



ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL

Instituto de Ciencias Matemáticas

Ingeniería en Auditoría y Contaduría Pública

DESARROLLO DE UN PLAN DE IMPLEMENTACION DE LAS NIIF PARA
LA COMPAÑÍA VERANDA S.A.

TESINA DE GRADO

SEMINARIOS DE GRADUACIÓN: AUDITORÍA FINANCIERA – AUDITORÍA
TRIBUTARIA

Previo a la obtención del título de:

AUDITOR – CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Presentado por:

Carolina Bethsabeth Rosado Acosta
María Fernanda Peñafiel Poveda

Guayaquil – Ecuador

2011

AGRADECIMIENTO

Mi agradecimiento infinito a Dios por permitir avanzar en la vida, a mi familia porque fueron mi apoyo constante, a los amigos que gane durante este ciclo, a la Cpa. Vanessa Leyton por su interés en el desarrollo de este tema, a todos los que de una u otra forma ayudaron al logro de este objetivo.

Carolina Bethsabeth Rosado Acosta

En primer lugar agradezco a Dios por bendecirme para llegar hasta donde he llegado y ser el guía en mi vida, también agradezco a mis padres por ser parte fundamental en vida y en mi carrera profesional, a mis amigos y a las demás personas que han sido apoyo para la culminación de mi carrera.

María Fernanda Peñafiel Poveda

DEDICATORIA

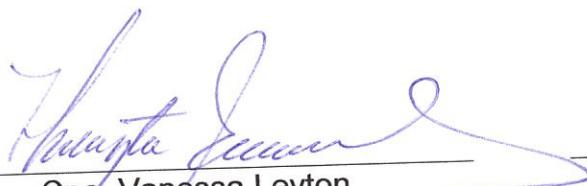
Este título va dedicado a mis Padres, este el esfuerzo y el resultado de mis años Estudios, me siento feliz de poder ser reciproca con ustedes y darles este orgullo de que su hija hoy sea un Profesional, lo logre!!

Carolina Bethsabeth Rosado Acosta

Este título se lo dedico a Dios, a mis padres por confiar en mí y guiarme por el buen sendero, Papa jamás te defraude en esto gracias a ti soy lo que soy ahora, Mama gracias por la aceptación incondicional y el apoyo mutuo que me has brindado, A mi hermano que desde lejos me ha inculcado el seguir adelante en mis estudios, Y a ti por ser también parte de mi vida y de esta carrera.

María Fernanda Peñafiel Poveda

TRIBUNAL DE GRADUACIÓN



Cpa. Vanessa Leyton
DIRECTOR DE TESIS



Eco. Lorena Bernabé
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL

DECLARACION EXPRESA

"La responsabilidad del contenido de esta tesis de grado, me correspondo exclusivamente; y el patrimonio intelectual de las misma a la ESCUELA SUPERIOR POLITECNICA DEL LITORAL"

(Reglamento de la Graduación de la ESPOL)

Carolina Rosado Acosta

Carolina Bethsabeth Rosado Acosta

María Fernanda Peñafiel

María Fernanda Peñafiel Poveda

RESUMEN

El presente trabajo consiste en la Implementación y Desarrollo de un plan de implementación de las NIIF en la Compañía Veranda S.A. (Proyecto Inmobiliario), el cual perteneciente al grupo 3 de acuerdo a la clasificación establecida por la Superintendencia de Compañías que adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y dispuso que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías, entidades sujetas a control y vigilancia de esta Institución en todo el territorio Nacional.

En el Capítulo 1, Aplicación de las NIIF por primera vez hacemos referencia al Cronograma de Aplicación y Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías para la elaboración del Plan de Implementación junto con las normas Internacionales de Información Financieras necesarias para la aplicación.

En el Capítulo 2, Conocimiento del Negocio detallaremos como la Compañía se constituyó, cual es el giro del negocio, misión, visión, políticas su estructura organizacional y valoración de sus inventarios.

En el Capítulo 3, Implementación Práctica de las NIIF determinamos cuales son las NIC a aplicar en la Compañía Veranda S.A. y así mismo su desarrollo detallando el párrafo aplicado según lo establece NIC para realizar determinado cambio cuyos valores que resultasen como proceso de la transición se mayoriza en una cuenta única denominada Resultados Acumulados Provenientes de NIIF.

Finalmente el Capítulo 4 Conclusiones y Recomendaciones se revelan cuales son las medidas a tomar una vez realizada la implementación de nuevos controles para el manejo de los Activos, reclasificación de cuenta y así mismo como ciertas recomendaciones para mejorar las prácticas contables adoptándolas con las NIIF.

INDICE GENERAL

	Pág.
TRIBUNAL DE GRADUACIÓN	IV
DECLARACIÓN EXPRESA	V
AGRADECIMIENTO	II
DEDICATORIA	III
RESUMEN	VI
ÍNDICE GENERAL	VII-VIII
OTROS INDICES	IX
INTRODUCCIÓN	1

CAPÍTULO 1: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 DEFINICION DEL PROBLEMA	2
1.2. OBJETIVOS DEL PROYECTO	4
1.2.1 OBJETIVO GENERAL	4
1.2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS	4
1.3 JUSTIFICACION	5
1.4 MARCO TEORICO	5

CAPÍTULO 2: CONOCIMIENTO DEL NEGOCIO

2.1. GENERALIDADES	8
2.1.1. CONSTITUCION	8
2.1.2. MISION	9
2.1.3. VISION	9
2.1.4. UBICACION	10
2.1.5. GIRO DEL NEGOCIO	10
2.1.6. VENTAS	11
2.1.7. POLITICAS DE LA EMPRESA	12
2.2. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL	13
2.3. IMPUESTOS	14

CAPÍTULO 3: PLAN DE IMPLEMENTACION

3.1. DIAGNOSTICO CONCEPTUAL	15
3.1.1. DESCRIPCION DE CUENTAS	17
3.1.2. DIAGNOSTICO PRELIMINAR DE LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJOS NEC	19
3.1.2.1 CUENTAS DE ACTIVO	19
3.1.2.2 CUENTAS DE PASIVO	21
3.2. DIAGNOSTICO Y PLAN DE CONVERSION DE NEC A NIIF	21
3.2.1. PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS NIC 1	28
3.2.2. INVENTARIO NIC 2	28

3.2.3. POLITICAS CONTABLES, CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES Y ERRORES NIC 8	29
3.2.4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NIC 16	31
3.2.5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS RECONOCIMIENTO Y MEDICION NIC 39	37
3.2.6. PROPIEDADES DE INVERSION NIC 40	42
3.2.7. IMPUESTOS SOBRE LAS GANANCIAS NIC 12	42

CAPÍTULO 4: CONCLUSIONES Y RECOMEDACIONES

4.1. CONCLUSIONES

4.1.1. CUENTAS POR COBRAR Y ESTIMACIONES POR DETERIORO	46
4.1.1.1 EXCLUSIONES DE CUENTAS INCOBRABLES	47
4.1.1.2 ANALISIS DE ESTIMACIONES PARA CUENTAS DE DUDOSA COBRANZA Y CASTIGO DE CUENTAS INCOBRABLES	47
4.1.2 INVENTARIOS Y ESTOMACIONES POR VALOR NETO REALIZABLE	48
4.1.2.1 ANALISIS DEL VALOR RAZONABLE DE LOS INVENTARIOS	48
4.1.3 INVERSIONES PERMANENTES	49
4.1.4 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	49
4.1.4.1 ANALISIS DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	50
4.1.5 PROPIEDADES DE INVERSION	50
4.1.6 CUENTA POR PAGAR A CORTO Y LARGO PLAZO	51

4.2. RECOMEDACIONES	52-53
----------------------------	-------

4.3 ANEXOS	54-79
-------------------	-------

OTROS INDICES

INDICE DE CUADROS

1.1 PLANTEAMIENTO NIIF	2
1.2. CRONOGRAMA IMPLEMENTACION	3
1.3 INTERPRETACION NIIF	6
1.4 NIIF DE APLICACION	7

INDICE DE TABLAS

2.1. INGRESOS VENTAS	11
2.2. IMPUESTOS	14
3.1. INVENTARIO	28
3.2. AJUSTE NIIF	31
3.3. DETALLE ACTIVOS FIJOS	33
3.4. AJUSTE NIIF	35
3.5. AJUSTE NIIF	35
3.6. AJUSTE NIIF	38
3.7. AJUSTE NIIF	38
3.8. AJUSTE NIIF	39
3.9. AJUSTE NIIF	39
3.10. AJUSTE NIIF	40
3.11. AJUSTE NIIF	40
3.12. AJUSTE NIIF	41
3.13. AJUSTE NIIF	41
3.14. AJUSTE NIIF	42
3.15. IMPUESTO A LA RENTA	43

INDICE GRAFICO

2.1. VENTAS VERANDA S.A.	12
--------------------------	----

INDICE IMAGEN

3.1. ACTIVO FIJO CERRAMIENTO	34
------------------------------	----

INTRODUCCIÓN

Este trabajo se da de manera obligatoria por medio de La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de diciembre 31 del 2008, para la cual decidimos escoger una entidad que perteneciera al Grupo Dos pues su año de transición era el 2010, para lo cual se tomaba de base los saldos del periodo 2009.

Para aquello primero conoceremos el entorno empresarial, desde giro del negocio, ventas, políticas, y prácticas contables todo lo que nos ayude para poder exponer el mejor modelo de cambios.

Analizaremos los posibles rubros que afectarían en los Estados Financieros a nivel de Estado de Situación Financiera, determinaremos los posibles impactos.

Se procederá hacer una comparación de los Estados Financieros bajo NEC y bajo NIIF en la cual nos permita identificar los impactos cuantitativos y cualitativos, para de esta forma poder recomendar a la Gerencia dependiendo de las rubros que se hayan afectado, las posibles decisiones que se podrían tomar, teniendo en cuenta que lo que nosotros plantearíamos solo sería una alternativa o de otro forma llamada “ el mejor modelo de cambia para la Implementación de NIIF” pues en este proceso ellos son parte de fundamental, la alta Dirección es la que revisa y aprueba.

CAPITULO 1

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. DEFINICION DEL PROBLEMA

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de diciembre 31 del 2008 establece un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de este Organismo Competente:

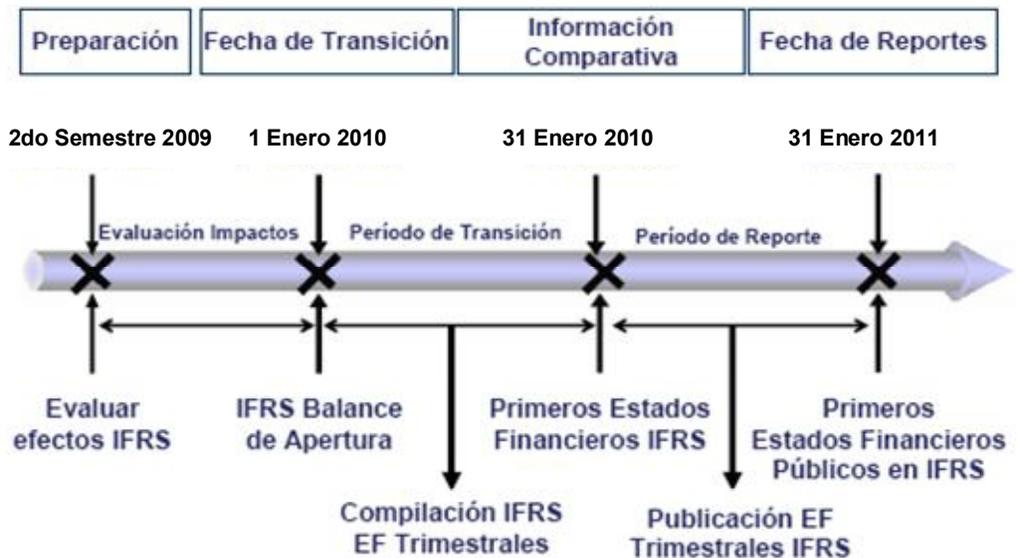
	GRUPO No.1	GRUPO No.2	GRUPO No.3
Fecha de Aplicación	A partir del 1 de Enero del 2010	A partir del 1 de Enero del 2011	A partir del 1 de Enero del 2012
Periodo de Transición	Periodo 2009	Periodo 2010	Periodo 2011
	1.- Compañías y Entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores.	1.- Compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre del 2007	1.- Las demás Compañías que no se encuentren numeradas en los grupos 1 y 2
	2.- Compañías que ejercen actividades de auditoría externa	2.- Compañías Holding o Tenedoras de Acciones que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales	
		3.- Compañías de Economía Mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y entidades del Sector Público	
		4.- Sucursales de Compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan su actividad en Ecuador.	

CUADRO 1.1 PLANTEAMIENTO NIIF

Estas regulaciones, aplicadas también a escala mundial, permitirán que las empresas accedan a información global y se sincronicen con información financiera internacional, lo que las hará más fiables y comparativas.

A la par, su aplicación permitirá ejercer un mayor control a los entes reguladores.

Con los antecedentes expuestos, VERANDA S.A dedicada a la actividad Inmobiliaria, se ubica dentro del grupo No. 2 del cronograma de Implementación de NIIF (IFRS por sus siglas en inglés) según la Súper Intendencia de Compañías del Ecuador, cuyo total de activos al 31 de diciembre del 2007 superaban la base establecida.



CUADRO 1.2 CRONOGRAMA IMPLEMENTACION

1.2. OBJETIVO DEL PROYECTO

1.2.1. OBJETIVO GENERAL

Realizar un plan de implementación de las NIIF en el cual se identifiquen los cambios y los efectos que tendrán sobre la empresa en lo que se refiere su ambiente, como la contabilidad, los informes de gestión, los reportes financieros externos que ayude a los elaboradores de los Estados Financieros a la hora de exponer el mejor modelo de cambios y compartir las mejores prácticas identificadas.

1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICO

- Analizar e Identificar la información acerca de la situación financiera, desempeño y cambios en la posición financiera referente a:
 1. Estado de situación financiera
 2. Estado de Resultados
 3. Estado de flujo de efectivo
 4. Estado de cambio en el patrimonio neto
 5. Notas a los Estados Financieros

- Establecer políticas contables de acción de uso consistente
- en la preparación de los estados financieros.
- Revisar las principales diferencias y semejanzas con la normativa tributaria.
- Realizar ajuste en el patrimonial de NEC a NIIF.
- Estructurar el Plan de cuentas según las NIIF.

- Elaborar el cronograma de implementación de las NIIF.

1.3. JUSTIFICACION

Este trabajo tiene como finalidad analizar el entorno empresarial actual, en lo que se refiere la identificación de las normas, principios y prácticas contables aplicadas por las compañía VERANDA S.A y su impacto ante la adopción de la nueva normativa esto nos permitirá comparar las variaciones que sufrirán algunas cuentas que afectarán a los Estados Financieros de la compañía, y le recomendaremos el mejor modelo de cambios del sistema contable actual al sistema contable basado en Normas Internacionales de Información Financiera.

1.4. MARCO TEORICO

Las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (IFRS por sus siglas en inglés) están constituidas por un conjunto de normas técnicas en materia de contabilidad e información financiera, las mismas que se detallan a continuación, para mejor comprensión:

- NIC (IAS por sus siglas en inglés).- Normas Internacionales de Contabilidad.
- SIC.- Interpretaciones de las NIC emitidas por el SIC
- NIIF (IFRS por sus siglas en inglés).- Normas Internacionales de Información Financiera.
- CINIF.- Interpretaciones vigentes emitidas por la CINIF

N I I F			
NIC	SIC	NIIF	IFRIC
<p><i>Nic 1 – Presentación de Estados Financieros</i> <i>Nic 2 – Existencias</i> <i>Nic 7 – Estados de Flujos de Efectivo</i> <i>Nic 8 – Políticas contables, Cambios en Estimaciones Contables y errores</i> <i>Nic 10 – Sucesos posteriores a la fecha del Balance General</i> <i>Nic 11 – Contratos de Construcción</i> <i>Nic 12 – Impuesto a la Renta</i> <i>Nic 14 – Información por segmentos (A)</i> <i>Nic 16 – Inmuebles, maquinarias y equipos</i> <i>Nic 17 – Arrendamientos</i> <i>Nic 18 – Ingresos</i> <i>Nic 19 – Beneficios a los trabajadores</i> <i>Nic 20 – Tratamiento contable de Subsidios Gubernamentales y revelaciones referentes a la asistencia gubernamental.</i> <i>Nic 21 – Efectos de las variaciones en los tipos de cambio en ME</i> <i>Nic 23 – Costos de financiamiento</i> <i>Nic 24 – Revelaciones sobre entes vinculados</i> <i>Nic 26 – Tratamiento contable y presentación de información sobre Planes de prestaciones de jubilación.</i> <i>Nic 27 – Estados Financieros consolidados e individuales</i> <i>Nic 28 – Inversiones en Acciones</i> <i>Nic 29 – Información Financiera en Economías Inflacionarias</i> <i>Nic 30 – Revelaciones en los Estados Financieros de Bancos (B)</i> <i>Nic 31 – Participaciones en Asociaciones en Participación</i> <i>Nic 32 – Instrumentos Financieros – Revelac.</i> <i>Nic 33 – Utilidades por acción</i> <i>Nic 34 – Informes financieros Intermedios</i> <i>Nic 36 – Deterioro del valor de los activos</i> <i>Nic 37 – Provisiones, Act. Y pasivos conting</i> <i>Nic 38 – Activos Intangibles</i> <i>Nic 39 – Instrumentos financieros – Reconoc</i> <i>Nic 40 – Inversiones Inmobiliarias</i> <i>Nic 41 – Agricultura</i></p>	<p><i>Sic 7 – Introducción del Euro</i> <i>Sic 10 – Subsidios Gubernamentales sin Relación Específica con las actividades de operación.</i> <i>Sic 12 – Consolidación: Entidades con Propósitos especiales.</i> <i>Sic 13 – Asociación en Participación: Aportes no monetarios de los participantes (Ventures).</i> <i>Sic 15 – Arrendamientos operativos: Incentivos.</i> <i>Sic 21 – Impuesto a la Renta: Recuperación de activos revaluados no depreciables.</i> <i>Sic 25 – Impuesto a la Renta: Cambios en la Situación Tributaria de una empresa o de sus accionistas.</i> <i>Sic 27 – Evaluación de lo sustancial en una serie de transacciones que tienen la forma legal de un arrendamiento. (C)</i> <i>Sic 29 – Revelación: Convenios de concesión de servicios.</i> <i>Sic 31 – Ingresos: Transacciones de canje referentes a servicios de publicidad.</i> <i>Sic 32 – Activos Intangibles: Costo de un sitio web.</i></p>	<p><i>Niif 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.</i> <i>Niif 2 – Pagos basados en acciones</i> <i>Niif 3 – Combinaciones de negocios</i> <i>Niif 4 – Contratos de Seguros</i> <i>Niif 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas.</i> <i>Niif 6 – Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.</i> <i>Niif 7 – Instrumentos Financieros: Información a revelar.</i> <i>Niif 8 – Segmentos operativos</i></p>	<p><i>Ifric 1 – Cambios en obligaciones por Desmontaje, restauración y pasivos similares.</i> <i>Ifric 2 – Participación de miembros de entidades cooperativas e instrumentos similares.</i> <i>Ifric 3 – Derechos de Emisión.</i> <i>Ifric 4 – Determinación de si un contrato incluye un arrendamiento.</i> <i>Ifric 5 – Derecho a intereses originados por los fondos de desmantelamiento, restauración y Rehabilitación del medio ambiente</i> <i>Ifric 6 – Pasivos que surgen de la participación en un mercado específico: Equipo eléctrico y electrónico de Desecho.</i> <i>Ifric 7 – Aplicación del enfoque de la Reexpresión bajo la NIC 29: "Información financiera en Economías Hiperinflacionarias.</i> <i>Ifric 8 – Ambito de aplicación de la NIIF 2: "Pagos basados en acciones"</i> <i>Ifric 9 – Nueva evaluación de los derivados incorporados.</i> <i>Ifric 10 – Información financiera interina y deterioro.</i> <i>Ifric 11 – Transacciones con Acciones de Tesorería y de Grupo</i> <i>Ifric 12 – Acuerdos de Concesión de servicios.</i> <i>Ifric 13 – Programas de lealtad de clientes</i> <i>Ifric 14 – Nic 19: El límite de un activo de Beneficio definido, Requerimientos mínimos de financiación y su interacción.</i></p>
		<p>(A) – Derogada por la NIIF 8 (B) – Derogada por la NIIF 7 (C) – Derogada por la IFRIC 11</p>	

