

# “Desarrollo De Un Plan De Implementación De Las NIIF Para La Compañía Veranda S.A.”

Carolina B. Rosado Acosta <sup>(1)</sup>, María F. Peñafiel Poveda <sup>(2)</sup>  
Instituto de Ciencias Matemáticas (ICM) <sup>(1)</sup>, Instituto de Ciencias Matemáticas (ICM) <sup>(2)</sup>  
Escuela Superior Politécnica del Litoral (ESPOL)  
Campus Gustavo Galindo, Km 30.5 vía Perimetral  
Apartado 09-01-5863. Guayaquil-Ecuador  
[crosado@espol.edu.ec](mailto:crosado@espol.edu.ec) <sup>(1)</sup>, [mpenafi@espol.edu.ec](mailto:mpenafi@espol.edu.ec) <sup>(2)</sup>

Directo de Tesisna: Ing. Vanessa Leyton  
ESPOL, CPA , [vlayton@espol.edu.ec](mailto:vlayton@espol.edu.ec)

## Resumen

El presente proyecto consiste en un plan de Implementación y desarrollo de las NIIF en la compañía Veranda S.A. Con el objetivo que la compañía adopte las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, el cual se dispuso en el país por parte de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, desde el año 2008 pero con aplicación en el 2010 por motivos de economía en nuestro país.

Según al cronograma de aplicación de las NIIF nuestra empresa se encuentra en el 2do grupo de implementación de las mismas con activos mayores o iguales a \$ 4'000.000 el cual aplica en nuestra empresa a desarrollar la Implementación.

De igual manera basada en los Estados Financieros de la Empresa Veranda S.A. podremos identificar y analizar la situación financiera, desempeño y cambios financieros de la compañía, con la implementación de las NIIF nos daremos cuenta los efectos que tendrá la empresa en la parte contable y financiera.

La finalidad de nuestro proyecto es diseñar una mejor presentación contable de la compañía con la aplicación de las NIIF con el objetivo de que los Estados Financieros sean más legibles, transparentes para los usuarios y comparable para todo ejercicio que se presente, en un mundo globalizado donde el mercado mundial abarca demasiadas negociaciones es preferible tener un mismo lenguaje en los Estados Financieros.

Se preparara y presentara un balance de apertura con arreglo a las NIIF con fecha de transición del 2010 dispuesto por el cronograma de aplicación para el grupo 2 el cual dará a conocer los ajustes resultantes de los sucesos y transacciones que surgieron en el momento de la aplicación de las NIIF en nuestro proyecto

**Palabras Claves:** *Implementación, Cronograma, NIIF, Estados Financieros.*

## Abstract

This project is a plan of implementation and development of IFRS in the company Veranda SA In order that the company adopt the International Financial Reporting Standards "IFRS", which became available in the country by the Superintendence of Companies of Ecuador, since 2008 but implementation in 2010 for reasons of economy in our country.

According to the timetable for implementing IFRS our company is in the 2<sup>nd</sup> set of implementing them with assets greater than or equal to \$ 4'000.00, which applies in our company to develop implementation.

Similarly based on the financial statements of the Company Veranda S.A. we identify and analyze the financial position, Financial performance and changes in the company, with the implementation of IFRS will we realize the impact of doing business in the accounting and finance.

The purpose of our project is to design a better presentation of the company's accounting with IFRS with the objective of financial statements more readable, transparent to users and comparable to any exercise that is present in a globalized world where covers the global market is better to have too many talks the same language in the Financial Statements.

It will prepare and submit an opening balance sheet under IFRS with the transition date of 2010 provided by the implementation schedule for group 2 which will release the adjustments resulting from events or transactions that arose in the time of application IFRS in our project

**Keywords:** *Implementation, Timeline, IFRS Financial Statements*

## 1. 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 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.

## 2. Planteamiento del problema

### 2.1. Definición 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 ejerzan 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, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan su actividad en Ecuador.	

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.

## 2.2. Objetivo del proyecto

### 2.2.1. 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.

### 2.2.2. Objetivos específicos

- 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

**Tabla 1.** Planteamiento de las NIIF

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 patrimonio de NEC a NIIF.
- Estructurar el Plan de cuentas según las NIIF.
- Elaborar el cronograma de implementación de las NIIF.

### 2.3. Justificación

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.

### 2.4. Marco teórico

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

## 3. Conocimiento del negocio

### 3.1. Generalidades

#### 3.1.1 Constitución

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 legislación mercantil Ecuatoriana.

#### 3.1.2 Misión

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.

#### 3.1.3. Visión

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.

