

lunes, 29 de abril de 2013  
20:33

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

**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.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.- Con fecha 4 de septiembre del 2006, mediante R.O. No. 348, se publicó la resolución No. 06.Q.ICI.004, que resuelve en su Artículo 2, disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

La convergencia de los estados financieros a la normativa internacional (NIIF – Normas Internacionales de Información Financiera), busca homologar los estados financieros de las compañías con la normativa local.

En noviembre de 2008 mediante Resolución No. 08.G.DSC.010, la Superintendencia de Compañías resolvió establecer un cronograma de aplicación obligatoria para la presentación de los estados financieros bajo NIIF. En dicha resolución se establece que:

1. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

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

2. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US \$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de información financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

3. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

Un plan de capacitación.  
El respectivo plan de implementación.  
La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la Junta General de Socios o Accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición;
- b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF; y,

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

- c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 ó 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

La compañía no ha cumplido con 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. No ha presentado el cronograma de implementación de NIIF, ni ha definido la fecha desde cuando los estados financieros de la Compañía serán preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía no ha definido su período de transición a las NIIF el año 2010, ni ha establecido como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010.

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 2010:

- 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

Inventarios.- El costo de los inventarios se determina por el método promedio. El costo no excede al valor de mercado.

Propiedad, maquinaria y equipos.- Están registrados al costo de adquisición. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

## 1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación...)

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

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

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce los ingresos cuando los activos son vendidos, siendo ésta la base de medición del principio de realización.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo bancos.

Participación de trabajadores.- La compañía ha dado cumplimiento con lo dispuesto en el Código de Trabajo, para los ejercicios 2010 y 2011, la Compañía ha efectuado la respectiva provisión para distribución de utilidades a los trabajadores y reconoce en los resultados del período el 15% de participación de trabajadores.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación establecen que las sociedades pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 24% de impuesto a la renta y para aquellas Compañías que reinviertan la utilidad aplicarán la tasa del 15% de impuesto a la renta (aplicable a las utilidades a reinvertir).

### 3. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2012</u>
	(US\$)	
Clientes	46,774	46,591
Otras	4,959,374	287,333
Impuestos y retenciones	334,523	260,645
Anticipos proveedores	29,366	0
Anticipos empleados	809	0
Total	<u>5,370,846</u>	<u>594,569</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el saldo de la cuenta otras son de los proyectos Rincón del Bosque y Proyecto Toachi, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2012, ya no existe un saldo por liquidar del Rincón del Bosque, y del fideicomiso el Toachi .

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el saldo de la cuenta retenciones e impuestos corresponde principalmente 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 2011 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. Y al año 2012 se encuentran liquidadas por completo.

### 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 2012 y 2011 es como sigue:

Saldos Al <u>01/ene/11</u>	.....MOVIMIENTO..... <u>Adiciones</u>	Ajustes y/o <u>Reclasific.</u>	Saldos Al <u>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
<hr/>				
Subtotal	2,880,236	-	-	3,213,839
Depreciación acumulada	( 736,928 )	( 172,492 )	710,582	( 198,838 )
<hr/>				
Total	<u>2,143,308</u>	<u>( 172,492 )</u>	<u>1,044,185</u>	<u>3,015,001</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 172,492 al 31 de diciembre del 2011.

**5. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO (continuación)**

	.....MOVIMIENTO.....			
	Saldos Al <u>01/ene/12</u>	<u>Adiciones</u>	Ajustes y/o <u>Reclasific.</u>	Saldos Al <u>31/dic/12</u>
(US\$.)				
Equipo de computación	4,770	-	-	4,770
Maquinaria	28,671	-	-	28,671
Vehículos	69,000	-	-	69,000
Muebles y enseres	1,120	107,143	-	108,263
Terrenos		170,559	-	170,559
Edificios	3,110,278	-	(170,559)	2,939,719
<hr/>				
Subtotal	3,213,839	-	-	3,320,982
Depreciación acumulada	( 198,838 )	( 160,628 )	-	( 359,466 )
<hr/>				
Total	<u>3,015,001</u>	<u>117,074</u>	<u>(170,559)</u>	<u>2,961,516</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 160,628 al 31 de diciembre del 2012.