CUADRO 1.3 INTERPRETACION NIIF

De todo este conjunto de Normas, las que aplican para VERANDA S.A son las siguientes:

# NIC	APLICA	RESUMEN
Nic 1	✓	El objetivo de esta norma es establecer las bases de presentacion de los estados financieros con propositos de informacion general con el fin de asegurar la compatibilidad de los mismos y razonabilidad de los mismos.
Nic 2	✓	El objetivo de esta Nic es prescribir el tratamiento contable para los inventarios, suministra orientacion para la determinacion del costo de los inventarios y para el reconocimiento subsiguiente como gastos. Tambien ofrece orientacion sobre la formula de costos que se usan para asignar los costos a los inventarios.
Nic 7	✓	El objetivo de esta norma es exigir a las entidades que suministren informacion acerca de los movimientos retrospectivos en el efectivo y los equivalentes al efectivo que posee, mediante la presentacion del estado de flujo de efectivo, clasificados según que procedan de actividades de operacion, de inversion y de financiamiento.
Nic 8	✓	El objetivo de esta norma es prescribir los criterios de clasificacion, informacion a revelar y tratamiento contable de ciertas partidas de la cuenta de resultados con lo cual se mejora la comparabilidad de los estados financieros.
Nic 10	✓	El objetivo de esta norma es prescribir cuando una entidad ajustará sus estados financieros por hechos posteriores a la fecha del balance y las revelaciones que que la entidad debe efectuar han sido formulados o autorizados por su divulgacion asi como respecto a los hechos posteriores a la fecha del balance.
Nic 12	✓	El objetivo de esta norma es dar a conocer el tratamiento contable del impuesto sobre las ganancias. Dentro de esta norma tambien se aborda el reconocimiento de los activos por impuestos diferidos que aparecen ligados a perdidas y creditos fiscales no utilizados.
Nic 16	✓	El objetivo de la nic 16 es prescribir el tratamiento contable para propiedad planta y equipo. Los principales problemas que se dan es el reconocimiento de los activos la determinacion de sus cantidades cargadas, y los cargos por depreciacion a ser reconocidos en relacion con ellos.
Nic 17	✓	El objetivo de esta norma es el de prescribir, para arrendatarios y arrendadores las politicas contables adecuadas para contabilizar y revelar informacion relativa a los arrendamientos.
Nic 18	✓	El objetivo de esta norma es establecer el tratamiento contable de los ingresos ordinarios que surgen de ciertos tipo de transacciones y otros eventos. Una de las principales preocupaciones es la contabilizacion de los ingresos ordinarios es determinar cuando deben ser reconocidos.
Nic 32	✓	La norma prescribe la contabilizacion de los instrumentos financieros dentro del Balance general, e identifica la informacion que debe ser revelada acerca de los instrumentos contabilizados y de los instrumentos fuera del balance general.
Nic 37	✓	Esta norma prescribe la contabilizacion y la informacion financiera a suministrar cuando se haya dotado una provision de pasivo, o bien cuando existan activos y pasivos de carácter contingente.
Nic 39	✓	El objetivo de esta norma es prescribir el reconocimiento, medición y revelación de información sobre los activos y pasivos financieros poseidos por la empresa.
Nic 40	✓	El objetivo de esta norma es prescribir el tratamiento contable de las propiedades de inversion y las exigencias de revelacion de informacion correspondientes. Esta nic no se aplicara a terrenos a edificios utilizados por el propietario o que se encuentren en fase de construccion o desarrollo para su futuro como inversion.

CUADRO 1.4 NIIF DE APLICACION

CAPITULO II

2. CONOCIMIENTO DEL NEGOCIO

2.1 Generalidades

2.1.1 Constitucion

La promotora inmobiliaria VERANDA S.A. es una sociedad anonima constituida y con domicilio en la Republica del Ecuador, que desarrolla soluciones urbanísticas exclusivas y armónicas basadas en el concepto del "Nuevo Urbanismo".

Es una empresa establecida bajo la legislacion mercantil Ecuatoriana.

Al 31 de Diciembre del 2009 la compania VERANDA S.A. cuenta con un inventario valorizado de la siguiente manera:

(Expresados en US Dólares)

Terreno Urbanización Elegancia	79040,82
Terreno Urbanización Tierra Bella	188,84
Terreno Urbanización Mediterránea	2.393,05
Terreno Urbanización Costa de Oro	6.008,44
Terreno Urbanización El Faro	122.218,97
Terreno Urbanización La Cima	178.235,98
Terreno Urbanización Alta Colina	365,53
TOTAL	388.451,63

2.1.2 Mision

Nuestra misión consiste en contribuir al crecimiento urbano permitiendo que las familias accedan a un mejor nivel de vida a través del Nuevo Urbanismo.

El Nuevo urbanismo es un movimiento que está transformando a nivel mundial el diseño del ambiente construido, utilizando principios urbanos que mejoran los estándares y la calidad de vida a través de la creación de mejores lugares para vivir.

2.1.3 Vision

En vista del pedido que hemos recibido para buscar una solución integral para el beneficio colectivo, Proyectos Inmobiliarios VERANDA S.A. ha planificado un desarrollo ordenado y lógico del área entre el kilómetro 6 hasta el kilómetro 10 de la vía Puntilla Samborondón.

La visión de Proyectos Inmobiliarios VERANDA S.A. es lograr un crecimiento armónico, donde el tráfico no se convierta en un problema. Planificar las áreas comerciales y servicios que cada familia debe tener cerca para su comodidad, sin olvidar preservar la mayor cantidad de áreas verdes naturales y lograr un verdadero ambiente de vida en comunidad.

Para el desarrollo de un plan maestro con el concepto del “Nuevo Urbanismo” y poder llevar a cabo nuestra visión contamos con la asesoría y consultoría de la compañía internacional ZPD con experiencia a nivel mundial en desarrollo urbanístico desde 1980.

La finalidad del “Nuevo Urbanismo” tiene como propósito: Vivir en comunidad, sin perder la individualidad. La visión es transformar La

vía Samborondón que cruza Proyectos Inmobiliarios VERANDA S.A. en un elegante bulevar.

2.1.4 Ubicación

La Compañía VERANDA S.A constituida el 7 de diciembre 1966 esta ubicada en el Km 6 ½ via samborondon.

2.1.5 Giro Del Negocio

La Proyectos Inmobiliarios VERANDA S.A es una promotora inmobiliaria que nace enfocada a desarrollar soluciones urbanísticas diferentes, exclusivas y armónicas ante el constante y acelerado crecimiento urbano.

La promotora se destaca por la implementación y manejo de un nuevo e innovador concepto urbanístico, “el Nuevo Urbanismo”.

Contamos dentro de nuestro equipo de trabajo, con destacados profesionales del área de diseño urbano, con experiencia individual de más de 25 años en el desarrollo de proyectos urbanísticos en general y urbanizaciones de todo tipo; junto a ellos, profesionales asesores internacionales y ecuatorianos planifican el desarrollo de un plan maestro dirigido a crear una comunidad con carácter ordenado e integral.

Siendo una empresa legalmente constituida, brinda el respeto a sus clientes, la honradez, transparencia, tenacidad y esfuerzo en cada uno de sus proyectos.

La alta calidad, ubicacion y mejor plusvalia en cada uno de sus proyectos inmobiliarios, así como el cumplimiento en los tiempos de

entrega y la satisfacción de sus clientes han asegurado la permanencia de VERANDA S.A. en el mercado.



2.1.6 Ventas

Los Ingresos por ventas de Veranda por terrenos en el año 2008 y 2009 son los siguientes:

(Expresados en US Dólares)

INGRESOS POR VENTAS		
Mes	2009	2008
Enero	-	-
Febrero	-	-
Marzo	-	850.000,00
Abril	-	-
Mayo	-	2.100.000,00
Junio	1.260.759,68	-
Julio	1.813.028,43	1.000.000,00
Agosto	2.272.647,81	-
Septiembre	-	1.300.000,00
Octubre	-	-
Noviembre	268.563,10	-
Diciembre	280.729,74	200.000,00
TOTAL	5.895.728,76	5.450.000,00

TABLA 2.1 INGRESOS VENTAS

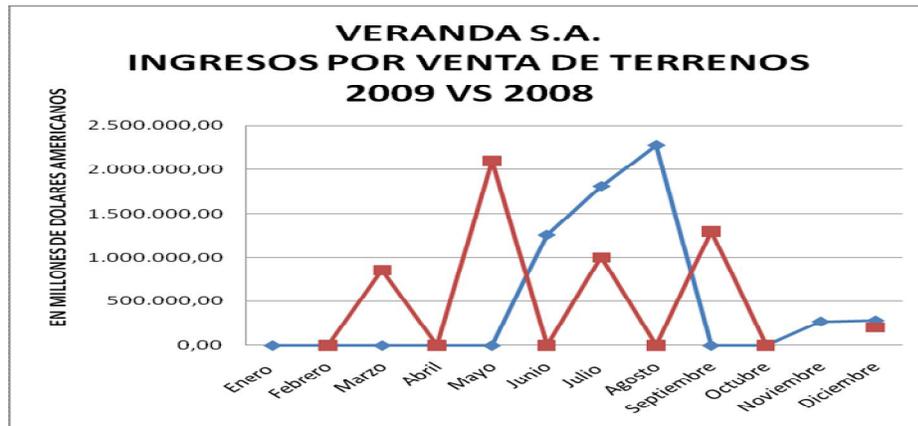


GRAFICO 2.1 VENTAS VERANDA S.A.

2.1.7 Políticas de la Empresa

VERANDA S.A.
PROYECTOS INMOBILIARIOS
"EL GLAMOUR, CONFORT Y PLACER EN SU HOGAR"
POLITICA EMPRESARIAL

Estas son las políticas que ayudan para el trabajo de los profesionales y técnicos encargados del diseño, implementación y evaluación de programas y proyectos sociales.

- a) Selección y organización del personal que conforma un grupo de trabajo altamente calificado y óptimo para satisfacer las exigencias comerciales de cada uno de los proyectos inmobiliarios.
- b) La política de VERANDA S.A. se basa en el cumplimiento y satisfacción de los requisitos de nuestros clientes, mediante un servicio amable, eficiente y oportuno con el apoyo de un equipo humano competente, soportados por una tecnología adecuada y con el mejoramiento continuo de nuestro sistema de Gestión de Calidad, alcanzando así la fidelidad de nuestros clientes y el crecimiento de la Organización.
- c) Conocer las expectativas de nuestros clientes, para entregar productos y servicios de su completa satisfacción.
- d) Establecer buenas prácticas en las áreas de ventas de inmuebles.
- e) Cumplir con todas las Leyes y Normas Vigentes en el País.

2.2 Estructura Organizacional

ORGANIGRAMA VERANDA S.A.



2.3 Impuestos

Las obligaciones por impuestos de VERANDA S.A. del año 2009 fueron los siguientes:

IMPUESTOS		
<u>Concepto</u>	<u>Descripción</u>	<u>Valor</u>
IVA	Es el impuesto al valor agregado, es un tributo de naturaleza indirecta que recae sobre el consumo y grava las adquisiciones.	Por concepto de IVA Veranda S.A. pago un valor de : \$5.688
Impuestos Prediales	Grava la propiedad de los inmuebles ubicados dentro de la zona urbana.	Por concepto de Impuestos Prediales Veranda S.A. pago un valor de : \$13.970,09
Contribución a la Super Cias	Recaudar fondos a favor de la Superintendencia de Compañías.	Por concepto de Contribución a la Super de Cias Veranda S.A pago un valor de: \$23.112,20
Impuesto a la Renta	La retención del Impuesto a la renta es la obligación que tiene el empleador o el que adquiere el bien o servicio de no entregar el valor convenido.	Por concepto de Impuesto a la Renta Veranda S.A pago un valor de: \$1`182.984,64

TABLA 2.2 IMPUESTOS

CAPÍTULO III

3. PLAN DE IMPLEMENTACIÓN

3.1. Diagnóstico Conceptual

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los mismos que reflejan la actividad comercial de la Compañía los cuales muestran los siguientes importes al 31 de Diciembre del 2009:

VERANDA S.A.
BALANCE GENERAL.- CONSOLIDADO
Al 31 de diciembre del 2009
(Expresado en US Dólares)

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Fondos Disponibles	215.243,69	Proveedores	88.721,49
Exigible (Cuentas por cobrar)	1.001.110,01	Accionistas	1.512.811,13
Realizable	388.451,63	Obligaciones Por Pagar (Fiscales)	1.115.078,95
Gastos Anticipados	518,39	Otras Cuentas por Pagar	183.712,66
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>1.605.323,72</u>	TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>2.900.324,23</u>
ACTIVO FIJO		PASIVO NO CORRIENTE	
Propiedad Planta y Equipo	1.086.691,85	Compañías Relacionadas LP	1.560.687,74
(-) Depreciación Acumulada	(354.285,07)	Intereses Diferidos	174.374,47
TOTAL ACTIVO FIJO	<u>732.406,78</u>	Otras Cuentas por Pagar	-
ACTIVOS NO CORRIENTES		TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	<u>1.735.062,21</u>
Cuentas por Cobrar LP, Neto	129.307,76	PASIVO DIFERIDO	
Inversiones a LP	440.500,00	Anticipo de Clientes:	
Otros Activos No Corrientes (Relacionadas)	21.133.491,02	Mediterranea	1.254.408,50
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>21.703.298,78</u>	Costa de Oro	2.560.871,18
		El Faro	3.631.717,71
		Resciliados	106.267,41
		TOTAL PASIVO DIFERIDO	<u>7.553.264,80</u>
		OTROS PASIVOS	
		Ingresos Anticipados	899.587,99
			<u>899.587,99</u>
		TOTAL PASIVO	13.088.239,23
		PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
		Capital Social	-
		Aporte para Futuro Aumento de Capital	2.400,00
		Resultado de Años Anteriores	6.604.576,57
		Resultado del Ejercicio	4.345.813,49
		TOTAL PATRIMONIO	<u>10.952.790,06</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>24.041.029,28</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>24.041.029,28</u>

VERANDA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
Al 31 de diciembre del 2009
(Expresado en US Dólares)

Ingresos por ventas, neto	5.949.335,78
Costo de Venta	<u>(18.524,46)</u>
UTILIDAD BRUTA	5.930.811,32
GASTOS OPERACIONALES	
Gastos Administrativos	568.873,44
Gastos de Mantenimiento	349.337,37
Gastos de Depreciación	<u>83.438,55</u>
	1.001.649,36
UTILIDAD OPERACIONAL	4.929.161,96
Gastos de Venta	52.151,62
Intereses ganados	(551.784,53)
Otros (ingresos)	(133.980,00)
Otros egresos, neto	33.976,76
	<u>5.528.798,11</u>
UTILIDAD ANTES DE IR	5.528.798,11
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	-
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	1.182.984,63
	<u>4.345.813,49</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	4.345.813,49

Con el Estado de Situación Financiera de VERANDA S.A. se analizaran las cuentas, para identificar los posibles cambios según los criterios contables de las NIIF, y de esta forma poder estimar los ajustes tanto cuantitativos y cualitativos de cada cuenta.

3.1.1. Depuración de Cuentas

Se listaron las cuentas tanto de Activo como Pasivo que podrían ser afectadas bajo el impacto NIIF y se las listaron de acuerdo al Estado de Situación Financiera, pero de forma resumida según el criterio, de modo que solo estarán las cuentas que sufrirían los posibles cambios.

