

INMOBILIARIA VERZAM CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

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 2015 y 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Principio del devengado.- Los efectos de las transacciones y otras circunstancias deben tenerse en cuenta en el momento en que tienen lugar dichas transacciones o circunstancias y no cuando se produce el desembolso o ingreso de tesorería u otros medios líquidos.

En consecuencia, es preciso velar por la correlación en cada ejercicio solamente de los gastos e ingresos que sean imputables al mismo. Es decir, se registra el ingreso cuando se efectúa la facturación y se registra el gasto cuando se recibe la factura o nota de venta y dentro del período mensual respectivo.

Principio del costo.- Los bienes adquiridos a título oneroso se contabilizarán en su fecha de incorporación al patrimonio por su costo de adquisición.

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Principio de prudencia.- La formulación de los estados financieros debe basarse en una valoración razonable de los hechos a fin de evitar todo riesgo de traspaso de incertidumbres susceptibles de perjudicar al patrimonio y a los resultados de la empresa.

De este modo, debe respetarse siempre el principio de prudencia, y en concreto las siguientes normas:

- Debe considerarse como ventas, todos los valores facturados, los mismos que deberán ser considerados además como ingresos.
- Deben tenerse en cuenta todos los riesgos previsibles y pérdidas probables para hacer las estimaciones requeridas, tales como no sobrevaluar activos, ni ingresos, ni subvaluar pasivos y gastos.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

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

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

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

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

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

Las transacciones con partes relacionadas serán presentadas por separado.

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

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

Propiedad, maquinaria y equipos.- Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo y no alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan. El costo de los activos fijos se deprecia aplicando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, como sigue:

Activos

Ta

sas

Edificio

5%

Muebles y enseres

10%

Maquinaria

10%

Equipos de computación

33%

Cuentas comerciales por pagar.- Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se

clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

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

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

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

Las comisiones abonadas por la obtención de líneas de crédito se reconocen como costos de la transacción de la deuda siempre que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se difieren 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 periodo 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%.

Impuestos diferidos: se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado mediante el cálculo preparado por un profesional actuario calificado, el cual utiliza el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. La Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no ha registrado esta provisión.

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre de los años 2015 y 2014, el saldo de "Efectivo y Equivalentes al Efectivo" se refiere a saldos que la Empresa mantuvo disponibles a la fecha de cierre de los balances, tanto en efectivo como en las correspondientes instituciones financieras del país.

3. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se encuentra conformada de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US\$.)	
Inversiones Prohubanco	90.000	-
Garantías medio ambiente	6.500	-

Total	<u>96.500</u>	<u>-</u>
-------	---------------	----------

El saldo de la cuenta Inversiones Produbanco al 31 de diciembre del 2015, corresponde a la póliza PAV10100135192001 con fecha de inicio el 28 de diciembre del 2015 y fecha de vencimiento el 28 de marzo del 2016, con una tasa de interés del 4.50% anual.

4. **CUENTAS POR COBRAR**

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US\$)	
Clientes	814.750	20.930
Otras	6.973	678.729
Impuestos y retenciones	322.365	217.737
Anticipos proveedores	2.664.519	24.560
Total	<u>3.808.607</u>	<u>941.956</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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 2015 y 2014, el saldo de la cuenta otras corresponde a valores por cobrar a los fideicomisos contratados por la compañía para la administración de los proyectos el Portal y Panorama.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 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 2015 y 2014 el saldo de la cuenta anticipos proveedores corresponde principalmente pagos realizados por la compañía a varios proveedores por la compra de muebles y trabajos de carpintería, acabados y otros para las casas y departamentos de los diferentes proyectos que construye Verzam Cía. Ltda.

5. **INVENTARIOS**

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US\$.)	
Departamentos Century	1.053.848	-
Total	<u>1.053.848</u>	<u>-</u>

El saldo de la cuenta inventarios al 31 de diciembre del 2015, corresponde a los proyectos, que al cierre del ejercicio antes mencionados no han sido comercializados. Esta cuenta se liquida, al momento en que se estos proyectos son vendidos.

6. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Un detalle y movimiento de la propiedad, maquinaria y equipos por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

	Saldos al <u>01/ene/14</u>MOVIMIENTO.....		Saldos al <u>31/dic/14</u>
		<u>Adiciones</u>	Ajustes y/o <u>Reclasific.</u>	
	(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.

	Saldos al <u>01/ene/15</u>MOVIMIENTO.....		Saldos al <u>31/dic/15</u>
		<u>Adiciones</u>	Ajustes y/o <u>Reclasific.</u>	
	(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	(714.779)	(191.553)	-	(906.332)
Total	<u>3.686.203</u>	<u>(191.553)</u>	<u>-</u>	<u>3.494.650</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 191.553 al 31 de diciembre del 2015.

7. **CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US\$.)	
Proveedores	460.722	111.812
Impuesto a la renta (nota 1 y 16)	65.379	44.908
Impuestos y retenciones	217.698	9.324
Total	<u>743.799</u>	<u>166.044</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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 2015 y 2014, corresponde a la provisión del impuesto generado por la utilidad obtenida en el ejercicio económico respectivo.

8. **GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se resume como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US\$.)	
Participación trabajadores en utilidades (nota 1 y 16)	33.203	18.973
Beneficios empleados	106.912	48.150
Total	<u>140.115</u>	<u>67.123</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de la cuenta gastos acumulados corresponde principalmente a utilidades y beneficios empleados.

9. ANTICIPOS CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2015, el saldo anticipos clientes está constituido principalmente por los abonos efectuados por varios clientes de la compañía, para la adquisición de casas, oficinas y bodegas en los diferentes proyectos que construye Verzam Cía. Ltda.

10. Cuentas por pagar diversas - relacionadas

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de esta cuenta 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.

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un detalle de las obligaciones a corto plazo al 31 de diciembre del 2015 y 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

2015

BANCO DE LA PRODUCCION C.A.

Garantía EI 1010000675806 con fecha de inicio el 14 de septiembre del 2015 y fecha de vencimiento el 13 de septiembre del 2016. 42.000

Total

42.000

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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.

14. RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, dentro de la cuenta resultados integrales acumulados se encuentran registrados todos los ajustes provenientes del proceso de Implementación de NIIF.

15. INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS Y COSTO DE VENTAS

Un detalle de los ingresos y costo de ventas al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el siguiente:

<u>Productos</u>	<u>Ventas netas</u>		<u>Costo de ventas</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US\$.)			
Ventas Netas	2.344.780	611.012	1.363.286	3.873
Otros ingresos	3.551	5.260	-	-
Total	<u>2.348.331</u>	<u>616.272</u>	<u>1.363.286</u>	<u>3.873</u>

16. IMPUESTO A LA RENTA

El Impuesto a la Renta correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014, fueron determinados de la siguiente manera:

2015 2014
(US\$.)

Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	221.352	126.489
Más gastos no deducibles	109.027	96.613
	<u>330.379</u>	<u>223.102</u>
Menos participación trabajadores	(33.203)	(18.973)
	<u>297.176</u>	<u>204.129</u>
Utilidad gravable		
Impuesto a la renta causado	<u>65.379</u>	<u>44.908</u>

17. 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
AVALES BANCARIOS	AVB101000000758	03/09/2015	07/07/2017	250.000
OFICINA EN PROPIEDAD HORIZONTAL	OPH10100E0084684	20/11/2008	VIGENTE	3.475.877
TOTAL GARANTIAS				3.795.842

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de este informe (Abril 5 del 2016) no han ocurrido eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