**6. CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

<u>2012</u>	<u>2011</u>
-------------	-------------

	(US\$.)	
Compañías relacionadas	0	904,689
Proveedores	110,929	74,240
Impuesto a la renta (nota 15)	0	106,359
Impuestos y retenciones	6,942	53,754
Obligaciones con el IESS	1,015	7,808
Otras	5,061	-
Total	<u>129,008</u>	<u>1146850</u>

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de la cuenta compañías relacionadas 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 que en este año 2012 estan liquidados.

El saldo de la cuenta impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2011 y 2012, 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. En el año 2012 y 2011 para la determinación del impuesto a la renta por pagar se calculó directamente de la utilidad tributaria, restado el 15% correspondiente a participación trabajadores en las utilidades, de acuerdo a lo establecido por el código laboral y la Ley de Régimen Tributario Interno.

El saldo de la cuenta proveedores 2012, corresponde a saldo facturas proveedores, y garantías por arriendos .

## 7. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un detalle de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US\$.)	
<b>BANCO DE LA PRODUCCION C.A.</b>		
Crédito directo sobre firmas para pago de proveedores con vencimientos mensuales hasta mayo 15 del 2012, devenga una tasa de interés del 10,21%.	151,741	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%.		-

Subtotal	151,741	360,568
Menos porción corriente	151,741	208,827
Total	-	151,741

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

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se resume como sigue:

	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
	(US\$.)	
Participación de trabajadores en las utilidades	3,031	6,478
Décimo cuarto sueldo	3,120	1,855
Décimo tercer sueldo	2,844	331
Fondos de reserva	2,065	58
Vacaciones	1,963	165
Total	<u>54,049</u>	<u>8,887</u>

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de la cuenta gastos acumulados corresponde principalmente a utilidades y provisiones de beneficios a empleados, es necesario señalar que en los años 2012 y 2011, la compañía en la conciliación tributaria efectuó la provisión correspondiente al 15% de participación de los trabajadores de las utilidades.

#### **9. ANTICIPOS CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, 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. PRESTAMOS SOCIOS**

Un detalle de las obligaciones a largo plazo de la compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se resume como sigue:

	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
	(US\$)	
Viviana Vera Zambrano	312,172	711,659
Carlos Vera Zambrano	0	688,118
Carlos Vera Meneses	1,440,540	1,854,997

Total	<u>1,752,712</u>	<u>3,254,774</u>
-------	------------------	------------------

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde principalmente a préstamos concedidos por los Socios de la Compañía para la construcción y financiamiento de los proyectos inmobiliarios: Panorama, créditos que no tienen fecha específica de vencimiento y no generan carga financiera.

**11. PRESTAMOS DE TERCEROS**

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de la cuenta préstamos de terceros corresponde principalmente a créditos concedidos por el señor Carlos Vera Meneses a la Compañía para pago de proveedores y capital de trabajo, saldo que no tiene fecha específica de vencimiento y no devenga intereses.

**12. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social es de Un Mil Dólares Americanos, dividido en mil participaciones sociales indivisibles con un valor nominal de un dólar cada una.

**13. 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.

**14. SEGUROS**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de edificios, terrenos, maquinaria y equipos neto por un valor de US\$. 2961,517, se encuentran asegurados, debido a que este rubro es la inversión más importante de la Compañía y considerando que en el caso de ocurrir algún tipo de siniestro, las operaciones de la misma se verían afectadas; por lo tanto podría seguir como Empresa en marcha.

**15. IMPUESTO A LA RENTA**

El Impuesto a la Renta correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, fueron determinados de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US\$.)	
Utilidad después de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	36,704	20,213

Más gastos no deducibles	148,299	425,980
	<u>191,486</u>	<u>446,193</u>
Utilidad gravable	<u>191,846</u>	<u>446,193</u>
Impuesto a la renta	<u>42,552</u>	<u>101,627</u>

**15. IMPUESTO A LA RENTA (continuación...)**

El movimiento de la cuenta por pagar del impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
	(US\$.)	
Saldos al inicio del año	45,583	45,583
Provisión cargada al gasto	<u>42,552</u>	<u>106,359</u>
	88,135	151,942
Menos:		
Pago de impuesto a la renta	45,583	-
Impuesto salida de divisas	1,986	-
Anticipos de impuesto a la renta	0	-
Impuestos retenidos por terceros	<u>57,249</u>	<u>112,311</u>
	<u>104,818</u>	<u>123,609</u>
Saldo al final del año	( <u>16,683</u> )	<u>45,583</u>

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de este informe (abril 29 del 2013) no han ocurrido eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.