Activo	Pasivo	Criterio
		Valores que posiblemente no existan
		Valores que están subvaluados
		Valores que están sobrevaluados

(Expresados en US Dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE		D
Cuentas por Cobrar -Accionistas		
Hasting Business Enterprises Inc.	2.400,00	1
Otras Cuentas por Cobrar		
Asoc.Propiet.Urbaniz.Mediterranea	13.704,97	2
Asoc.Propiet.Urbaniz.Costa de oro	40.243,45	3
Inmobiliaria Terramuebles	730,89	4
Cultierra S.A	325.000,00	5
Inversiones a Largo Plazo		
Empresa Minera Quenuales	440.500,00	6
Otros Activos no Corrientes		
Subtierra S. A.	10.009,18	7
Comandita S.A.	30.000,00	8
	862.588,49	
Realizable		
Terreno Urbaniz. Elegancia	209,81	9
Terreno Urbaniz. Tierra Bella	188,84	10
Terreno Urbaniz. Mediterranea	2.393,05	11
Terreno Urbaniz. Costa de oro	6.008,44	12
Terreno Urbaniz. El faro	122.218,97	13
Alta Colina	365,53	14
	131.384,64	

(Expresados en US Dólares)

ACTIVO FIJO

Propiedades Planta y Equipos

Edificios	374.263,23	15
Maquinaria y Equipos	28.545,16	16
Equipo de Computación	49.898,82	17
Instalacion	62.910,74	18
Vehículos	61.246,00	19

Depreciación Acumulada

Edificios (Depreciación)	(38.043,42)	20
Maquinaria y Equipos (Depreciación)	(10.228,70)	21
Equipo de Computación (Depreciación)	(1.916,66)	22
Instalacion (Depreciacion)	(21.044,87)	23
Vehículos (Depreciación)	(47.776,99)	24

720.622,59

ACTIVO

D

ACTIVO FIJO

Propiedades Planta y Equipos

Cerramiento	509.827,90	25
Cerramiento (Depreciación)	(235.274,43)	26

ACTIVOS NO CORRIENTES

Ctas. x Cobrar a Largo Plazo

Clientes No Relacionados a Largo Plazo

Vasquez Lopez Cristina	14.054,41	27
------------------------	-----------	----

Provisión de Cuentas Incobrables

Cartera	(62.570,75)	28
---------	-------------	----

Otros Activos no Corrientes

Yakaz	432.739,23	29
Agricola Josefina S.A.	235.502,63	30
Comercial Agricola Barraza S.A.	39.387,36	31
Hangar S.A.	3.668.508,28	32
Inmobiliaria Riochico	1.091.640,98	33
Lotización el sol	4.437.445,70	34
Corptextil S.A.	1.117.920,60	35
Proyectos Inmobiliarios San Isidro	10.000,00	36
Farm S.A.	114.000,00	37

11.373.181,91

(Expresados en US Dólares)

PASIVO		D
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Obligaciones x Pagar		
Contribución a la Superintendencia de Cías. 2009	23.412,26	1
Cuentas por Pagar Compañías Relacionadas a L.P.		
Camaronera Grupo GranFish S.A.	170.503,20	2
Inmobiliaria Plaza Madrid S.A.	437.328,41	3
	<hr/>	
	631.243,87	
Otras Cuentas por Pagar		
Cobranzas de Clientes	21.499,99	4
Conprelex S.A.	18.045,83	5
Asoc.Propit. Urba. Tierra Bella	668,67	6
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>		
Cuentas por Pagar Compañías Relacionadas a L.P.		
Agricola Condemar s.a.	25.859,01	7
Comandita S.A.	3.884,27	8
Gold Beach S.A.	300.224,78	9
<u>PATRIMONIO</u>		
Aportes de Socios o Accionistas	2.400,00	10
	<hr/>	
	372.582,55	

3.1.2 Diagnostico Preliminar de los Estados Financieros bajo NEC

3.1.2.1 Cuentas de Activo

1. Se hizo una provisión, para aporte de futuras capitalizaciones, por 3 compañías que iban a resultar de una escisión.
2. Corresponde a pagos realizados durante el año 2006 por alícuotas de mantenimiento donde no hubo factura de por medio.
3. Corresponde a pagos realizados durante el año 2006-2007 por alícuotas de mantenimiento, donde no hubo factura de por medio.

4. Corresponde a pagos realizados durante el año 2007, por comisiones donde la retención se las entrego posteriormente y queda el valor de las retenciones como Cuentas por cobrar.
5. Préstamo a Cultierra el 13 febrero 2008.
6. Inversiones realizadas en al año 2005(Petrolera).
7. Prestamos para su operación.(Compañías Relacionadas)
8. Prestamos para su operación.(Compañías Relacionadas))
9. Consta por 1 terreno que tiene 892,28 m2 a un costo de 0,2351 el m2, lo que nos da un total de \$209,81 y el precio de mercado es de \$141,99 por m2 lo que nos daría un total de \$126702,34.
10. Consta por 1 terreno que tiene 403,51 m2 a un costo de 0,4679 el m2, lo que nos da un total de \$188,84 y el precio de mercado es de \$150,00 lo que nos daría un total de \$60526,50.
11. Consta por 20 terrenos que tiene 7051,23 m2 a un costo promedio de 0,339 el m2, lo que nos da un total de \$2.393,05 y el precio de mercado promedio es de \$166,65 lo que nos daría un total de \$1.175.052,87.
12. Consta por 34 terrenos que tiene 18383,36 m2 a un costo promedio de 0,326 el m2, lo que nos da un total de \$6.008,44 y el precio de mercado promedio es de \$161,44 lo que nos daría un total de \$2967886,3.
13. Consta por 91 terrenos que tiene 44222,52 m2 a un costo promedio de 2,76 el m2, lo que nos da un total de \$122218,97 y el precio de mercado promedio es de \$178,32 lo que nos daría un total de \$7885864,75.
14. Transferencia de Costo 5001.42 M2 a Alta Colina de El Faro.
15. Valores de Activos Fijos (15-26).
27. Valores generados por la Reestructuración de Deuda, intereses Capitalizados desde el 2007

28. Provisión de cuentas malas años (2001-2005).

29. Valores prestados para la operación del negocio (29-37).

3.1.2.2 Cuentas de Pasivo

1. Se realizo una provisión en exceso.
2. Valores de años anteriores que se prestaron a Compañías Relacionadas.
3. Valores de años anteriores que se prestaron a Compañías Relacionadas.
4. Depósitos pendientes de identificar de años anteriores.
5. Valores de años anteriores que se prestaron a Compañías Relacionadas.
6. Alícuotas por mantenimientos de Terrenos año 2002.
7. Valor que corresponde a una comisión años anteriores por venta de terreno.
8. Valores de años anteriores que se prestaron a Compañías Relacionadas
9. Se hizo una provisión, para aporte de futuras capitalizaciones.

3.2. Diagnostico y Plan de Conversión de NEC a NIIF.

DIAGNÓSTICO Y PLAN DE CONVERSIÓN DE NEC A NIIF VERANDA S.A.

No. Tarea	Listado de normas contables NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (NIC) VIGENTES EMITIDAS POR EL IASB	Nivel de impacto	Posibles efectos	Responsable	Tiempo	Agosto			Septiembre			Octubre					
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	NIC-01	Presentación de estados financieros	Medio	Remisión de los estados financieros del año 2009 con base en los requerimientos de las NIIF (incluirl: ingresos y gastos integrales, adecuada clasificación de componentes, impuestos diferidos, etc.).													
1	NIC-01	Presentación de estados financieros		Plan de trabajo: 1) Preparación de: a) Estado de Situación Financiera b) Estado de Resultados Integrales c) Estado de Evolución Patrimonial d) Estado de Flujos de Efectivo, Homologando el formato actual de VERANDA S.A. a presentación de la NIC 1, con mapeo.	1- Srta. Carolina Rosado 2- Srta. María Fernanda Peñañiel.	8	x										
2	NIC-01	Presentación de estados financieros		2) Revelar políticas de administración de riesgo de cartera, tasas de interés, devaluación e inflación, tomando como ejemplo Estados Financieros presentados en NIIF de empresas inmobiliarias. Para Octubre, una vez que ya se ha avanzado en el análisis de todos los rubros, se podrá plantear las políticas para VERANDA S.A.	1- Srta. Carolina Rosado 2- Srta. María Fernanda Peñañiel.	4	x										
3	NIC-01	Presentación de estados financieros		3) Registro en el IASB.	1- Srta. Carolina Rosado 2- Srta. María Fernanda Peñañiel.			p									
	NIC-02	Inventarios	Medio	Posible aplicación de "Valor Neto de Realización".													
4	NIC-02	Inventarios		Plan de trabajo: 1) De acuerdo al listado del inventario al 31-12-2009, hacer prueba de Valor Neto Realizable. De haber diferencias negativas (VNR < Costo), sugerir asiento de ajuste. Guía del implementador: Promedio de precio de venta por urbanización frente al costo de metro cuadrado unitario para los terrenos disponibles para la venta.	1- Srta. Carolina Rosado 2- Srta. María Fernanda Peñañiel.	2	x										
5	NIC-02	Inventarios		2) Revisar revelaciones en notas a los estados financieros requeridas a futuro. Guía para el implementador: Revisar lo dispuesto a revelaciones en la norma y considerar ejemplos de lo que compañías que ya han implementado las NIIF, están revelando.	1- Srta. Carolina Rosado 2- Srta. María Fernanda Peñañiel.	2	x										
6	NIC-02	Inventarios		3) Revisar políticas administrativas y procedimientos contables relacionados con inventarios, que se han estado aplicando y cómo deberían aplicarse a futuro. Guía para el implementador: Elaborar una política de manejo de inventarios para inmobiliarias	1- Srta. Carolina Rosado 2- Srta. María Fernanda Peñañiel.	8		x									
	NIC-02	Inventarios		4) Solicitar, en caso de requerirse, a sistemas automatización de prueba de Valor Neto Realizable.	No aplica			p									
	NIC-07	Estado de flujos de efectivo	Nulo	Guía para el implementador: Se maneja una TESORERÍA en común con las demás empresas del grupo EMEDOS.													
7	NIC-07	Estado de flujos de efectivo		Plan de trabajo: 1) Ver punto 1d) del plan de trabajo de NIC-1													
8	NIC-07	Estado de flujos de efectivo		2) Considerando lo dispuesto a clasificación en la NIC 7, identificar transacciones que se realizan en tesorería y agruparlas por tipo: operaciones, inversiones y financiamiento para solicitar parametrización a sistemas.	1- Srta. Carolina Rosado 2- Srta. María Fernanda Peñañiel.	2		x									
9	NIC-07	Estado de flujos de efectivo		3) Revisar y establecer por escrito revelaciones en notas a los estados financieros requeridas a futuro. Guía para el implementador: Revisar lo dispuesto a revelaciones en la norma y considerar ejemplos de lo que compañías que ya han implementado las NIIF, están revelando.	1- Srta. Carolina Rosado 2- Srta. María Fernanda Peñañiel.	2		x									
10	NIC-07	Estado de flujos de efectivo		4) Solicitar formalmente a sistemas que se acondicione el software, para que se emita mensualmente el estado de flujo de efectivo por el método directo, hacer seguimiento y ver que se implemente en los próximos cierres mensuales. Guía para el implementador: Revisar que el Estado de Flujos de Efectivo provisto automáticamente por sistemas, sea adecuado, realizando con ayuda de excel, Estado de Flujos de Efectivo por el método indirecto.	1- Srta. Carolina Rosado 2- Srta. María Fernanda Peñañiel.	2		x									
	NIC-08	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	Medio	Aplicación retroactiva de cambios en políticas contables y corrección de errores contables, así como la aplicación prospectiva de cambios en estimaciones contables.													
	NIC-08	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores		Plan de trabajo: 1) Seleccionar políticas contables para el registro de: instrumentos financieros (cuentas por cobrar), propiedad planta y equipo, ingresos ordinarios, partes relacionadas, activos y pasivos contingentes, y provisiones.	1- Srta. Carolina Rosado 2- Srta. María Fernanda Peñañiel.		x										

12	NIC-08	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores		2) Cambios en estimaciones contables.	Esto se revisará en función del análisis en activos fijos (vidas útiles técnicas) y cuentas por cobrar (considerando valor actual en función de fecha prevista contractualmente para el cobro e interés), etc.														
13	NIC-08	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores		3) Corrección de errores contables.	Esto se revisará en función del análisis en activos fijos, cuentas por cobrar, partes relacionadas, activos y pasivos contingentes, y provisiones														
	NIC-10	Hechos ocurridos después de la fecha del balance	Medio	Se determinó como de fecha de aprobación de Estados Financieros anuales el 15 de enero de cada año.															
14	NIC-10	Hechos ocurridos después de la fecha del balance		1) Determinación de procedimientos de cierre y revisión de eventos subsecuentes, checklist.	1.- Srta. Carolina Rosado 2.- Srta. María Fernanda Peñañiel.	2							x						
15	NIC-12	Impuesto a las ganancias	Medio	Registro contable de los efectos tributarios relacionados con las diferencias existentes entre el valor contable y el valor fiscal de los activos y pasivos de la compañía. Incluye también el registro contable de los efectos tributarios de otras diferencias temporales.	En función de: NIC 18 y NIC 24 En función de: NIC 16 En función de: NIC 37														
				Plan de trabajo:															
16	NIC-12	Impuesto a las ganancias		1) Obtener conciliaciones tributarias de los últimos 5 años e identificar créditos tributarios que no están contabilizados.	1.- Srta. Carolina Rosado 2.- Srta. María Fernanda Peñañiel.	4													
17	NIC-12	Impuesto a las ganancias		2) Preparar auxiliares contables de activos y pasivos con diferencias en el tratamiento impositivo.	En función de las otras cuentas														
18	NIC-12	Impuesto a las ganancias		3) Revelar los principales efectos derivados de la contabilización de los impuestos diferidos tomando en consideración los resultados de pasivos y otros.	En función de las otras cuentas														
19	NIC-12	Impuesto a las ganancias		4) Solicitar formalmente a sistemas, de ser necesario, que se acondicione el software.	En función de las otras cuentas														
20	NIC-12	Impuesto a las ganancias		5) Revisar revelaciones en notas a los estados financieros requeridas a futuro. <u>Guía para el implementador:</u> Revisar lo dispuesto a revelaciones en la norma y considerar ejemplos de lo que compañías que ya han implementado las NIF, están revelando.	1.- Srta. Carolina Rosado 2.- Srta. María Fernanda Peñañiel.														x
	NIC-16	Propiedades, planta y equipo	Alto	Reportar los muebles e inmuebles de la compañía a valores razonables y corregir eventuales diferencias en el cálculo de la depreciación acumulada de los activos fijos.															
				Plan de trabajo:															
21	NIC-16	Propiedades, planta y equipo		1) Realizar un listado de los ítems, por tipo de activo de mayor a menor y poner el valor de adquisición, depreciación acumulada, tiempo de vida a depreciar, vida útil estimada inicial y: <u>Guía para el implementador:</u> a) Verificar físicamente, para aquellos ítems, cuya suma representa el 80% del rubro del balance y presentar resultado indicando estado del bien. b) Para los ítems de a) solicitar a un técnico adecuado, que indique la vida útil restante técnicamente y compararla contra la vida restante fiscal, presentando la hoja de trabajo respectiva. c) Identificar los ítems que no cumplan con la condición de activo fijo de acuerdo con la NIC 16. d) Identificar cambios en estimaciones si los hay, revisar vidas útiles de los activos del punto a).	1.- Srta. Carolina Rosado 2.- Srta. María Fernanda Peñañiel.	1													x
22	NIC-16	Propiedades, planta y equipo		2) Identificar y presentar detalles de ítems que no estén operando por distintas condiciones. <u>Guía para el implementador:</u> Identificar los activos que posiblemente estén deteriorados. Sugerir asiento de ajuste.	1.- Srta. Carolina Rosado 2.- Srta. María Fernanda Peñañiel.	2													x
23	NIC-16	Propiedades, planta y equipo		3) Contratación de perito por parte de Junta General y hacer seguimiento a efectos de conocer su informe <u>Guía para el implementador:</u> Solicitar al perito que especifique en su informe cuál es la vida útil estimada de los activos analizados.	En función del resultado del punto 1)														
24	NIC-16	Propiedades, planta y equipo		4) Llenar cuadro de comparación del valor de libros frente a valor de peritajes de cada uno de los tipos de activos y proponer en caso de que proceda registro contable de la revalorización de activos fijos, por la Junta General.	En función del resultado del punto 3)														
25	NIC-16	Propiedades, planta y equipo		5) Si el análisis lo establece, corrección de la depreciación acumulada de los activos fijos de manera retroactiva.	En función del resultado del punto 1)														

INTERPRETACIONES VIGENTES EMITIDAS POR EL SIC												
	SIC-7	Introducción del Euro	Nulo	No aplica								
	SIC-10	Ayudas públicas sin relación específica con actividades de explotación	Nulo	No aplica								
	SIC-12	Consolidación-entidades con cometido especial	Nulo	No aplica								
	SIC-13	Entidades controladas conjuntamente- aportaciones no monetarias de los partícipes	Nulo	No aplica								
	SIC-15	Arrendamientos operativos-incentivos	Nulo	No aplica								
	SIC-21	Impuestos sobre las ganancias-recuperación de activos no depreciables revalorizados	Nulo	No aplica								
	SIC-25	Impuestos sobre las ganancias-cambios en la situación fiscal de la empresa o de sus accionistas	Nulo	No aplica								
	SIC-27	Evaluación del fondo económico de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento	Nulo	No aplica								
	SIC-29	Información a revelar-acuerdos de concesión de servicios	Nulo	No aplica								
	SIC-31	Ingresos ordinarios-permutas que comprenden servicios de publicidad	Nulo	No aplica								
	SIC-32	Activos inmateriales-costes de sitios web	Nulo	No aplica, la página web que tiene la compañía no es transaccional.								
NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) VIGENTES EMITIDAS POR EL IASB												
	NIIF-01	Adopción por primera vez de las NIIF's	Año	Verificar que los estados financieros convertidos con base NIIF cumpla con los siguientes pasos: a) no registrar activos y pasivos que no cumplan con NIIF, b) registrar activos y pasivos que cumplan con NIIF, c) reclasificar lo solicitado en las NIIF y d) aplicar normas de valuación establecidas en las NIIF.								
				Plan de trabajo:								
48	NIIF-01	Adopción por primera vez de las NIIF's		1) Computar los efectos de conversión al cierre del año 2009.	En función de: NIC 18 y NIC 24 En función de: NIC 16 En función de: NIC 37							
49	NIIF-01	Adopción por primera vez de las NIIF's		2) Revelar las variaciones patrimoniales, así como en los resultados del año 2009, que surgieron durante el proceso de conversión a NIIF.								
50	NIIF-01	Adopción por primera vez de las NIIF's		3) Elaborar un nuevo plan de cuentas por actividad económica para una adecuada preparación de EF's	Se realizo en NIC 1							
51	NIIF-01	Adopción por primera vez de las NIIF's		4) Convocatoria a Junta General Extraordinaria para que conozcan los accionistas acerca de los impactos de la implementación.	1.- Sra. Valeria Gallardo							x
52	NIIF-01	Adopción por primera vez de las NIIF's		5) Comunicar a la Superintendencia de Compañías la resolución de la Junta General Extraordinaria.	1.- Sra. Valeria Gallardo							x
53	NIIF-01	Adopción por primera vez de las NIIF's		6) Iniciar la contabilidad en NIIF al 1 de enero del 2011.	1.- Sr. Richard Acosta							x
	NIIF-02	Pagos basados en acciones	Nulo	No aplica								
	NIIF-03	Combinaciones de empresas	Nulo	No aplica								
	NIIF-04	Contratos de seguros	Nulo	No aplica								

3.2.1. Presentación de Estados Financieros NIC 1

Busca que una Entidad pueda presentar sus cifras comprensibles para el lector y comparables con otras del mismo sector, ya sean ecuatorianas o del exterior, a efectos de que una administración pueda evaluar no solo como esta sino cual es su posición frente a la competencia.

