (Expresados En US Dólares)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US\$.)
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	8.314	147.968
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciación propiedad, maquinaria y equipo	45.998	80.322
Participación trabajadores	(1.247)	(22.195)
Impuesto a la renta	(5.488)	(30.039)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(226.973)	2.107.210
Subtotal	<u>(187.710)</u>	<u>2.135.298</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	(204.743)	249.480
Inventarios	(2.792.075)	(2.946.149)
Otros activos	(252.260)	90.606
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	201.629	(1.962.407)
Beneficios con los empleados	(5.359)	30.251
Anticipos de clientes	562.346	82.951
Otros pasivos	78.806	5.204.866
Subtotal	<u>(2.411.656)</u>	<u>749.598</u>
EFECTIVO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(2.591.052)</u>	<u>3.032.864</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 2019 Y 2018

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. El domicilio principal de la Compañía es el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha.

Con fecha 11 de diciembre del 2017, mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Décimo Séptima del Cantón Quito e inscrita en el Registro de Mercantil del mismo Cantón, bajo el número 47 - repertorio 24 del 4 de enero del 2018, la Compañía procede a ampliar su objeto social y a reformar sus estatutos.

El objeto social de la Compañía es la compra y venta de bienes muebles e inmuebles, venta y comercialización de proyectos inmobiliarios propios o de terceros, dentro y fuera del país; podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de la Compañía o prestar el servicio de corretaje de bienes inmuebles de terceros; representación comercial y apoderamiento de personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, en la línea de bienes raíces; podrá programar y ejecutar programas de vivienda, así como su comercialización de acuerdo a las norma establecidas; planificación y ejecución de obras civiles; construcción de lotizaciones y urbanizaciones, 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 2019, 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.

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

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.

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.

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Cuentas y documentos 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.

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:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
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.

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

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.

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 diferencian 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 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 22% para el año 2019 y del 25% para el año 2018.

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

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.

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 2019 no ha registrado esta provisión.

2. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de los años 2019 y 2018, 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, conforme el siguiente detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	2.533	2.873
Bancos	16.254	- 57.740
Inversiones corto plazo	2.230.857	3.982.689
Total	<u>2.249.644</u>	<u>3.927.822</u>

El saldo de la cuenta inversiones a corto plazo al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se encuentra conformada de la siguiente manera:

2. **EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO (continuación)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US\$.)	
Inversiones Produbanco	28.167	-
Inversiones Banco Internacional	2.150.000	3.930.000
Garantías medio ambiente	52.690	52.689
Total	<u>2.230.857</u>	<u>3.982.689</u>

El saldo de la cuenta Inversiones Produbanco al 31 de diciembre del 2019, corresponde a depósitos en pólizas a plazo fijo realizados por la Compañía, a una tasa de interés del 6,75% y 5,25% respectivamente, conforme el siguiente detalle:

<u>Operación</u>	<u>Plazo</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
PAV101000115737006	365 días	31/01/2019	31/01/2020	28.167
PAV101000167189003	365 días	10/03/2019	10/02/2020	50.325
Totales				<u>78.492</u>

El saldo de la cuenta Inversiones Banco Internacional al 31 de diciembre del 2019, corresponde a certificados de depósitos realizados por la Compañía, a una tasa de interés promedio del 6,19%, conforme el siguiente detalle:

<u>Operación</u>	<u>Plazo</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
55103990	365 días	13/03/19	13/03/20	100.000
55103995	365 días	19/03/19	19/03/20	500.000
55103996	365 días	19/03/19	19/03/20	500.000
55104072	180 días	17/09/19	16/03/20	300.000
55104073	180 días	17/09/19	16/03/20	300.000
36103424	60 días	18/12/19	17/02/20	50.000
36103425	180 días	18/12/19	16/06/20	400.000
Totales				<u>2.150.000</u>

3. **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Un detalle de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	289.255	194.516
Préstamos empleados	7.871	-
Otras cuentas por cobrar	723.779	621.646
Total	<u>1.020.905</u>	<u>816.162</u>

