

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

---

**1. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.** - Fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador el 16 de diciembre del 2002 o 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 2013, 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.

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

**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%

**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.

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

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

**Impuestos.-** El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

### **Impuesto corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos 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 2013 y del 23% para el año 2012.

### **Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. 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 2013 y 2012 no ha registrado esta provisión.

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

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICL004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICL004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

3. **INVERSIONS TEMPORALES**

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de la cuenta inversiones corresponde a encargo fiduciario realizado en el Produhanco y también por garantías entregadas al Ministerio del Ambiente.

4. **CUENTAS POR COBRAR**

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
		(US\$)
Clientes	591	46.592
Otras	-	21.120
Impuestos y retenciones	256.042	260.645
Anticipos proveedores	21.947	266.212
Total	<u>278.580</u>	<u>594.569</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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 2012 el saldo de la cuenta otras corresponde a valores por cobrar a la Cooperativa San Francisco de Asis y también a los fideicomisos contratados por la compañía para la administración de los proyectos Santiago, Rincón del Bosque y Proyecto Toachi.

### 3. CUENTAS POR COBRAR (continuación)

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 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 2013 y 2012 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. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Un detalle y movimiento de la propiedad, maquinaria y equipos por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 es como sigue:

	MOVIMIENTO			Saldo al 31/dic/12
	Saldo al 01/ene/12	Adiciones	Ajustes y/o Reclasific.	
	(US\$)			
Terrenos	-	170.559	-	170.559
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
Edificios	3.110.278	-	( 170.559 )	2.939.719
Subtotal	3.213.839	277.702	( 170.559 )	3.320.982
Depreciación acumulada	( 198.838 )	( 160.627 )	-	( 359.465 )
Total	3.015.001	117.075	( 170.559 )	2.961.517

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 160.627 al 31 de diciembre del 2012.

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

	Saldos al 01/ene/13	MOVIMIENTO		Saldos al 31/dic/13
		Adiciones	Ajustes y/o Reclasific.	
			(US\$.)	
Terrenos	170.559	1.080.000	-	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	3.320.982	1.080.000	-	4.400.982
Depreciación acumulada	( 359.465 )	( 172.307 )	-	( 531.772 )
Total	2.961.517	907.693	-	3.869.210

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$, 172.307 al 31 de diciembre del 2013.

**6. CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es el siguiente:

	2013	2012
		(US\$.)
Proveedores	91.438	68.377
Impuesto a la renta (nota 1 y 14)	61.491	42.552
Impuestos y retenciones	6.924	6.942
Total	159.853	117.871

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de la cuenta por pagar proveedores corresponde a créditos concedidos por las compañías Petroamazonas, Edificio Renazzo Plaza, entre otros. 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 2013 y 2012, corresponde a la provisión del impuesto generado por la utilidad obtenida en el ejercicio económico respectivo.

## **7. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se resume como sigue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	(US\$)	
Participación trabajadores en utilidades (nota 1 y 14)	37.671	-
Beneficios empleados	25.062	3.367
Total	<u>62.733</u>	<u>3.367</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de la cuenta gastos acumulados corresponde principalmente a utilidades y beneficios empleados.

## **8. ANTICIPOS CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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.

## **9. PRESTAMOS SOCIOS Y OTROS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de la cuenta préstamos socios y otros corresponde principalmente a créditos concedidos a la Compañía por parte del señor Carlos Vera Meneses, cuyos valores han sido destinados para pago a proveedores y capital de trabajo, saldo que no tiene fecha específica de vencimiento y no devenga intereses.

## **10. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el capital social es de Un Mil Dólares Americanos, dividido en mil participaciones sociales indivisibles con un valor nominal de un dólar cada una.

## **11. RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías de 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.

## 12. RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, dentro de la cuenta resultados integrales acumulados se encuentran registrados todos los ajustes provenientes del proceso de Implementación de NIIF.

## 13. INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS Y COSTO DE VENTAS

Un detalle de los ingresos y costo de ventas al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

Productos	Ventas netas		Costo de ventas	
	2013	2012	2013	2012
	(US\$)			
Ventas Netas	1.088.237	3.120.204	357.013	2.413.109
Otros ingresos	12.631	3.574	-	-
Total	<u>1.100.868</u>	<u>3.123.778</u>	<u>357.013</u>	<u>2.413.109</u>

## 14. IMPUESTO A LA RENTA

El Impuesto a la Renta correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012, fueron determinados de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US\$)	
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	251.139	43.187
Más gastos no deducibles	66.035	148.299
	317.14	191.486
Menos participación trabajadores	( 37.671 )	( 6.478 )
Utilidad gravable	<u>279.503</u>	<u>185.008</u>
Impuesto a la renta causado	<u>61.491</u>	<u>42.552</u>

## 15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de este informe (abril 9 del 2014) no han ocurrido eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

---

  
JAVIER BEROYA  
COMPAÑIA