3.2.2. Inventario NIC 2

Veranda s.a. tiene un inventario valorado en \$388.451,63 al 31 de Diciembre del 2009 que se detalla de la siguiente manera.

(Expresados en US Dólares)

ANEXO DEL INVENTARIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

LOTE	FECHA INICIAL	STATUS	CLIENTE	AREA (Mt2)	COSTO LIBROS
URBANIZACION TIERRA BELLA					
E-4	27-Nov-02		ESTUDIO JURIDICO	403,51	188,84
				TOTAL	188,84
URBANIZACION ELEGANCIA					
D-4B		ESCRITURADOS	ERIK HANSEN VIK		78.831,01
C-10	17-Jan-03		TECHMIL S.A.	892,28	209,81
				TOTAL	79.040,82
URBANIZACION LA CIMA					
Sol.147		DISPONIBLE	LIBRE	989,81	178.235,98
				TOTAL	178.235,98
URBANIZACION ALTA COLINA					
				OTROS TERRENOS	365,53
				TOTAL	365,53
URBANIZACION LA MEDITERRANEA					
				TOTAL URBANIZACION LA MEDITERRANEA	2.393,05
URBANIZACION COSTA DE ORO					
				TOTAL URBANIZACION TERRA SOL	6.008,44
URBANIZACION EL FARO					
				TOTAL URBANIZACION LAGUNA DEL SOL	122.218,97
				TOTAL INVENTARIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2	388.451,63

TABLA 3.1 INVENTARIO

La NIC 2 de Inventario pretende que se revise que el valor individual de los ítems de cada Terreno para esta aplicación estén registrado al costo o valor neto realizable (precio de venta menos gastos de venta) el menor. Esta prueba rutinariamente realizada suministra información valiosísima para la Administración en su función de decidir que inventarios seguir comercializando, cuáles liquidar, cuáles dejar de producir y cuales destruir de ser el caso depende del ámbito de aplicación. Para lograr que el costo de cada ítem sea el pertinente, se sugiere que se revisen las políticas.

Se procede a realizar la prueba del valor razonable:

VNR < COSTO EN LIBROS

Esto quiere decir que comparamos el precio de venta frente costo en libros por metro cuadrado de cada terreno y de haber diferencias negativas deberíamos sugerir realizar un asiento ajuste, en este caso los inventarios cumplieron con la prueba del valor razonable y no se hizo ningún ajuste en los mismos.

3.2.3. Políticas Contables, Cambios en la Estimaciones contables y errores NIC 8.

La NIC 8, en lo que respecta a las políticas contables se puede dar en dos situaciones en cambios en las políticas contables o cambios en la estimación contable.

Las políticas pueden cambiar:

- a) Es requerido por una Norma o Interpretación; o

- b) Lleva a que los Estados Financieros suministren más fiable y relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones que afecten a las situación financiera, el desempeño financiero o los flujos efectivos de la entidad.

Registro contable.- el cambio se aplicará retroactivamente afectando años Anteriores.

Cambios en Estimación Contable:

Implica utilizar juicios basados en la información fiable disponible más reciente que exista la necesidad de revisar si difiere por que se pueden dar cambios en políticas y afecta a la medición contable o basada en la experiencia cambio en la estimación contable.

Registro contable.- se da en el periodo corriente.

Error:

Omisiones e inexactitudes en los Estados Financieros de una Entidad para uno o más periodos anteriores, resultantes de un fallo al emplear o de un error al utilizar información fiable vigente a la fecha de análisis.

Registro contable.- el cambio se aplicará retroactivamente afectando años Anteriores.

Baja de Cuentas.

Se procedió a dar de baja las cuentas del activo basándonos en la NIC 8, y los impactos de éste fueron conocidos por los socios y accionistas; esto apunta a la rendición de cuentas y coadyuvan a estrechar la comunicación entre dueños y administradores como lo requiere todo este proceso de cambios.

VERANDA S.A.

Fecha del Informe: AL 31 DE DICIEMBRE 2010

Cuentas	Eliminacion	
	D	H
Aporte para Futuras Capitalizaciones	\$ 2.400,00	
Hasting Business Enterprises Inc.		\$ 2.400,00
X		
P/R Ajuste según NIIF		

TABLA 3.2 AJUSTE NIIF

Comentario.-

Se realizo el asiento de ajuste de eliminación contra aporte
Para futuras Capitalizaciones que nunca se realizo.

3.2.4. Propiedad, Planta y Equipo NIC 16

Al exigir que solamente rubros que cumplan con las características de activos, es decir que puedan medirse confiablemente y vayan a generar beneficios económicos a Futuro puedan ser considerados dentro de esta categoría, se establece un mecanismo de disciplina a ser observado por las administraciones y garantizarán que las decisiones de inversión se soporten en estudios técnicos de factibilidad más que en la intuición. Para estos ítems relevantes también se deberá estimar vida útil técnica y su valor residual, para proceder a registrar la depreciación. En este momento, también se deberá establecer si se va a requerir la opinión de la autoridad tributaria en relación a esta estimación técnica a efectos de no incurrir en contingencias innecesariamente. Con el pasar del tiempo, es responsabilidad de la administración evaluar si el activo está generando los beneficios que se

Proyectaron: si está cumpliendo con las expectativas, no habría señales de deterioro. Si por el contrario, las expectativas no se están cumpliendo habría que hacer un análisis de deterioro para establecer que el valor de registros no supere el valor recuperable, el cual debe ser el mayor entre el valor neto realizable y el valor económico. Si el valor neto realizable fuese mayor, la administración deberá decidir su desapropiación y reclasificar el rubro a activos mantenidos para la venta. Si el valor económico fuese mayor, a pesar de tener que reconocer disminución en el activo que va a afectar los resultados, lo más adecuado sería mantenerlo y revisar en periodos posteriores si las razones por las cuales se registró la pérdida por deterioro se han superado, mantenido o profundizado.

(Expresados en US Dólares)

DETALLE DE ACTIVOS FIJOS			
DESCRIPCION	VALOR DEL COSTO	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR RESIDUAL
EDIFICIOS			
letel-Estruc Metalica	107.935,15	19.338,39	88.596,76
letel-Manparras recub pisos	47.562,56	8.521,74	39.040,82
letel- Tramites municipales	22.335,34	4.001,58	18.333,76
letel-Transp construc edificio	3.703,50	663,49	3.040,01
letel-Trab pintura edificio central	5.654,88	1.013,08	4.641,80
letel-Direccion tecn edificio	22.344,00	4.003,30	18.340,70
letel-Direccion tecn edificio	2.800,00	501,81	2.298,19
TOTAL:	212.335,43	38.043,39	174.292,04
VEHICULOS			
Terracan	25.640,50	22.221,68	3.418,82
Chevrolet Luv	17.945,00	15.253,08	2.691,92
Chevrolet D-Max	17.660,50	10.301,90	7.358,60
TOTAL:	61.246,00	47.776,66	13.469,34
EQUIPO DE COMPUTO			
Computador Intel Pentium	806,40	806,40	-
Computador Acted Electronics #3	1.332,42	1.110,30	222,12
Desarrollo del Software por ReachMarket	47.760,00	-	47.760,00
TOTAL:	49.898,82	1.916,70	47.982,12
INSTALACIONES			
Base letel Iluminacion Inetrior	11.729,44	4.203,25	7.526,19
Base letel Materiales Electricos	77,49	27,95	49,54
Base letel Pararrayo y Baleza	2.284,80	780,64	2.284,80
Intalac letel Triangular	22.960,00	7.844,53	15.115,47
Hangar	25.859,01	8.188,62	17.670,39
TOTAL:	62.910,74	21.044,99	41.865,75
MAQUINARIAS Y EQUIPOS			
Equipo de Clomatizacion	11.548,12	4.137,89	7.410,23
Guia para Medidor	978,57	350,45	628,12
Medidor	97,44	34,83	62,61
Generador Modelo S60E-IL-10	15.666,03	5.614,49	10.051,54
Derecho Medidor	255,00	91,59	163,41
TOTAL:	28.545,16	10.229,25	18.315,91
OTROS ACTIVOS			
Cerramiento	139.142,60	124.068,64	15.073,96
Cerramiento	370.685,30	111.205,44	259.479,86
TOTAL:	509.827,90	235.274,08	274.553,82
ACTIVO DADO DE BAJA			
Casa de Vaqueros	161.927,80	-	161.927,80
TOTAL:	161.927,80	-	161.927,80
GRAN TOTAL:	1.086.691,85	354.285,07	732.406,78

TABLA 3.3 DETALLE ACTIVOS FIJOS

Medición: Valuados al costo de adquisición. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de: 20 años para edificios, 10 años para maquinaria, mobiliario e instalaciones y 3 años para equipos de computación.

Se consideran activo fijo aquellas adquisiciones de bienes muebles utilizados en la administración del negocio, cuyo costo equivale o supera los US\$5.000,00. Las reparaciones menores se cargan directamente a resultados y las reparaciones mayores se cargan al valor del activo, según el caso.

Dentro del rubro de los activos, se mantuvo en libros un cerramiento que ascendía a \$274.553,82, el cual por aplicación de la NIC 8 se procedió a reconocer la baja del activo.

Activo Fijo/ Cerramiento.

OTROS ACTIVOS							
CERRAMIENTO	2001	1	\$ 139,142.60	\$ 124,068.64	\$ 1,159.52	\$ 1,159.52	\$ 15,073.96
CERRAMIENTO	2006	12	\$ 370,685.30	\$ 111,205.44	\$ 3,089.04	\$ 3,089.04	\$ 259,479.86
Items en clase OTROS ACTIVOS: 2			\$ 509,827.90	\$ 235,274.08	\$ 4,248.56	\$ 4,248.56	\$ 274,553.82

IMAGEN 3.1 ACTIVO FIJO CERRAMIENTO

VERANDA S.A.

Fecha del Informe: AL 31 DE DICIEMBRE 2010

Cuentas	Eliminacion	
	D	H
Resultados Aumulados Provenientes de NIIF	\$ 274.553,90	
Depreciacion Acumulada	\$ 235.274,00	
Cerramiento		\$ 509.827,90
X		
P/R Ajuste según NIIF		

TABLA 3.4 AJUSTE NIIF

Comentario.-

Fue activado un Cerramiento que no está cercando tierras de la compañía si no de una relacionada y que se ha ido demoliendo paralelamente conforme se han construido proyectos inmobiliarios, en el momento del registro contable se lo tuvo que reconocer como un Activo significativo y haberlo amortizado, hoy bajo las NIIF por error contable hay que afectar el rubro de resultados de ejercicios anteriores y mostrar los Activos Fijos reales.

VERANDA S.A.

Fecha del Informe: AL 31 DE DICIEMBRE 2010

Cuentas	Eliminacion	
	D	H
Resultados Aumulados Provenientes de NIIF	\$ 161.928,00	
Casa de Vaqueros		\$ 161.928,00
X		
P/R Ajuste según NIIF		

TABLA 3.5 AJUSTE NIIF

Comentario.-

Se dio de baja por haber reconocido como Edificios, la construcción de viviendas a favor de terceros.

Adicional encontramos una Base de Soporte para Antenas de Cable alquiladas a Ecuadortelecom, la cual se procedió a su reclasificación de acuerdo a la NIC 40 Propiedades de Inversión sin revaluar el activo por ser un bien de recién uso y construcción (año 2009).

Una vez puesta en aplicación la NIC 8 y NIC 40, la diferencia de mis activos, los cuales no me generan renta, de acuerdo a la NIC 16 hemos optado por reconocer la Propiedad, Planta y Equipo. Estos bienes por ser adquiridos en el año 2009 y otros en el tiempo, no se consideraron su revalúo de acuerdo a su valor no significativo y siendo su valor de mercado similar al registrado en libros a la fecha de aplicación de Normas Internacionales.

3.2.5. Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición

NIC 39

1. Desarrolla criterios para reconocer y dar de baja los activos y pasivos financieros y requisitos aplicables a transferencias
2. Obliga al inversor a separar componentes no estrechamente relacionados de instrumentos híbridos o medir instrumento conjunto a valor razonable.
3. Exige aplicar reglas de clasificación para todos los activos y pasivos financieros, incluidos los derivados.
4. Establece un modelo mixto de valoración – Valor Razonable y Coste Amortizado o Coste – para instrumentos financieros, en función de su clasificación; permite designar otros a V/R
5. Obliga a medir los derivados por su valor razonable y exige su reconocimiento en el balance como activos o pasivos.
6. Establece criterios para contabilizar pérdidas por deterioro, individual (activo) y/o colectivamente (grupos activos).
7. Regula los requisitos, tipología y criterios aplicables a la contabilidad de coberturas, incluidas las macro-coberturas.

VERANDA S.A.
 Fecha del Informe: AL 31 DE DICIEMBRE 2010

Cuentas	Eliminacion	
	D	H
Resultados Acumulados Provenientes de NIIF	\$ 13.704,97	
Asoc. Propiet. Urbaniz.Mediterranea		\$ 13.704,97
X		
P/R Ajuste según NIIF		

TABLA 3.6 AJUSTE NIIF

Comentario.-

Esta cuenta se dio de baja contra resultados años anteriores por la antigüedad y por no haberse recuperado los valores de los cuales no hay el soporte mediante las facturas por las alícuotas de mantenimiento. (Activo)

VERANDA S.A.
 Fecha del Informe: AL 31 DE DICIEMBRE 2010

Cuentas	Eliminacion	
	D	H
Resultados Acumulados Provenientes de NIIF	\$ 40.243,45	
Asoc. Propiet. Urbaniz.Costa de Oro		\$ 40.243,45
X		
P/R Ajuste según NIIF		

TABLA 3.7 AJUSTE NIIF

Comentario.-

Esta cuenta se dio de baja contra resultados años anteriores por la antigüedad y por no haberse recuperado los valores de los cuales no hay el soporte mediante las facturas por las alícuotas de mantenimiento. (Activo)

VERANDA S.A.

Fecha del Informe: AL 31 DE DICIEMBRE 2010

Cuentas	Eliminacion	
	D	H
Resultados Acumulados Provenientes de NIIF	\$ 730,89	
Inmobiliaria TerraMuebles		\$ 730,89
X		
P/R Ajuste según NIIF		

TABLA 3.8 AJUSTE NIIF

Comentario.-

Esta cuenta se dio de baja contra resultados años anteriores debido a valores no recuperados por una diferencia por liquidar de anticipos a comisiones en venta de terrenos, la misma que a la fecha no ha sido reembolsada desde el año 2007.(Activo)

VERANDA S.A.

Fecha del Informe: AL 31 DE DICIEMBRE 2010

Cuentas	Eliminacion	
	D	H
Resultados Acumulados Provenientes de NIIF	\$ 325.000,00	
Cultierras S.A.		\$ 325.000,00
X		
P/R Ajuste según NIIF		

TABLA 3.9 AJUSTE NIIF

Comentario.-

Esta cuenta se dio de baja contra resultados años anteriores por concepto de préstamos otorgados en el año 2008, su monto fue evaluado como no recuperable por ser otorgado a una compañía cuyo accionista es amigo en común del prestamista sin un compromiso de pago.(Activo)

VERANDA S.A.
 Fecha del Informe: AL 31 DE DICIEMBRE 2010

Cuentas	Eliminacion	
	D	H
Resultados Acumulados Provenientes de NIIF	\$ 440.500,00	
Empresa Minera Quenuales		\$ 440.500,00
X		
P/R Ajuste según NIIF		

TABLA 3.10 AJUSTE NIIF

Comentario.-

Esta cuenta se dio de baja contra resultados años anteriores, por no haber una entrega de capital con la finalidad de percibir dividendos, en el tiempo esta situación no se dio por situaciones inherentes, no existir su devolución, mucho menos una venta futura y sin generar ningún tipo de rendimiento y se decide castigar este rubro.(Activo)

VERANDA S.A.
 Fecha del Informe: AL 31 DE DICIEMBRE 2010

Cuentas	Eliminacion	
	D	H
Cartera	\$ 62.570,75	
Resultados Acumulados Provenientes de NIIF		\$ 62.570,75
X		
P/R Ajuste según NIIF		

TABLA 3.11 AJUSTE NIIF

Comentario.-

Se procedió a castigar la provisión para cuentas malas debido a una evaluación del Dpto. Crédito y Cobranzas, donde se concluyo que por la naturaleza del negocio la cartera es sana en un 100%, por tanto el registro fue efectuado en exceso para los ejercicios de anteriores.(Activo)

VERANDA S.A.

Fecha del Informe: AL 31 DE DICIEMBRE 2010

Cuentas	Eliminacion	
	D	H
Conprelex	\$ 18.045,83	
Resultados Acumulados Provenientes de NIIF		\$ 18.045,83
X		
P/R Ajuste según NIIF		

TABLA 3.12 AJUSTE NIIF

Comentario.-

Este rubro se evaluó para medir el grado de relación en cuanto a decidir si cancelamos la deuda, de lo cual se concluyo que no había capacidad de pago, por lo tanto se castigo el pasivo afectando resultados de años anteriores.