3. **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (continuación)**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, el saldo la cuenta préstamos empleados, corresponden a anticipos otorgados a los trabajadores de la Compañía, los mismos que son descontados en forma mensual en el correspondiente rol de pagos.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las otras cuentas por cobrar, se encuentran conformadas de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US\$.)	
Proyecto Century	101.483	-
Fideicomiso Porta de Santa Mónica	617.164	618.844
Flores de Mónica	80	47
Pedro Villacís	1.047	1.047
Casases	2.247	-
Mutualista pichincha	48	-
Liverzam	1.710	1.708
	<u>723.779</u>	<u>621.646</u>

4. **INVENTARIOS**

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proyectos Inmobiliarios	3.482.548	601.342
Inventarios de Inmuebles	2.159.538	2.248.669
Total	<u>5.642.086</u>	<u>2.850.011</u>

El saldo de la cuenta inventarios al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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.

5. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de esta cuenta, 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.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de la cuenta activos por impuestos corrientes, 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.

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Un detalle y movimiento de la propiedad, planta y equipo por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 es como sigue:

MOVIMIENTO.....			Saldos al 31/dic/19
	Saldos al 01/ene/19	Adiciones	Ajustes y/o Reclasific.	
			(US\$.)	
Terrenos	1.080.000	257.394	-	1.337.394
Edificios	1.206.595	-	(317.470)	889.125
Maquinaria	28.811	-	-	28.811
Equipo de computación	9.166	766	-	9.932
Vehículos	69.000	-	-	69.000
Subtotal	2.393.572	258.160	(317.470)	2.334.262
Depreciación acumulada	(164.637)	(45.998)	-	(210.635)
Total	<u>2.228.935</u>	<u>212.162</u>	<u>(317.470)</u>	<u>2.123.627</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, planta y equipo fue de US\$. 45.998 al 31 de diciembre del 2019.

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:

7. **PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO (continuación)**

“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.”.

8. **ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

a. Las diferencias temporarias deducibles;

b. Las pérdidas tributarias (valor negativo obtenido de la diferencia entre ingresos gravados menos los costos y gastos deducibles considerando dentro de ellos los efectos generados por la generación y reversión de diferencias temporarias cuando aquellas produzcan ingresos gravados y gastos deducibles) obtenidas en periodos anteriores, y cuya compensación en períodos futuros de conformidad con la normativa tributaria vigente todavía se pueda efectuar; y:

c. Los créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores que todavía puedan ser recuperados en períodos futuros.

Los activos por impuestos diferidos se calcularán de acuerdo con lo permitido en la normativa tributaria ecuatoriana y la técnica contable vigentes

9. **CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US\$.)	
Proveedores	555.874	341.427
Con la administración tributaria	13.960	2.889
Impuesto a la renta (nota 1 y 20)	5.488	30.039
Garantías	8.605	8.638
Depósitos por identificar	695	-
Total	<u>584.622</u>	<u>382.993</u>

9. **CUENTAS POR PAGAR (continuación)**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de la cuenta proveedores, corresponde principalmente a deudas adquiridas por compra de bienes y servicios generados a corto plazo y no generaran costos financieros en condiciones normales.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de la cuenta por pagar a la administración tributaria, corresponde básicamente a IVA y retenciones, los mismos que serán liquidados en los primeros días del siguiente año.

El saldo de la cuenta impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a la provisión del impuesto generado por la utilidad obtenida en el ejercicio económico respectivo.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de la cuenta garantías, corresponde a las garantías que han sido entregadas por parte de los arrendatarios de los inmuebles, para garantizar su buen uso y mantenimiento.

10. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de esta cuenta corresponde a un Préstamo realizado en el Banco internacional por \$250.000, el mismo que para el año 2019 se encuentra cancelado.

