

sábado, 25 de abril de 2015
23:07

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

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 2014 y 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:

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

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

Costos y gastos.- Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

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 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

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 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 2014 y 2013 no ha registrado esta provisión.

2. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de los años 2014 y 2013, 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. INVERSIONS TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de la cuenta inversiones corresponde a encargo fiduciario realizado en el Produbanco 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 2014 y 2013 es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US\$)	
Clientes	20.930	591
Otras	678.729	-
Impuestos y retenciones	217.737	256.042
Anticipos proveedores	24.560	21.947
Total	<u>941.956</u>	<u>278.580</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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 2014 el saldo de la cuenta otras corresponde a valores por cobrar a empleados por préstamos y también a los fideicomisos contratados por la compañía para la administración del proyectos Panorama.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 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 2014 y 2013 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 2014 y 2013 es como sigue:

	MOVIMIENTO.....			Saldos al 31/dic/13
	Saldos al 01/ene/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	<u>2.961.517</u>	<u>907.693</u>	<u>-</u>	<u>3.869.210</u>

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

	MOVIMIENTO.....			Saldos al 31/dic/14
	Saldos al 01/ene/14	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	(531.772)	(183.007)	-	(714.779)
Total	<u>3.869.210</u>	<u>(183.007)</u>	<u>-</u>	<u>3.686.203</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 166.327 al 31 de diciembre del 2014.

6. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2014 y 2013, es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US\$.)	
Proveedores	111.812	91.438
Impuesto a la renta (nota 1 y 15)	44.908	61.491
Impuestos y retenciones	9.324	6.924
Total	<u>166.044</u>	<u>159.853</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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 2014 y 2013, 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 2014 y 2013, se resume como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US\$.)	
Participación trabajadores en utilidades (nota 1 y 15)	18.973	37.671
Beneficios empleados	48.150	25.062
Total	<u>67.123</u>	<u>62.733</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de la cuenta gastos acumulados corresponde principalmente a utilidades y beneficios empleados.

8. ANTICIPOS CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2013, 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 2014 y 2013, 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. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un detalle de las obligaciones a corto plazo al 31 de diciembre del 2014, es como sigue:

2014

BANCO DE LA PRODUCCION C.A.

Crédito directo operación CAR101000286551000 con fecha de inicio el 29 de julio del 2014 y fecha de vencimiento el 25 de mayo del 2015, devenga una tasa de interés del 10,12%. 500.000

Total	500.000
-------	---------------

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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 2014 y 2013, dentro de la cuenta resultados integrales acumulados se encuentran registrados todos los ajustes provenientes del proceso de Implementación de NIIF.

14. INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS Y COSTO DE VENTAS

Un detalle de los ingresos y costo de ventas al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es el siguiente:

Productos	Ventas netas		Costo de ventas	
	2014	2013	2014	2013
	(US\$.)			
Ventas Netas	611.012	1.088.237	3.873	357.013
Otros ingresos	5.260	12.631	-	-
Total	616.272	1.100.868	3.873	357.013

15. IMPUESTO A LA RENTA

El Impuesto a la Renta correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre del 2014 y 2013, fueron determinados de la siguiente manera:

	2014	2013
	(US\$.)	
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	126.489	251.139
Más gastos no deducibles	96.613	66.035
	223.102	317.14
Menos participación trabajadores	(18.973)	(37.671)
Utilidad gravable	204.129	279.503
Impuesto a la renta causado	44.908	61.491

16. GARANTIAS

A la fecha de presentación de este informe, la Compañía tiene vigentes las siguientes garantías a favor de:

Banco de Produbanco:

DETALLE	OPERACIÓN	FECHA INICIO	FECHA EXPIRACION	SALDO
GARANTIAS BANCARIAS	GRB1010000675805	09/13/2014	09/13/2015	9.000
GARANTIAS BANCARIAS	GRB1010000698305	10/02/2011	03/30/2012	40.965
GARANTIAS BANCARIAS	GRB1010000832103	09/11/2014	09/11/2015	20.000
TOTAL GARANTIAS				69.965

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de este informe (Abril 20 del 2015) no han ocurrido eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

JAVIER BEDOYA

CONTADOR