VERANDA S.A.

Fecha del Informe: AL 31 DE DICIEMBRE 2010

Cuentas	Eliminacion	
	D	H
Asoc. Propiet.Urb. TierraBella	\$ 668,67	
Resultados Acumulados Provenientes de NIIF		\$ 668,67
X		
P/R Ajuste según NIIF		

TABLA 3.13 AJUSTE NIIF

Comentario.-

Esta cuenta se dio de baja contra resultados años anteriores por la antigüedad y por no haberse recuperado los valores de los cuales no hay el soporte mediante las facturas por las alícuotas de mantenimiento. (Activo)

3.2.6. Propiedades de Inversión NIC 40.

La NIC 40 Propiedades de Inversión esta permite al lector apreciar que se puede tomar decisiones de desinversión sin afectar la capacidad productiva de la empresa.

Las propiedades de inversión sean estas edificios y terrenos que se tienen por parte del dueño, en este caso los que posee la empresa o el arrendatario, dispone la norma que cualquiera que sea el caso y que generar rentas o plusvalías, o ambas se reconozca, mida y revele como tal; aplicando cualquiera de los dos métodos permitidos.

VERANDA S.A.

Fecha del Informe: AL 31 DE DICIEMBRE 2010

Cuentas	Eliminacion	
	D	H
Depreciacion Acumulada	\$ 59.088,29	
Propiedades de Inversion	\$ 216.157,88	
Edificio-Base		\$ 212.335,43
Instalaciones letel		\$ 62.910,74
X		
P/R Ajuste según NIIF		

TABLA 3.14 AJUSTE NIIF

3.2.7. Impuestos Sobre las Ganancias. NIC 12.

La NIC 12 de impuestos a la renta da lineamientos para administrar adecuadamente los activos y pasivos resultantes por las diferencias que pueden darse al comparar los tratamientos previstos por las normativas contables y tributarias para distintas partidas.

Permite controlar de manera más efectiva el crédito tributario por pérdidas debido a que establece su registro como activo, siempre y cuando, haya certeza de que se va generar utilidades en el futuro que permita compensarlo. En las revelaciones se exige la presentación de la conciliación entre la tasa aplicable por ley y la tasa impositiva media aplicable, de tal manera que se pueda evaluar cómo se está actuando la administración de una entidad frente a esta responsabilidad.

Luego del análisis de las partidas del Estado de Situación Financiera Inicial, se pudo determinar el impuesto a la renta por pagar originado por los siguientes ajustes (**Anexo 1**):

(Expresado en US Dólares)

Impuesto a la Renta Corriente	
Gastos No Deducible	1.256.661,13
Baja de Cuentas por Cobrar No comerciales	379.679,31
Baja de Inversiones Permanentes	440.500,00
Baja de Propiedades	436.481,82
Ingreso Gravables	81.285,25
Reversion de Estimacion de Cuentas de Dudosa Cobranzas	62.570,75
Reversion de Cuentas por pagar a corto y Largo plazo	18.714,50
Total Base Imponible	1.337.946,38
25% IR a Pagar	334.486,60

TABLA 3.15 IMPUESTO A LA RENTA

En conclusión los ajustes originaron gastos no deducibles e ingresos gravables, por lo cual al inicio del periodo de transición debe ser reconocido el respectivo impuesto a la renta corriente.

Análisis y Ajustes Contables

A continuación se presenta la hoja de trabajo que resume los ajustes contables producto de la transición desde Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para el Estado de situación Financiera al 1 de Enero del 2010.

Compañía: Veranda S.A.
Determinación del Impuesto a las Ganancias
(Expresado en US Dólares)

	Veranda S.A.								
	Importe en Libros Nec al 1.01.2010	Ajuste al 1.01.2010		Importe en Libros NIIF al 1.01.2010	Base Fiscal	Diferencias Temporarias	Diferencias Permanentes	Impuesto Diferido Activo	Impuesto Diferido Pasivo
		Debe	Haber						
ACTIVO									
ACTIVO CORRIENTE									
Fondos Disponibles	215.243,69			215.243,69	215.243,69				
Exigible (Cuentas por cobrar)	1.001.110,01			619.030,70	619.030,70				
H. Business Enterprises V.	(2.400,00)		2.400,00	-	-			2.400,00	
Asoc.Propriet.Urbaniz.Mediterranea	(13.704,97)		13.704,97	-	-			13.704,97	
Asoc.Propriet.Urbaniz.Costa de Oro	(40.243,45)		40.243,45	-	-			40.243,45	
Inmobiliaria Terramuebles	(730,89)		730,89	-	-			730,89	
Culttierras S.A	(325.000,00)		325.000,00	-	-			325.000,00	
Realizable	388.451,63			388.451,63	388.451,63				
Gastos Anticipados	518,39			518,39	518,39				
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.605.323,72			1.223.244,41	1.223.244,41				
ACTIVOS NO CORRIENTES									
Propiedades de Inversión									
Edificio		216.157,88		216.157,88	216.157,88				216.157,88
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO									
Propiedad Planta y Equipo	1.086.691,85			139.689,78	139.689,78				
Edificios	(374.263,43)		374.263,43	-	-			374.263,43	
Cerramiento	(509.827,90)		509.827,90	-	-			509.827,90	
Maquinaria y Equipos	28.545,16			-	-				
Equipo de Computación	40.898,82			-	-				
Instalacion	(62.910,74)		62.910,74	-	-			62.910,74	
Vehículos	61.246,00			-	-				
(-) Depreciación Acumulada	(354.285,07)			(59.922,70)	(59.922,70)				
Edificios (Depreciación)	38.043,42		38.043,42	-	-			38.043,42	
Cerramiento (Depreciación)	235.274,08		235.274,08	-	-			235.274,08	
Maquinaria y Equipos (Depreciación)	(10.228,70)			-	-				
Equipo de Computación (Depreciación)	(1.916,66)			-	-				
Instalacion (Depreciación)	21.044,87		21.044,87	-	-			21.044,87	
Vehículos (Depreciación)	(47.776,99)			-	-				
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	732.406,78			295.925,01	295.924,96				
Cuentas por Cobrar LP, Neto	129.307,76			191.878,51	191.878,51				
Estimacion para cuentas de dudosas cobranzas(Cartera)	(62.570,75)		62.570,75	-	-			62.570,75	
Inversiones a LP	440.500,00		440.500,00	-	-			440.500,00	
Empresa Minera Quenuales	(440.500,00)			-	-				
Otros Activos No Corrientes (Relacionadas)	21.133.490,97			21.133.490,97	21.133.490,97				
Otros Activos No Corrientes (NO Relacionadas)	-			-	-				
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	21.703.298,73			21.325.369,48	21.325.369,48				
TOTAL ACTIVOS	24.041.029,28			22.844.538,90	22.844.538,90				
PASIVO									
PASIVO CORRIENTE									
Proveedores	88.721,49			88.721,49	88.721,49				
Accionistas	1.512.811,13			1.512.811,13	1.512.811,13				
Obligaciones Por Pagar (Fiscales)	1.115.078,95		334.486,60	1.449.565,54	1.449.565,54				
Otras Cuentas por Pagar	183.712,66			164.998,16	164.998,16			18.045,83	
Complex S.A.	(18.045,83)		18.045,83	-	-				
Asoc.Propriet. Urba. Tierra Bella	(668,67)		668,67	-	-			668,67	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.900.324,23			3.216.096,32	3.216.096,32				
PASIVO NO CORRIENTE									
Compañías Relacionadas LP	1.560.687,74			1.560.687,74	1.560.687,74				
Intereses Diferidos	174.374,47			174.374,47	174.374,47				
Otras Cuentas por Pagar	-			-	-				
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.735.062,21			1.735.062,21	1.735.062,21				
PASIVO DIFERIDO									
Anticipo de Clientes:									
Mediterranea	1.254.408,50			1.254.408,50	1.254.408,50				
Costa de Oro	2.560.871,18			2.560.871,18	2.560.871,18				
El Faro	3.631.717,71			3.631.717,71	3.631.717,71				
Resciliados	106.267,41			106.267,41	106.267,41				
TOTAL PASIVO DIFERIDO	7.553.264,80			7.553.264,80	7.553.264,80				
OTROS PASIVOS									
Ingresos Anticipados	899.587,99			899.587,99	899.587,99				
TOTAL PASIVO	13.088.239,23			13.404.011,32	13.404.011,32				
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS									
Capital Social	-			-	-				
Aporte para Futuro Aumento de Capital	2.400,00	2.400,00		-	-			2.400,00	
Reserva Legal	-			-	-				
Reserva Facultativa	-			-	-				
Reserva de Capital	-			-	-				
Resultado de Años Anteriores	6.604.576,57			6.604.576,57	6.604.576,57				
Resultado del Ejercicio	4.345.813,49			4.345.813,49	4.345.813,49				
Resultados Acumulados proveniente de NIIF	(1.509.862,48)		81.285,25	(1.509.862,48)	(1.509.862,48)				
TOTAL PATRIMONIO	10.952.790,06		1.591.147,73	9.440.527,58	9.440.527,58				
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	24.041.029,28	2.185.353,23	2.185.353,23	22.844.538,90	22.844.538,90				

CAPITULO 4

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1 CONCLUSIONES

4.1.1. Cuentas por Cobrar y Estimaciones por Deterioro

Los SalDOS de las Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar deben mostrarse netos de la correspondiente estimación para cuentas de dudosa cobranzas, la cual debe efectuarse en base a la posibilidad de cobro a cada cliente o deudor, de acuerdo a las políticas establecidas por la gerencia, sobre la base de análisis específicos por cada cliente, la antigüedad de los saldos y la efectividad de la cobranzas. Esta estimación debe ser revisada periódicamente para ajustarla a los niveles necesarios para cubrir perdidas potenciales en la cartera de clientes. El monto de estimación se debe reconocer en el estado de resultados integrales. Las cuentas incobrables se deben castigar cuando se identifiquen como tales:

4.1.1.1. **Exclusión de cuentas incobrables**

El marco conceptual en su párrafo 53 y párrafos subsiguientes **define a un activo por el potencial que tiene para contribuir directa o indirectamente a los flujos de efectivos de la entidad.**

De acuerdo con lo antes expuesto y luego del análisis realizado se identificó que:

- (a) Existe una cuenta por cobrar a los accionistas por US \$2400 referente a un aporte para futuro aumento de capital que al 1.01.2010 no se ha efectuado.
- (b) Existen anticipo a proveedores a los cuales ya no se tiene derecho a cobro debido a la falta de un documento que acredite su entrega o falta de gestiones para cobrarlo durante varios periodos atrás

En conclusión las partidas antes mencionadas no cumplen con la definición citada en el primer párrafo y por ende deben ser excluidas tal como los establece la NIIF 1 en literal b del numeral 10.

4.1.1.2. Análisis de Estimaciones para cuentas de dudosa cobranzas y castigo de cuentas incobrables.

La NIC 39 en su párrafo 59 indica que un activo financiero o un grupo de ellos estará deteriorado y se habrá producido una perdida por deterioro del valor si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o mas eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo(un evento que causa la perdida) y ese evento o eventos causantes de la perdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de ellos, que pueda ser estimado con fiabilidad.

De acuerdo con la normativa se realizo la revisión de la cartera comercial y se determino que la totalidad de la misma se presenta como recuperable basándose en los acuerdos

firmados con los clientes, por lo tanto como conclusión la estimación para cuentas de dudosa cobranzas no es necesaria.

4.1.2. Inventarios y Estimación por Valor neto Realizable

Los Inventarios se deben medir al costo de producción o adquisición o al valor neto realizable, el que resulte menor, la valuación de los inventarios: terrenos, se realiza a través del método costo promedio ponderado.

El valor neto realizable es el precio estimado venta de un activo en el curso normal de la operación menos los gastos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

Los Inventarios por recibir se deben registrar al costo de adquisición a través de la identificación específica.

La estimación por el valor neto realizable de inventarios se debe determinar de manera específica, de acuerdo a su nivel de rotación y a criterio de la Gerencia. Dicha estimación se debe cargar a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

4.1.2.1 Análisis del Valor Razonable de los Inventarios

La NIC 2 en el párrafo 28 indica que por distintas circunstancias (Obsolescencia, caída de precio, aumento de costos estimados para su terminación o su venta) el costo de los inventarios puede ser recuperable, por ello recomienda dejar su costo al valor neto realizable.

En concordancia con la normativa antes señalada, se realizó el análisis del 100% del valor de los terrenos.

4.1.3 Inversiones Permanentes

Luego de analizar, se concluye que la inversión Permanente por US\$ 440.500 no ha generado ni generara beneficios económicos que fluyan directamente a al compañía, en consecuencia debe ser excluida al inicio del periodo de transición por no ser considerada como un activo para las NIIF.

4.1.4 Propiedades, Planta y Equipo

Las propiedades, planta y equipo deben ser registrados a su costo de adquisición menos su depreciación acumulada. Los costos de interés sobre préstamos obtenidos para financiar las construcciones de propiedades, planta y equipo se deben capitalizar durante el tiempo requerido para culminar y preparar el activo para su uso esperado. Los demás costos de endeudamiento se deben reconocer en el resultado.

La depreciación correspondiente se calcula por el método de línea recta, las tasas que se consideren deben ser suficientes para absorber el costo de los activos y/o su valor revaluado al término de su vida útil.

La propiedad planta y equipo no han sufrido un cambio en sus vidas útiles por el motivo de estar totalmente depreciados.

El cargo por depreciación debe ser incluido en los resultados del periodo en que se incurren. Los gastos de mantenimiento y reparación deben ser cargados a los costos de producción cuando se incurren y las renovaciones y mejoras se deberán capitalizar.

4.1.4.1 Análisis de Propiedades, Planta y Equipos

En la NIC 16 en su párrafo 7 se establece que un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá si, y solo si:

- (a) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y;
- (b) El costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Luego de realizada una revisión de la Propiedad Planta y Equipos, se determino lo siguiente:

1. Se ha reconocido como edificios, la construcción de viviendas a favor de terceros (Casa de vaqueros) ; y
2. Los cerramientos de la inmobiliaria que se mantiene como propiedades, no proporcionan beneficios futuros para la entidad.

En conclusión y de acuerdo a la normativa citada en el primer párrafo, dichas partidas no deben ser reconocidas como propiedades para uso de la entidad.

4.1.5 Propiedades de Inversión

De acuerdo a la NIC 40, son Propiedades de inversión los terrenos o edificios que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

- (a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
- (b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Se pudo determinar que existen propiedades que no son uso de la empresa que están siendo arrendadas a Ietel S.A. bajo la modalidad de arrendamiento operativo (**Tabla 3.13 Ajuste NIIF**).

4.1.6 Cuentas por pagar a corto y largo plazo

El marco conceptual en el párrafo 91 indica que se reconoce un pasivo, en el balance cuando es probable que del pago de esa obligación presente, se derive la salida de recursos que lleven incorporados beneficios económicos, y además la cuantía del desembolso a realizar pueda ser evaluada con fiabilidad.

En conclusión las partidas antes mencionadas (**TABLA 3.13-3.14 Ajuste NIIF**).

4.2. Recomendaciones

- **Cuentas por Cobrar a Compañías Relacionadas**

Formalizar la situación de estos derechos estableciendo una fecha del posible cobro y determinar que habrá que castigar o estimar por incobrabilidad ya que a la fecha de este trabajo no se logro tal propósito.

- **Propiedades de Inversión**

Determinar para todas las propiedades de inversión su valor razonable con el estudio de un experto independiente y calificado.

- **Información sobre Partes Relacionadas.**

Se determino que existe una desviación a la NIC 24 ya que la entidad emplea a partir del periodo 2010, criterios distintos a los establecido en dicha norma, para la identificación de sus partes relacionadas.

Se recomienda acogerse a lo que esta estipulado en la NIC 24, Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.

- **Continuidad de la gestión contables en NIIF**

Determinar y garantizar la continuidad del sistema de gestión contable bajo NIIF, va ser importante que se garantice la actualización técnica del personal, se fortalezca el control interno, se emitían políticas administrativa –contables cuya aplicación se supervise y se ajusten los sistemas informáticos para lograr la efectividad del proceso relacionado a la calidad y oportunidad de la información contable-financiera.

- **Impactos sobre el trabajo realizado.**

- a) Los análisis presentados en este trabajo deben ser la base para establecer los Estados Financieros en NIIF al final del periodo de transición y planteamos los ajustes que impactarían los libros al 1.01.2010.
- b) Establecer y difundir las políticas contables bajo NIIF a todo el personal contable y demás áreas involucradas.

GLOSARIO

Actividades ordinarias son todas las que la empresa emprende como parte de su comercio habitual, así como esas otras en que la empresa se implica porque surgen, se derivan o son una consecuencia de aquéllas.