11. **OBLIGACIONES CON LOS EMPLEADOS**

Un detalle de las obligaciones con los empleados al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se resume como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US\$.)	
Sueldos y beneficios sociales	175.178	156.524
Obligaciones con el IESS	14.897	17.962
Participación trabajadores en utilidades (nota 1 y 20)	1.247	22.195
Total	<u>191.322</u>	<u>196.681</u>

12. **ANTICIPOS CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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.

13. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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, conforme se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US\$.)	
Cuentas por pagar Carlos Vera	4.842.224	4.301.102
Cuentas por pagar CAVEIMPORT	60.000	-
Cuentas por pagar PANORAMA III	879.008	703.057
Cuentas por pagar PANORAMA IV	73.167	50.967
Cuentas por pagar CASASE	120.000	-
Cuentas por pagar V&Z	159.162	84.471
Cuentas por pagar LIVZA	35.000	35.000
Cuentas por pagar IZYFCO	80.000	-
Cuentas por pagar Mónica Vera	29.980	380
Cuentas por pagar Rafael Rodríguez	36.960	36.960
Total	<u>6.315.501</u>	<u>5.211.937</u>

14. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Los pasivos por impuestos diferidos, surgirán una diferencia temporaria que se espera que reduzca la ganancia fiscal en el futuro (diferencia temporaria deducible) cuando el importe en libros del pasivo supere su base fiscal (por ejemplo, cuando se haya reconocido una provisión y un gasto por garantías pero no haya deducciones fiscales disponibles hasta que el importe sea pagado o utilizado). Si la provisión se liquida por su importe en libros, surgirá una deducción neta.

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social es de Un Mil Dólares Americanos, dividido en mil participaciones sociales indivisibles con un valor nominal de un dólar cada una.

16. 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.

17. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 7 del presente informe, al término del año 2019, dentro de esta cuenta se encuentra registrado valores correspondientes a un avalúo realizado por la Compañía TECNITASER CIA. LTDA. Registro No. SC.RNP-402 con fecha 17 de octubre del 2017.

18. INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un detalle de los ingresos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>Ingresos Totales</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por venta de bienes y servicios	296.067	548.098
Otros ingresos	239.523	1.779.490
Total	535.590	2.327.588

19. COSTOS Y GASTOS

Un detalle de los costos y gastos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>Costos y gastos</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo de ventas	246.408	437.496
Gastos de administración y ventas	276.877	1.738.109
Otros gastos de actividades no ordinarias	3.991	4.015
Total	527.276	2.179.620

20. IMPUESTO A LA RENTA

El Impuesto a la Renta correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018, fueron determinados de la siguiente manera:

20. IMPUESTO A LA RENTA (continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		(US\$.)
Utilidad (Pérdida) antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	8.314	147.968
Participación de los trabajadores en las utilidades	(<u>1.247</u>)	(<u>22.195</u>)
Utilidad después de participación trabajadores	7.067	125.773
Más gastos no deducibles del ejercicio	26.197	34.436
Menos amortización de pérdidas acumuladas	(<u>8.316</u>)	(<u>40.052</u>)
Utilidad gravable	<u>24.947</u>	<u>120.157</u>
Impuesto a la renta causado 22% y 25%	5.488	30.039
Impuesto a la renta – pago mínimo	<u>-</u>	<u>17.704</u>

El artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno indica que los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,

b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condiciones de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

21. GARANTIAS

Al término del año 2019, la Compañía tiene vigentes las siguientes garantías a favor de:

21. GARANTIAS (continuación)

Banco de Produbanco:

DETALLE	OPERACIÓN	FECHA INICIO	FECHA EXPIRACION	SALDO
GARANTIAS BANCARIAS	GRB10100012450	10/23/2019	09/14/2020	23.725
GARANTIAS BANCARIAS	GRB10100012452	10/23/2019	09/12/2020	20.000
POLIZA DE ACUMULACION	POA10100E0285780	10/06/2017	VIGENTE	50.325
TOTAL GARANTIAS				94.050

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de este informe (marzo 30 del 2020) no han ocurrido eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