NIC 8

Activo es todo recurso controlado por la empresa como resultado de sucesos pasados; y del que la empresa espera obtener en el futuro, beneficios económicos. **NIC 37**

Activos comunes de la compañía son los activos, diferentes de la plusvalía comprada, que contribuyen a la obtención de flujos de efectivo futuros en la unidad generadora de efectivo que se está considerando y en las demás unidades existentes en la empresa. **NIC 36**

Activos por Impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionados con las diferencias temporarias deducibles; la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal; y la compensación de créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores. **NIC 12**

Base fiscal de un activo o pasivo es el importe atribuido, para fines fiscales, a dicho activo o pasivo. **NIC 12**

Costo el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes pagados, o bien el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción por parte de la empresa. **NIC 40; NIC 16**

Depreciación es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil. **NIC 16;**

Diferencias temporarias son las divergencias que existen entre el importe en libros de un activo o un pasivo, y el valor que constituye la base fiscal de los mismos. Las diferencias temporarias pueden ser.
NIC 12

Diferencias temporarias imponibles, que son aquellas diferencias temporarias que dan lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia (pérdida) fiscal correspondiente a periodos futuros, cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado; o bien **NIC 12**

Diferencias temporarias deducibles, que son aquellas diferencias temporarias que dan lugar a cantidades que son deducibles al determinar la ganancia (pérdida) fiscal correspondiente a periodos futuros, cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado.**NIC 12**

Errores fundamentales son los que, habiendo sido descubiertos en el periodo corriente, resultan de una importancia tal que hacen que los estados financieros de uno o más periodos anteriores no puedan ser considerados fidedignos tal como fueron emitidos en su momento. **NIC 8**

Ganancia contable_es la ganancia neta o la pérdida neta del periodo antes de deducir el gasto por el impuesto a las ganancias.**NIC 12**

Ganancia (pérdida) fiscal es la ganancia (pérdida) de un periodo, calculada de acuerdo con las reglas establecidas por la autoridad fiscal, sobre la que se calculan los impuestos a pagar (recuperar). **NIC 12**

Gasto (ingreso) por el impuesto a las ganancias es el importe total que, por este concepto, se incluye al determinar la ganancia o pérdida neta del periodo, conteniendo tanto el impuesto corriente como el diferido.
NIC 12

Importe en libros de un activo es el importe por el que tal elemento aparece en el balance general, una vez deducidas la depreciación acumulada y las pérdidas de valor por deterioro que eventualmente le correspondan. **NIC 16**

Importe depreciable de un activo sometido a depreciación es su costo histórico o la cantidad que lo sustituya en los estados financieros, una vez que se ha deducido el valor residual. **NIC 16**

Importe en libros es el importe por el que se reconoce un activo en el balance general. **NIC 40**

Impuesto corriente es la cantidad a pagar (recuperar) por el impuesto a las ganancias relativa a la ganancia (pérdida) fiscal del periodo. **NIC 12**

Inventarios son activos poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación; en proceso de producción de cara a tal venta; o en la forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en el suministro de servicios. **NIC 2**

Partidas extraordinarias son ingresos o gastos que surgen por sucesos o transacciones que son claramente distintas de las actividades ordinarias de la empresa, y por tanto no se espera que se repitan frecuentemente o regularmente. **NIC 8**

Pasivo es una obligación presente de la empresa, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la empresa espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. **NIC 37**

Pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionadas con las diferencias temporarias imponibles. **NIC 12**

Pérdida por deterioro es la cantidad en que excede, el importe en libros de un activo, a su importe recuperable. **NIC 16**

Políticas contables son los principios, bases, métodos, convenciones, reglas y procedimientos adoptados por la empresa en la preparación y presentación de sus estados financieros. **NIC 8**

Propiedades, planta y equipo son los activos tangibles que posee una empresa para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y se esperan usar durante más de un periodo económico. **NIC 16**

Propiedades de inversiones son propiedades (terrenos o un edificio, en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para ganar rentas o plusvalía o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos; o bien para su venta en el curso ordinario de las operaciones. **NIC 40**

Propiedades ocupadas por el dueño son propiedades que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos. **NIC 40**

Valor neto realizable es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta **NIC 2**

Valor razonable es el importe por el cual un activo puede ser intercambiado entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre. **NIC 40**

Valor residual es el importe neto que la empresa espera obtener de un activo al final de su vida útil, después de haber deducido los eventuales costos derivados de la desapropiación. **NIC 16**

Vida útil es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo depreciable por parte de la empresa; o bien el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la empresa. **NIC 16**

BIBLIOGRAFÍA

- [1] Cifras de Calidad Hansen Holm. [En línea] Disponible en: http://www.hansenhholm.com/v3/images/M_images/hansenhholm/cifrasdecalidad/hh-cifrascalidad-0608.pdf. Presentamos la edición en Junio 2008.
- [2] Cifras de Calidad Hansen Holm. [En línea] Disponible en: http://www.hansenhholm.com/v3/images/M_images/hansenhholm/cifrasdecalidad/cc_oct_2008.pdf Presentamos la edición en Octubre 2008.
- [3] Cifras de Calidad Hansen Holm. [En línea] Disponible en: http://www.hansenhholm.com/v3/images/M_images/hansenhholm/cifrasdecalidad/cc_ago_2009.pdf Presentamos la edición en Agosto 2009.
- [4] Cifras de Calidad Hansen Holm. [En línea] Disponible en: http://www.hansenhholm.com/v3/images/M_images/hansenhholm/cifrasdecalidad/cc_octnov_2009.pdf Presentamos la edición en Noviembre 2009.
- [5] Cifras de Calidad Hansen Holm. [En línea] Disponible en: http://www.hansenhholm.com/v3/images/M_images/hansenhholm/cifrasdecalidad/cc_04_2010.pdf Presentamos la edición en Abril 2010.
- [6] Cifras de Calidad Hansen Holm. [En línea] Disponible en: http://www.hansenhholm.com/v3/images/M_images/hansenhholm/cifrasdecalidad/cc_05_2010.pdf Presentamos la edición en Mayo 2010.

[7] Cifras de Calidad Hansen Holm. [En línea] Disponible en:

http://www.hansenhholm.com/v3/images/M_images/hansenhholm/cifrasdecalidad/cc_01_2011.pdf Presentamos la edición en Enero 2011.

[8] Hansen Holm. Manual para implementar las Normas Internacionales de Información Financiera.

ANEXOS

GUIA DE CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACION Nombre de la
 compañía: Expediente: Nombre del representante legal: Domicilio legal:
 Dirección: Lugar donde opera la compañía: Actividad principal:
 Actividades secundarias: Correo Electrónico: Teléfono: Fecha:

1. INFORMACIÓN GENERAL:

1.1.	ADOPCIÓN DE NIIF	SI	NO
	<ul style="list-style-type: none"> Cumplimiento obligatorio de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008: 		
	PRIMER GRUPO: (2010-2009)		
	SEGUNDO GRUPO: (2011-2010)		
	TERCER GRUPO: (2012-2011)		
	Adopción anticipada de las NIIF (fecha: _____)		
1.2.	APROBACIÓN DEL PLAN DE IMPLEMENTACIÓN		
	<ul style="list-style-type: none"> Por Junta General de Socios o Accionistas Por Organismo facultado según estatutos Por Apoderado de entes extranjeros Fecha de aprobación: 		

2. PLAN DE CAPACITACIÓN

2.1.	CAPACITACIÓN		
	Fecha de inicio según cronograma aprobado:		
	Fecha efectiva de inicio:		
2.2.	Responsable(s) que liderará(n) el proyecto (en las fases de capacitación e implementación), debe ser a nivel gerencial.		
	NOMBRE		CARGO
2.3.	Instructor(es) contratado(s) para dictar la capacitación.		
	NOMBRE	EXPERIENCIA GENERAL (AÑOS)	EXPERIENCIA EN NIC/NIIF (AÑOS)
2.4.	Número de funcionarios a capacitarse:		
2.5.	Nombre y cargos que desempeñan los funcionarios a capacitarse:		
	NOMBRE		DENOMINACION DEL CARGO

3. PLAN DE IMPLEMENTACIÓN:

A. FASE 1: DIAGNÓSTICO CONCEPTUAL Esta fase proporciona a la administración de la entidad una visión conceptual de los principales impactos contables y de procesos resultantes de la conversión.

		No iniciado	Fecha de inicio	Fecha estimada finalización	Finalizado
A.1	Diseño de un plan de trabajo para esta fase.				
A.2.	Estudio preliminar de diferencias entre políticas contables actualmente aplicadas por la compañía bajo NEC y NIIF.				
A.3.	Mencionar las excepciones y exenciones en el período de transición, para su empresa (NIIF 1):				
	Excepciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF (esto es solo se efectúa a partir de la aplicación):			SI	NO
	1- La baja en libros de activos financieros y pasivos financieros				
	2- La contabilidad de coberturas				
	3- Estimaciones				
	4- Algunos aspectos de la contabilidad de las participaciones no controladoras.				
	Exenciones: la empresa puede optar por utilizar una o más de las siguientes exenciones en las normas o temas que se detalla:				
	1- Combinación de negocios.				
	2- Pagos basados en acciones.				
	3- Contratos de seguro.				
	4- Valor razonable o revaluación como costo atribuido.				
	5- Arrendamientos.				
	6- Beneficios a empleados/Prestaciones sociales.				
	7- Diferencias de conversión acumuladas.				
	8- Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas.				
	9- Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.				
	10- Instrumentos financieros compuestos.				
	11- Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente.				
	12- Medición a valor razonable de activos financieros o pasivos financieros en el reconocimiento inicial.				
	13- Pasivos por desmantelamiento incluidos en el costo de propiedades, planta y equipo.				
	14- Activos financieros o activos intangibles contabilizados de conformidad con la CINIIF 12 "Acuerdos de Concesión de Servicios".				
	15- Costos por préstamos				
	16- Otros (determinar)				

**B. FASE 2.- EVALUACION DEL IMPACTO Y PLANIFICACIÓN DE LA
CONVERSION DE POLITICAS CONTABLES ACTUALES DE NEC A NIIF:**

A.4	<p>Señalar sobre los criterios contables a aplicar por la empresa cuando existan distintas alternativas en las NIIF.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Designación de activos financieros o pasivos financieros: a valor razonable con cambios en resultados o disponible para la venta (categorías). 2. Propiedades, Planta y Equipo: Costo o revaluación como costo atribuido, adopción por primera vez. 3. Beneficios a empleados: Amortización para empleados actuales y reconocimiento inmediato para antiguos empleados o reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición de las NIIF, si se utiliza esta opción, se aplicará a todos los planes. 4. Agricultura: Costo o Valor Razonable. 5. Otros. <p>Se explicarán las razones por las que la empresa adoptó un determinado criterio contable:</p> <hr/> <hr/>						
A.5	<p>Identificación de impactos sobre sistemas tecnológicos y gestión de datos</p> <hr/> <hr/>						
A.6	<p>Identificación de impactos sobre sistema y procedimientos de control interno.</p> <hr/> <hr/>						
A.7	<p>Fecha del diagnóstico conceptual (inicio y finalización)</p>						
A.8.	<p>Participantes del diagnóstico:</p>						
	<p>1- Personal de la empresa:</p>						
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">NOMBRE:</td> <td>CARGO:</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	NOMBRE:	CARGO:				
NOMBRE:	CARGO:						
	<p>2- Personal Externo:</p>						
	<p>- Nombre:</p>						
	<p>- Profesión:</p>						

Esta es una fase preparatoria en los términos de un mayor análisis que permita identificar las oportunidades de mejoras y su alineación con los requerimientos de la normativa a adoptarse, diseñando y desarrollando las propuestas de cambio a los sistemas de información financiera, procesos y estructura organizativa, acorde con su actividad empresarial.

B.1.	CONCEPTO	EVALUACIÓN EFECTUADA				IMPACTO EVALUACIÓN			
		SI	NO	EN CURSO	NA	ALTO	MEDIO	BAJO	NULO
	Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes (NIC 37).								
	Activos intangibles (NIC 38)								
	Agricultura (NIC 41)								
	Pagos basados en acciones (NIIF 2)								
	Combinaciones de negocios (NIIF 3)								
	Contratos de seguros (NIIF 4).								
	Presentación y revelación de estados financieros:								
	Adopción por primera vez de las NIIF (NIIF 1).								
	Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas (NIIF 5).								
	Segmentos de operación (NIIF 8)								
	Presentación de Estados Financieros (NIC 1)								
	Estado de Flujo de Efectivo (NIC 7).								
	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y Errores (NIC 8).								
	Hechos ocurridos después de la fecha del balance (NIC 10).								
	Informaciones a revelar sobre partes relacionadas (NIC 24).								

		SI	NO
B.2.	La compañía ha diseñado/modificado lo siguiente:		
	- Políticas Contables		
	- Estados Financieros		
	- Reportes		
B.3.	Aplicabilidad de los actuales reportes financieros con relación a NIIF:		
	- ¿Son adecuados los formatos generados a partir de la información financiera exigida?		
B.4.	Desarrollo de ambientes de prueba para:		
	- Modificación de Sistemas		
	- Modificación de Procesos		
B.5.	Evaluación de las diferencias y necesidades adicionales de revelaciones.		
B.6.	Evaluación de las diferencias:		
	- En los procesos de negocio		
	- En el rediseño de los sistemas.		

		SI	NO
B.7.	Realización de diseño tecnológico para implementar la información financiera bajo NIIF:		
	- Tipo de Programa o Sistemas		
	- Existe Manual del diseño tecnológico		
B.8.	Ha diseñado sistemas de control interno para evaluar cumplimiento de las NIIF		

C. FASE 3.- IMPLEMENTACIÓN Y FORMULACIÓN PARALELA DE BALANCES BAJO NEC Y NIIF (EJERCICIO ECONÓMICO 2009, 2010 ó 2011, DE ACUERDO AL CRONOGRAMA ESTABLECIDO EN LA RESOLUCIÓN No. 08.G.DSC.010 DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2008)

Esta fase tiene por objetivo implementar todas las medidas identificadas y analizadas previamente, adaptando los procesos, sistemas de información y estructura organizativa. Así como incluirá los ajustes resultantes del proceso de cambio de NEC a NIIF y los correspondientes estados financieros.

		SI	NO
C.1.	Ha efectuado la implementación de sistemas tecnológicos, documentación de flujo de datos y procesos.		
C.2.	Conciliaciones ¹ . - Ha realizado la conciliación del patrimonio reportado bajo NEC al patrimonio neto bajo NIIF, al 1 de enero del 2009, 2010 ó 2011 del período de transición, según corresponda.		

Al 31 de diciembre del 2009, 2010 ó 2011, deben realizarse las conciliaciones del Patrimonio Neto y del Estado de Resultados Integrales, reportados de NEC a NIIF y, al 1 de enero del 2010, 2011 ó 2012 deben contabilizarse los ajustes pertinentes; así, como debe explicarse cualquier ajuste material al estado de flujos de efectivo del período de transición, si lo

hubiere. 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.

		SI	NO
C.3.	Cuenta con manual de control de calidad de la información financiera para que los estados financieros muestren una imagen fiel, razonable en su situación financiera, resultados de sus operaciones, flujo de efectivo y cambios en el patrimonio de la empresa y las correspondientes revelaciones en notas		
	Explicar cómo la transición, desde las NEC a las NIIF, ha afectado su situación financiera, resultados, cambio en el patrimonio y flujos de efectivo		
C.4.	APROBACIÓN DEL PATRIMONIO NETO AL INICIO DE PERIODO DE TRANSICIÓN:		
	Por Junta General de Socios o Accionistas		
	Por Organismo facultado según estatutos (Identificar)		
	Por Apoderado de entes extranjeros (Nombre)		
	Fecha de aprobación:		

C.5. Conciliaciones Las conciliaciones requeridas, se harán con suficiente detalle como para permitir a los usuarios la comprensión de los ajustes significativos realizados en el estado de situación. Ver formato bajo NIIF adjunto. A continuación se indica solo un esquema simplificado (la presentación y análisis deberá efectuarse por cada componente del activo, pasivo o patrimonio). Las fechas de aplicación dependerán del grupo en el que se encuentre.

COMPONENTES	SALDOS NEC AL 31/12/2008 31-12-2009 31-12-2010 ó 01/01/2009 01/01/2010 01/01/2011	AJUSTES DEBITO /Y CREDITO	SALDOS NIIF AL 01/01/2009 01/01/2010 01/01/2011	EFFECTO DE LA TRANSICI ÓN A LAS NIIF (variación) %	EXPLICACION REFERENCIA TECNICA Y DIVULGA- CIONES
Estado de Situación Financiera					
Activos					
Pasivos					
Patrimonio					

CONCILIACION DEL PATRIMONIO:

PATRIMONIO NEC AL 1 DE ENERO DEL 2009, 2010 ó 2011, según corresponda	XX
Ajustes a valor razonable	(XX)
Instrumentos de patrimonio	XX
Reconocimiento de ingresos	XX
Impuestos	XX
Costos capitalizados	(XX)
Prestaciones sociales no consideradas	XX
Ajustes al good will o crédito mercantil	XX
Otros ajustes	(XX)
PATRIMONIO NIIF AL 1 DE ENERO DEL 2009, 2010 ó 2011	XX



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

RESOLUCION No. 08.G.DSC.010

**AB. PEDRO SOLINES CHACON
SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍAS**

CONSIDERANDO:

QUE el Art. 294 de la Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías a determinar mediante resolución los principios contables que se aplicarán obligatoriamente en la elaboración de los balances de las compañías y entidades sujetas a su control y el Art. 295 del mismo cuerpo legal le confiere atribuciones para reglamentar la oportuna aplicación de tales principios;

QUE el Superintendente de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009;

QUE mediante Resolución No. ADM 08199 de 3 de julio de 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No.378 de 10 de julio del 2008, el Superintendente de Compañías ratificó el cumplimiento de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006;

QUE es necesario viabilizar el pedido del gobierno nacional de prorrogar la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", para permitir que los empresarios del país puedan enfrentar de mejor manera los posibles impactos de la crisis financiera global;

QUE el Art. 433 de la Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sometidas a su supervisión; y,

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por

Pasos para registrarse gratuitamente en el IASB

1. Entrar a la página Web: <http://www.iasb.org> ó <http://www.ifrs.org/Home.htm>

Welcome to the IFRS Foundation - Mozilla Firefox

Archivo Editar Ver Historial Marcadores Herramientas Ayuda

http://www.ifrs.org/Home.htm

Más visitados Comenzar a usar Firef... Últimas noticias http://www.supercias...

Welcome to the IFRS Foundation

IFRS

Print Page Monday 20 September 2010

search

Advanced search

Home About us IFRS Standards development Get involved Stay informed Products & services

IFRS* OFFICIAL PRONOUNCEMENTS ISSUED AT 1 JANUARY 2010

Includes IFRSs with an effective date after 1 January 2010 but not the IFRSs they will replace.

Read more

AVAILABLE NOW

DOWNLOAD A QUICK REFERENCE GUIDE

Topical

Constitution review

Financial crisis

G20 response

IAS 39 replacement (IFRS 9)

Global convergence

IASB Chair search

Quick links

Meetings diary

Work plan for IFRSs

Spotlight on investor outreach

Robert Bruce looks at recent efforts to deepen engagement with investors.

Read more

Chairman of the Trustees interview

Robert Bruce interviews Tommaso Padoa-Schioppa, Chairman of the IFRS Foundation Trustees. Read more

Latest news

Public roundtables on Revenue Recognition, Insurance Contracts and Leases announced

16 September 2010

The IASB and the US Financial Accounting Standards Board (FASB) plan to hold a series of public roundtable meetings between November 2010 and January 2011 for the Revenue Recognition, Insurance Contracts and Leases projects.

read more

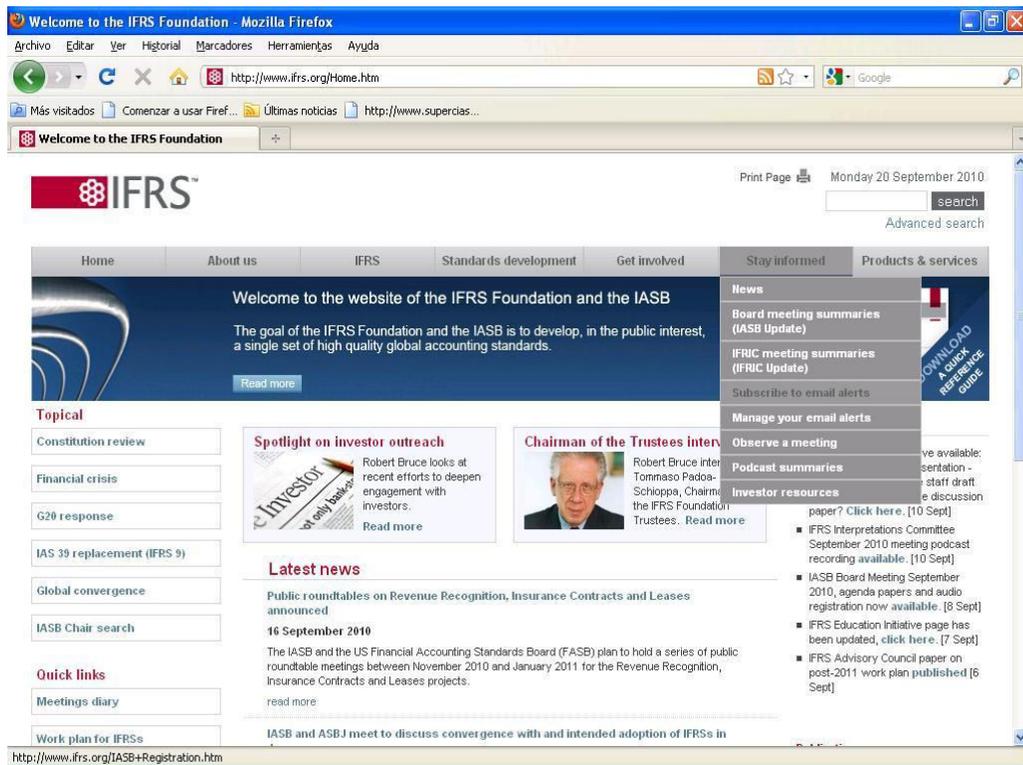
IASB and ASBJ meet to discuss convergence with and intended adoption of IFRSs in

Recently updated

- New Investor Perspective available: Financial Statement Presentation - are the proposals in the staff draft an improvement over the discussion paper? Click here. [10 Sept]
- IFRS Interpretations Committee September 2010 meeting podcast recording available. [10 Sept]
- IASB Board Meeting September 2010, agenda papers and audio registration now available. [8 Sept]
- IFRS Education Initiative page has been updated, click here. [7 Sept]
- IFRS Advisory Council paper on post-2011 work plan published [6 Sept]

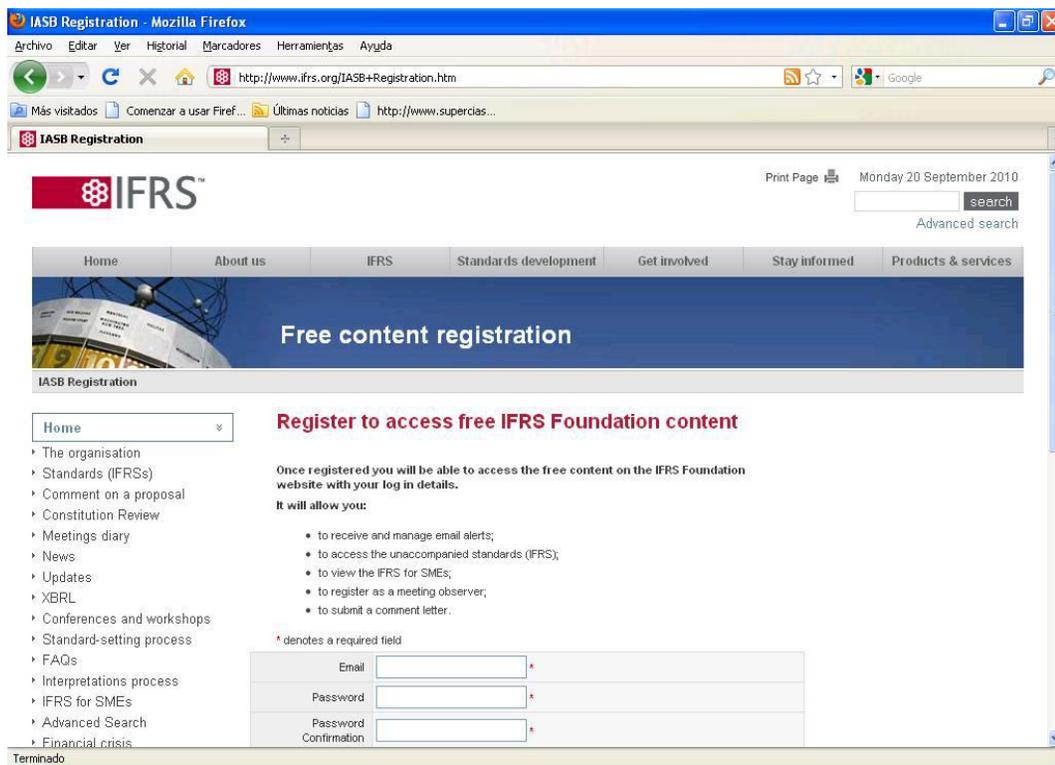
Terminado

2. Escoger la opción “Stay informed”



3. En el menú desplegable elegir la opción “Subscribe to email alerts”

4. Proceda a llenar el formulario con sus datos



Nota: Una vez registrado/a usted podrá acceder al contenido gratuito en la página Web de la IFRS Foundation con sus datos de acceso.

El registro le permite:

- Recibir y administrar correos de aviso
- Accesar las “*unaccompanied standards (IFRS)*”
- Ver las NIIF para PYMES
- Registrarse como un observador/a de reunión
- Presentar una carta de comentario

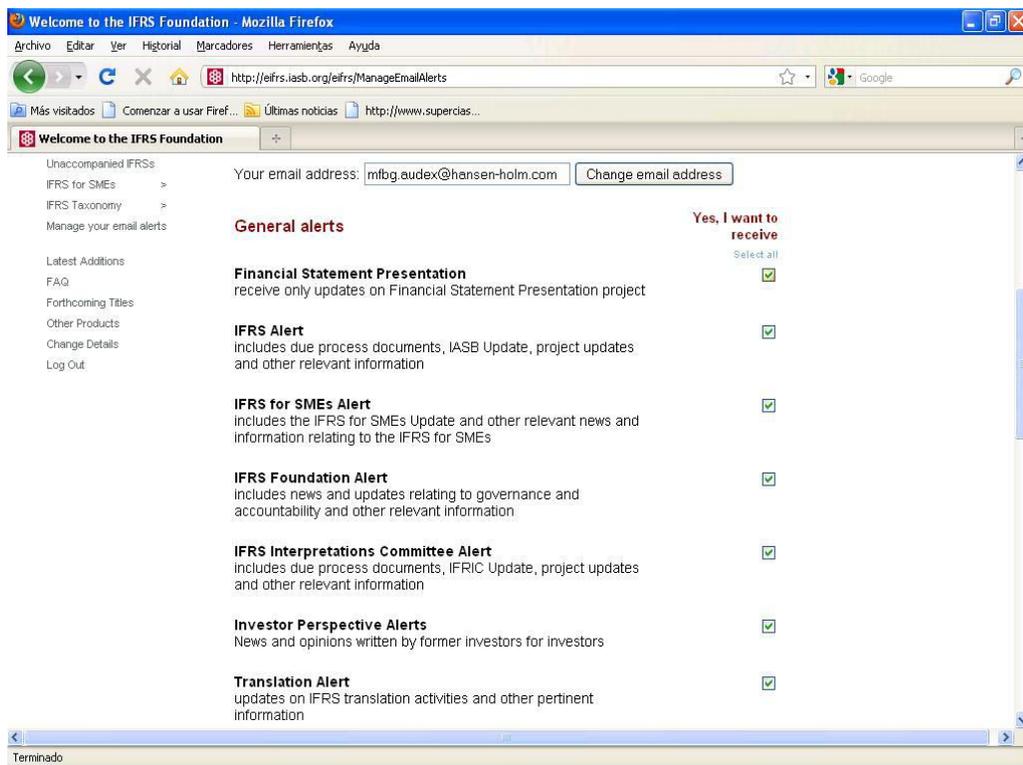
Luego del registro usted podrá elegir las preferencias de sus correos de aviso de la siguiente manera:

1. Opción “Stay informed”

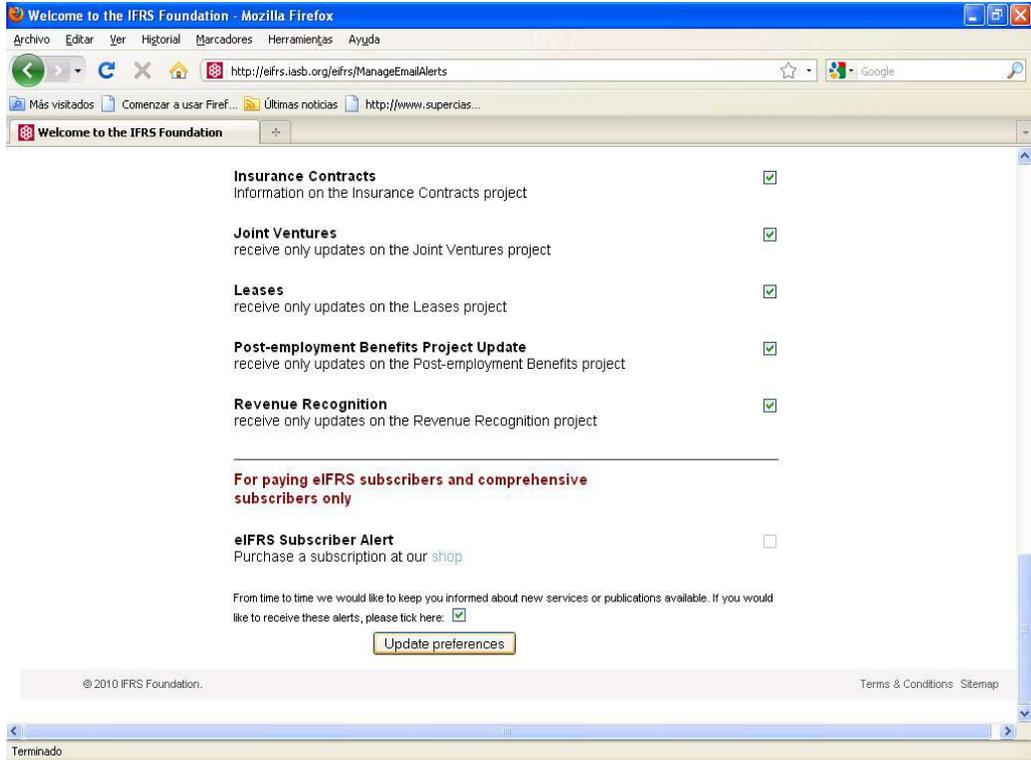
2. Elegir en el menú desplegable la opción “Manage your email alerts”

The screenshot shows a Mozilla Firefox browser window displaying the IFRS website. The address bar shows the URL <http://www.ifrs.org/IASB+Registration.htm>. The page features the IFRS logo and a navigation menu with options: Home, About us, IFRS, Standards development, Get involved, Stay informed, and Products & services. The 'Stay informed' menu is expanded, showing options: News, Board meeting summaries (IASB Update), IFRIC meeting summaries (IFRIC Update), Subscribe to email alerts, Manage your email alerts, Observe a meeting, Podcast summaries, and Investor resources. The main content area is titled 'Free content registration' and includes a registration form with fields for Email, Password, and Password Confirmation. A dropdown menu is open under 'Home', showing a list of categories like 'The organisation', 'Standards (IFRSs)', 'Comment on a proposal', etc. The footer contains the URL <http://eifrs.iasb.org/eifrs/ManageEmailAlerts>.

3. Marcar cada una de las preferencias de los avisos que está interesado/a en recibir



4. Guardar sus preferencias haciendo click en “Update preferences”



LOTE #	CLIENTE	AREA	AVALUO CATASTRAL	VALOR M2	COSTO LIBROS	VALOR M2	GVE*PVP	PVP	PVP M2	VALOR NETO REALIZACION M2
URBANIZACION TIERRA BELLA										
E-4	ESTUDIO JURIDICO	403.51	48.421,20	120,00	188,84	0,47	1,31	60.525,50	150,00	148,69
URBANIZACION ELEGANCIA										
D-4-B	ERIK HANSEN VIK	324,03	78831,01	120,00	78831,01	243,26	2,19	81.007,50	250,00	247,81
C-10	TECHMIL S.A.	892,28	107.073,60	120,00	209,81	0,24	1,24	126.703,76	142,00	140,76
79.040,82										
URBANIZACION LA CIMA										
S#147	LIBRE	969,81	178.235,98	180,07	178.235,98	180,07	1,75	197.962,00	200,00	198,25
URBANIZACION ALTA COLINA										
S#148	LOTOS TERRENOS	942,35	113.082,00	120,00	365,53	0,39	1,31	141.352,50	150,00	148,69
URBANIZACION LA MEDITERRANEA										
A-4	LOPEZ SANCHEZ MANUEL	305,62	40.127,81	131,30	99,45	0,33	1,45	50.427,30	165,00	163,55
A-21	QUINTANA GALVEZ MARIA	320,36	38.443,20	120,00	104,25	0,33	1,53	56.093,00	175,00	173,47
A-22	QUINTANA GALVEZ GONZALO	313,01	37.561,20	120,00	101,86	0,33	1,53	54.776,75	175,00	173,47
A-26	BRAVO ORDONEZ EMILIA	300,52	36.062,40	120,00	97,79	0,33	1,45	49.595,80	165,00	163,55
A-27	BRAVO ORDONEZ EMILIA	302,47	36.298,40	120,00	98,51	0,33	1,45	49.952,10	165,00	163,55
B-18	AVILA MALDONADO DIEGO	353,36	42.405,60	120,00	114,99	0,33	1,53	61.841,50	175,00	173,47
C-4	SEGURA VILLEGAS JORGE	395,22	47.426,40	120,00	128,61	0,33	1,40	63.235,20	160,00	158,60
C-11	INMOGOST-QUINTANA WONGE OMAR	349,32	41.918,40	120,00	113,67	0,33	1,53	61.131,00	175,00	173,47
E-12	NUMEZ SARZOSA VICENTE	366,60	43.992,00	120,00	119,29	0,33	1,40	58.656,00	160,00	158,60
F-2	SANDOYA FRANCISCO	372,53	44.703,60	120,00	121,22	0,33	1,62	68.918,05	185,00	183,38
F-8	LABORDE LUNA QUIRA	316,80	38.016,00	120,00	103,09	0,33	1,53	55.440,00	175,00	173,47
G-10	ESTEFANIA GILBERT	480,85	57.702,00	120,00	156,47	0,33	1,23	67.319,00	140,00	138,77
H-18	GUTIERREZ GRUJALVA JAMES	352,16	43.459,20	120,00	117,85	0,33	1,40	57.945,60	160,00	158,60
I-1	MAURICIO SUAREZ	415,53	49.863,60	120,00	135,22	0,33	1,46	69.081,86	166,25	164,78
I-18	RIVAS ONTANEDA MARGISA	316,80	38.016,00	120,00	103,09	0,33	1,31	47.520,00	150,00	148,69
K-5	JARA GUERRA ROBERTO	316,80	38.016,00	120,00	103,09	0,33	1,53	55.440,00	175,00	173,47
K-10	ALBERTO SANCHEZ FLORES	446,28	53.553,60	120,00	145,22	0,33	1,45	73.636,20	165,55	163,55
N-6	ELISA RAMIREZ	322,09	38.650,80	120,00	104,81	0,33	1,48	54.433,21	169,00	167,52
N-7	ELISA RAMIREZ	325,91	39.109,20	120,00	106,05	0,33	1,48	55.078,79	169,00	167,52
N-19	ZAMORA MUÑOZ ALEX	388,98	44.277,60	120,00	120,07	0,33	1,53	64.571,50	175,00	173,47
			849.601,11	2.411,30	2.284,60	6,51	29,32	1.175.052,87		3.315,08
URBANIZACION COSTA DE ORO										
A-13	YANES MESTANZA WILSON	513,53	53.407,12	104,00	167,84	0,33	1,46	85.245,98	166,00	164,54
A-15	BERMEO AYORA FERNANDA	469,84	48.863,36	104,00	159,56	0,33	1,23	65.777,60	140,00	138,77
A-17	MINUCHE BARRERA OMAR	544,11	56.587,44	104,00	177,84	0,33	1,39	86.513,48	159,00	157,61
A-19	INESA	557,40	92.528,40	166,00	182,18	0,33	1,46	92.528,40	166,00	164,54
A-29	INMOBILIARIA JEFERVELASCO	643,42	66.915,00	104,00	210,30	0,33	1,46	106.807,72	166,00	164,54
A-30	POW HING GLENDA	648,90	67.485,60	104,00	212,09	0,33	1,46	107.717,40	166,00	164,54
A-31	DROVO TRIVINO MARIO	556,25	68.250,00	104,00	214,49	0,33	1,46	108.937,50	166,00	164,54
B-7	RIZZO MARIA	482,78	50.209,12	104,00	157,79	0,33	1,39	76.762,02	169,00	157,61
C-5	RODRIGUEZ CHIRIBOGA DAVID	564,95	58.754,80	104,00	184,65	0,33	1,47	94.911,60	166,00	166,53
C-6	RODRIGUEZ CHIRIBOGA DAVID	580,53	58.285,12	104,00	183,20	0,33	1,47	94.169,04	168,00	166,53
D-4	BANDA ANDRADE CARLOS	461,80	48.027,20	104,00	150,94	0,33	1,27	66.961,00	145,00	143,73
D-5	BANDA ANDRADE ANDRES	455,29	47.350,16	104,00	148,81	0,33	1,27	66.017,06	145,00	143,73
E-2	BANDERAS DUENAS RAUL	456,00	47.424,00	104,00	148,04	0,33	1,31	68.400,00	150,00	148,69
F-4	MOREIRA TOPANTA WILSON	474,02	49.298,08	104,00	149,93	0,33	1,27	68.732,90	145,00	143,73
F-6	RIVAS ZURITA LUIS	443,48	46.121,92	104,00	144,95	0,33	1,45	73.174,20	165,00	163,55
H-2	GONZALES GARCIA GONZALO	711,13	73.957,52	104,00	232,43	0,33	1,49	120.892,10	170,00	168,51
H-4	JENNY JASMIN LUNA PENAFIEL	618,29	64.302,16	104,00	202,08	0,33	1,48	104.491,01	168,00	167,52
I-3	RODRIGUEZ DAVID	530,91	55.214,64	104,00	173,52	0,33	1,47	89.192,88	168,00	166,53
I-4	VARGAS GONZALES CARLOS	561,89	58.436,56	104,00	183,65	0,33	1,27	81.474,05	145,00	143,73
I-13	CABANILLA BURBANO LILY	472,71	49.161,84	104,00	154,50	0,33	1,45	77.997,15	165,00	163,55
I-16	DURAN ANA ESTEFANIA	538,89	56.044,56	104,00	176,13	0,33	1,43	87.939,07	163,00	161,57
I-32	HAZ ROMERO CARLOS	454,92	47.311,68	104,00	146,69	0,33	1,45	75.061,80	165,00	163,55
I-33	CARDENAS TOVAR EDWIN	454,69	47.287,76	104,00	146,61	0,33	1,27	65.930,05	145,00	143,73
J-5	IMENA ECHENIQUE NORIMA A.	508,26	52.859,04	104,00	166,12	0,33	1,47	85.367,66	168,00	166,53

LOTE #	CLIENTE	AREA	AVALUO CATASTRAL	VALOR M2	COSTO LIBROS	VALOR M2	GVE+PVP	PVP	PVP M2	VALOR NETO REALIZACION M2
J-6	CARVAJAL SARASTI PATRICIA	509,38	52.975,52	104,00	166,49	0,33	1,45	84.047,70	165,00	163,55
J-19	BUENO HEREDIA MARIA TERESA	579,87	60.306,48	104,00	189,53	0,33	1,47	97.418,16	188,00	186,53
L-3	TERRAHOGAR S.A.	61.514,96	193,32	104,00	193,32	0,33	1,31	88.723,50	175,00	149,69
L-6	ARRUNATEGUI JACKSON	582,92	60.623,68	104,00	190,52	0,33	1,53	102.011,00	175,00	173,47
L-7	CENTENO HENK CARLOS	578,08	60.120,32	104,00	188,94	0,33	1,31	86.712,00	190,00	146,69
L-17	HEREDIA REYES EDUARDO	615,87	64.050,48	104,00	201,29	0,33	1,53	107.777,25	175,00	173,47
L-25	TERRAHOGAR S.A.	678,02	70.514,08	104,00	221,60	0,33	1,31	101.703,00	150,00	148,69
R-1	QUIROLA LOJA BEATRIZ	718,68	74.742,72	104,00	234,89	0,33	1,58	129.362,40	180,00	178,42
R-2	ILLINGWORTH ASHTON VICENTE	745,06	77.466,24	104,00	243,52	0,33	1,40	119.209,60	160,00	159,60
			1.946.427,56		6.098,44	10,79	48,50	2.987.888,30		6.259,50

URBANIZACION EL FARO

A-5	IVAN CASANOVA REYNOSO	469,49	40.435,12	88,00	159,31	0,35	1,53	80.410,75	175,00	173,47
B-2	RODRIGUEZ JARA MARFU	397,00	44.106,70	111,10	137,64	0,35	1,39	63.123,00	159,00	157,61
B-10	JORGE ARDABEZ BARRIGA	403,41	35.500,08	88,00	139,86	0,35	1,57	72.210,39	179,00	177,43
C-1	DANIEL ARAMBULO TORRES	459,83	40.377,04	88,00	159,08	0,35	1,48	77.542,27	169,00	167,52
C-2	ESCORBAR P. NELSON A.-CASTRO ANA	400,15	35.213,20	88,00	138,73	0,35	1,39	63.623,85	159,00	157,61
C-4	ALVEAR MARQUEZ CHRISTIAN	400,15	35.213,20	88,00	138,73	0,35	1,39	63.623,85	159,00	157,61
C-6	PAZ CABRERA JUAN-ESPINOZA IVONNE	502,70	44.237,60	88,00	174,29	0,35	1,45	82.945,50	165,00	163,55
D-2	VERA ESPINOZA CARLOS	506,67	44.568,96	88,00	175,66	0,35	1,62	93.733,95	185,00	183,38
D-3	VERA ESPINOZA CARLOS	507,50	44.660,00	88,00	175,95	0,35	1,62	93.887,50	185,00	183,38
D-4	RAMIRO VITERI AYALA	506,69	44.568,72	88,00	175,67	0,35	1,79	103.212,75	203,70	201,91
D-10	YOLANDA NOVOA NARVAEZ	508,40	44.739,20	88,00	176,26	0,35	1,71	99.138,00	195,00	193,29
D-16	LIU LO HSUI LAM	500,64	44.056,32	88,00	173,57	0,35	1,62	92.618,40	185,00	183,38
D-17	LIU LO HSUI LAM	500,64	44.056,32	88,00	173,54	0,35	1,62	92.599,90	185,00	183,38
D-18	ALVA TIERRA TIERRA	500,54	44.047,52	88,00	173,54	0,35	1,62	92.599,90	185,00	183,38
D-24	VERA PRIETO WILFRIDO STAYNLEY	503,82	44.336,16	88,00	174,68	0,35	1,71	98.244,90	195,00	193,29
D-25	ORLY BUENANO AGUILAR	510,01	44.880,88	88,00	176,82	0,35	1,71	99.451,95	195,00	193,29
E-1	RUIZ RODRIGUEZ ROBERTO	500,80	44.070,40	88,00	173,63	0,35	1,80	102.664,00	205,00	203,20
E-2	GERMANIA BASTIDAS BUENO	500,83	44.073,04	88,00	173,64	0,35	1,71	97.661,95	195,00	193,29
E-3	HENRY CEPEDA PEREZ	500,69	44.060,72	88,00	173,59	0,35	1,71	97.634,55	195,00	193,29
E-4	BOWEN CEDENO MARILDA	500,96	44.084,48	88,00	173,68	0,35	1,45	82.658,40	165,00	163,55
E-7	CARLOS ALFONSO PENAFIEL TORAL	500,20	44.017,60	88,00	173,42	0,35	1,71	97.539,00	185,00	183,29
E-14	CASTILLO CERVALLS CARLOS FREDDY	500,36	44.031,68	88,00	173,48	0,35	1,71	97.570,20	195,00	193,29
E-16	TERRAHOGAR-MARTINEZ TORAL SANTIAGO	500,32	44.028,16	88,00	173,46	0,35	1,71	97.562,40	195,00	193,29
E-17	CORDERO AROCA ALBERTO	500,54	44.047,52	88,00	173,54	0,35	1,62	92.599,90	185,00	183,38
E-18	XAVIER TIERRA TIERRA	500,54	44.047,52	88,00	173,54	0,35	1,62	92.599,90	185,00	183,38
E-19	ALBERTO VILLACIS NAVARRETE	500,63	44.055,44	88,00	173,57	0,35	1,71	97.622,85	195,00	193,29
F-7	PINO RIVAS NICOLAY	489,97	43.897,96	88,00	173,34	0,35	1,71	97.494,15	195,00	193,29
F-12	MARIO VASCONEZ FLORES	500,19	44.016,72	88,00	173,42	0,35	1,62	92.535,15	185,00	183,38
F-21	FLORES GONZALEZ MARIUXI	546,51	48.062,88	88,00	189,48	0,35	1,80	112.034,55	205,00	203,20
F-20	EDUARDO MONTENEGRO ABAD	540,96	47.604,48	88,00	187,55	0,35	1,71	105.487,20	195,00	193,29
G-1	AGUIRRE ROMERO HENRY	513,01	45.144,88	88,00	177,86	0,35	1,71	100.036,95	195,00	193,29
G-2	VELASCO ASTUDILLO ANTONIO CARLOS	513,02	45.145,76	88,00	177,86	0,35	1,80	105.169,10	205,00	203,20
G-11	TERRAHOGAR	513,71	45.206,48	88,00	178,10	0,35	1,71	100.173,45	195,00	193,29
G-12	TERRAHOGAR	513,23	45.164,24	88,00	177,94	0,35	1,71	100.079,65	195,00	193,29
G-13	LUIS CARLOS CAMACHO SANCHEZ	540,78	107.074,44	198,00	107.074,44	1,93	1,93	118.971,60	220,00	218,07
G-18	JIARA AVELLAN PATRICIO	547,11	48.145,68	88,00	189,68	0,35	1,62	101.215,35	185,00	183,38
G-22	ARANA OSWALDO	509,84	44.865,92	88,00	176,76	0,35	1,71	99.418,80	195,00	193,29
H-1	TAPIA TAPIA CARLOS-ELISA Campoverde	523,92	46.104,96	88,00	181,64	0,35	1,48	88.542,48	167,52	167,52
H-2	SWANTON CONSTRUCCIONES S.A.	482,23	39.796,24	88,00	156,79	0,35	1,48	76.426,87	169,00	167,52
H-4	CRUZ ALVAREZ MARIA	460,75	39.666,00	88,00	156,28	0,35	1,61	82.938,00	184,00	182,39
H-5	ROSA MARIA BERMEO DE HOLGUIN	460,61	39.653,68	88,00	156,23	0,35	1,57	80.659,19	179,00	177,43
H-10	RAUL ANDRES AVILA ORCES	499,24	39.844,00	88,00	156,19	0,35	1,57	80.639,50	179,00	177,43
H-11	TELAS DEL LITORAL S.A.	460,60	39.652,80	88,00	156,22	0,35	1,57	80.657,40	179,00	177,43
H-14	TERRAHOGAR	506,66	44.596,08	88,00	175,66	0,35	1,57	90.692,14	179,00	177,43
I-1	LIBRE(dema Hurtado)-Canje con Estancia del R	579,53	50.998,64	88,00	200,92	0,35	1,45	97.622,45	165,00	163,55
I-2	RESERVA	498,24	43.845,12	88,00	172,74	0,35	1,45	82.209,60	165,00	163,55
I-3	BARRERA VEGA JUAN CARLOS	499,24	43.845,12	88,00	172,74	0,35	1,57	89.184,96	179,00	177,43
I-9	JORGE CORONEL MEDOZA	587,65	51.713,20	88,00	203,74	0,35	1,57	105.189,35	179,00	177,43
I-10	RUIZ CASTILLO LUZ GRACIELA	573,76	50.450,88	88,00	196,92	0,35	1,61	105.571,64	184,00	182,39
I-11	ZAMBRANO GILER NORMA	484,94	42.674,72	88,00	168,13	0,35	1,53	84.379,66	174,00	172,47

INMOBILIARIA VERANDA S.A.
ANEXO DEL INVENTARIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

LOTE #	CLIENTE	AREA	AVAILUO CATASTRAL	VALOR M2	COSTO LIBROS	VALOR M2	GVE:PVP	PVP	PVP M2	VALOR NETO REALIZACION M2
L-12	ALVAREZ NUÑEZ HENRY	484,94	42.674,72	88,00	168,13	0,35	1,53	84.379,56	174,00	172,47
L-13	TERRAHOGAR	484,94	42.674,72	88,00	168,13	0,35	1,53	84.379,56	174,00	172,47
L-15	RODRIGUEZ MARIJUENA RAMON	484,94	42.674,72	88,00	168,13	0,35	1,53	84.379,56	174,00	172,47
J-4	MONTESDEOCA ESPIN ANGEL	513,30	45.170,40	88,00	177,96	0,35	1,71	100.093,50	195,00	193,29
J-7	ICAZA PACHECO EDDIE	652,00	57.376,00	88,00	226,05	0,35	1,71	127.140,00	195,00	193,29
J-12	CARVAJAL AMAYA VICENTE	511,71	45.030,48	88,00	177,41	0,35	1,62	94.666,35	185,00	183,38
J-13	CARVAJAL AMAYA FERNANDO	502,05	44.180,40	88,00	174,06	0,35	1,62	92.879,25	185,00	183,38
J-17	LIBRE	504,55	44.400,40	88,00	174,93	0,35	1,71	98.387,25	193,29	193,29
K-2	PEDRO I. BETANCOURT C.	454,66	40.010,08	88,00	157,63	0,35	1,31	68.199,00	150,00	148,69
K-3	CAMPOVERDE AGUIRRE TANYA	454,66	40.010,08	88,00	157,63	0,35	1,31	68.199,00	150,00	148,69
K-4	MUNOZ RIVERA CHRISTIAN G.	454,66	40.010,08	88,00	157,63	0,35	1,25	64.789,05	141,25	141,25
K-5	AVILA MINO PATRICIO	454,66	40.010,08	88,00	157,63	0,35	1,31	68.199,00	150,00	148,69
K-9	HUGO RENE LUNA	487,25	42.878,00	88,00	166,93	0,35	1,48	82.345,25	169,00	167,52
K-10	HUGO RENE LUNA	474,32	41.740,16	88,00	164,45	0,35	1,48	80.160,08	169,00	167,52
K-11	CHACON PAZMINO GALO EFFRAIN	455,91	40.120,08	88,00	156,06	0,35	1,31	68.386,50	150,00	148,69
K-19	VELASCO ASTUDILLO ANTONIO CARLOS	460,32	40.808,16	88,00	159,59	0,35	1,31	69.048,00	150,00	148,69
K-24	PENAFIEL TORAL CARLOS	454,94	40.034,72	88,00	157,73	0,35	1,48	76.884,86	169,00	167,52
K-26	INMOBILIA VELASCO	487,18	42.871,84	88,00	166,91	0,35	1,48	82.333,42	169,00	167,52
K-27	PENAFIEL TORAL CARLOS	472,30	40.019,76	88,00	157,67	0,35	1,48	79.818,70	169,00	167,52
K-28	PENAFIEL TORAL CARLOS	454,77	40.019,76	88,00	157,67	0,35	1,48	76.856,13	169,00	167,52
K-37	PENAFIEL TORAL CARLOS	454,40	39.987,20	88,00	157,54	0,35	1,48	76.793,60	169,00	167,52
K-38	Ventas que seran procesadas por M2 Inproel-Ca	454,40	39.987,20	88,00	157,54	0,35	1,61	83.608,60	184,00	182,39
L-3	ADRIAN PEREZ CAICEDO	453,03	39.865,64	88,00	157,07	0,35	1,45	75.082,54	165,69	164,24
L-5	LAURA ONATE SAENZ	453,26	39.886,88	88,00	157,15	0,35	1,31	67.989,00	150,00	148,69
L-6	JULIO CALDERON MONCADA	472,06	41.541,28	88,00	163,66	0,35	1,31	70.809,00	150,00	148,69
L-13	NEXCOL S.A.	469,33	41.301,04	88,00	162,72	0,35	1,48	79.316,77	169,00	167,52
L-14	ANDRADE VICUNA WALTER	489,61	43.085,68	88,00	169,75	0,35	1,31	73.441,50	150,00	148,69
L-20	JOSE MACIAS MIENDOZA	473,50	41.668,00	88,00	164,16	0,35	1,48	80.021,50	169,00	167,52
L-21	CARLOS XAVIER AVILES LANDIN	489,58	43.083,04	88,00	169,74	0,35	1,25	69.765,15	142,50	141,25
L-39	ALDO ZEREGA ALVAREZ	455,69	40.100,72	88,00	157,99	0,35	1,48	77.011,61	169,00	167,52
L-40	MARANJO FALQUEZ ANDRE	450,57	39.650,16	88,00	156,21	0,35	1,61	82.904,88	184,00	182,39
L-41	Ventas que seran procesadas por M2 Inproel-Ca	490,60	43.172,80	88,00	170,09	0,35	1,61	90.270,40	184,00	182,39
M-1	Ventas que seran procesadas por M2 Inproel-Ca	455,22	40.939,36	88,00	161,29	0,35	1,61	85.600,48	184,00	182,39
M-2	Ventas que seran procesadas por M2 Inproel-Ca	453,59	39.915,92	88,00	157,26	0,35	1,61	83.460,56	184,00	182,39
M-3	Ventas que seran procesadas por M2 Inproel-Ca	453,65	39.921,20	88,00	157,26	0,35	1,53	78.935,10	174,00	172,47
N-5	Ventas que seran procesadas por M2 Inproel-Ca	453,60	39.916,80	88,00	157,26	0,35	1,53	78.926,40	174,00	172,47
N-6	Ventas que seran procesadas por M2 Inproel-Ca	453,60	39.916,80	88,00	157,26	0,35	1,53	78.926,40	174,00	172,47
N-8	RUMBEA TORRES WINSTON WILFRIDO	453,60	39.916,80	88,00	157,26	0,35	1,60	82.555,20	182,00	180,40
N-12	VELA MORENO MAURICIO BOLIVAR	453,60	39.916,80	88,00	157,26	0,35	1,45	74.844,00	165,00	163,55
N-13	VELASCO ASTUDILLO ANTONIO CARLOS	453,60	39.916,80	88,00	157,26	0,35	1,48	76.658,40	169,00	167,52
N-14	PALACIOS CEVALLOS JUSTO	453,60	39.916,80	88,00	157,26	0,35	1,53	78.926,40	174,00	172,47
			3.960.238,26		122.218,87	19,42	84,27	7.897.761,91		16.050,45
	TOTAL INVENTARIO				388.451,63					
	Gastos de Ventas	52.151,62								
	Ventas	5.949.335,78								
	GVE			0,01						