#### 3.1.4 Ventas

Los Ingresos por ventas de Veranda por terrenos en

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
<b>TOTAL</b>	<b>5.895.728,76</b>	<b>5.450.000,00</b>

el año 2008 y 2009 son los siguientes:

**Tabla 2.** Ingreso por ventas

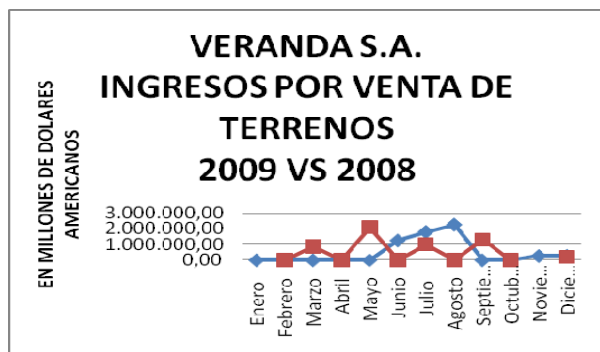


Figura 1. Ventas veranda s.a.

### 3.1.5. Políticas de la empresa

- Selección y organización del personal que conforma un grupo de trabajo altamente calificado y optimo para satisfacer las exigencias comerciales de cada uno de los proyectos inmobiliarios.
- 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.
- Conocer las expectativas de nuestros clientes, para entregar productos y servicios de su completa satisfacción.
- Establecer buenas prácticas en las áreas de ventas de inmuebles.
- Cumplir con todas las Leyes y Normas Vigentes en el País.

## 4. Plan de implementación

### 4.1. Diagnostico 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: 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 tantos cuantitativos y cualitativos de cada cuenta.

Tabla 3. Balance general veranda s.a.

VERANDA S.A. BALANCE GENERAL - CONSOLIDADO Al 31 de diciembre del 2009 (Expresado en US Dólares)			
<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
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)	1.115.079,95
Gastos Anticipados	518,39	Otras Cuentas por Pagar	183.712,66
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.605.323,72</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.900.324,23</b>
<b>ACTIVO FLUJO</b>		<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
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
<b>TOTAL ACTIVO FLUJO</b>	<b>732.406,78</b>	Otras Cuentas por Pagar	-
		<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.735.062,21</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>PASIVO DIFERIDO</b>	
Cuentas por Cobrar LP, Neto	129.307,76	Anticipo de Clientes:	
Inversiones a LP	440.500,00	Mediterranea	1.254.408,50
Otros Activos No Corrientes (Relacionadas)	21.133.491,02	Costa de Oro	2.560.871,18
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>21.703.298,78</b>	El Faro	3.631.717,71
		Rescaldados	106.267,41
		<b>TOTAL PASIVO DIFERIDO</b>	<b>7.553.264,80</b>
		<b>OTROS PASIVOS</b>	
		Ingresos Anticipados	899.587,99
			<b>899.587,99</b>
		<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>13.088.239,23</b>
		<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	
		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
		<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>10.952.790,06</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>24.041.029,28</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>24.041.029,28</b>

## 4.2. Diagnostico preliminar de los estados financieros bajo NEC.

### 4.2.1. Cuentas de activos

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.
16. Valores generados por la Reestructuración de Deuda, intereses capitalizados desde el 2007.
17. Provisión de cuentas malas años (2001-2005).
18. Valores prestados para la operación del negocio.

#### 4.2.2. 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.

#### 4.3. Diagnostico y plan de conversión de NEC a NIIF

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.

##### 4.3.1. 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.

**Tabla 4. Inventario**

ANEXO DEL INVENTARIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

LOTE	FECHA INICIAL	STATUS	CLIENTE	AREA (M2)	COSTO LIBROS
<b>URBANIZACION TIERRA BELLA</b>					
E-4	27-Nov-02		ESTUDIO JURIDICO	403,51	188,84
				<b>TOTAL</b>	<b>188,84</b>
<b>URBANIZACION ELEGANCIA</b>					
D-4B		ESCRITURADOS	ERIK HANSEN VIK		78.831,01
C-10	17-Jan-03		TECHMIL S.A.	892,28	209,81
				<b>TOTAL</b>	<b>79.040,82</b>
<b>URBANIZACION LA CIMA</b>					
Sol.147		DISPONIBLE	LIBRE	989,81	178.235,98
				<b>TOTAL</b>	<b>178.235,98</b>
<b>URBANIZACION ALTA COLINA</b>					
				OTROS TERRENOS	365,53
				<b>TOTAL</b>	<b>365,53</b>
<b>URBANIZACION LA MEDITERRANEA</b>					
				<b>TOTAL URBANIZACION LA MEDITERRANEA</b>	<b>2.393,05</b>
<b>URBANIZACION COSTA DE ORO</b>					
				<b>TOTAL URBANIZACION TERRA SOL</b>	<b>6.008,44</b>
<b>URBANIZACION EL FARO</b>					
				<b>TOTAL URBANIZACION LAGUNA DEL SOL</b>	<b>122.218,97</b>
				<b>TOTAL INVENTARIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2</b>	<b>388.451,63</b>

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.

##### 4.3.2. Políticas contables cambios en las 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.

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.

**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.

**4.3.3. Propiedad planta y equipo.**

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.

**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.

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.

**Tabla 5. Activo fijo cerramiento**

OTROS ACTIVOS							
CERRAMIENTO	2001	1	\$ 130,442.00	\$ 124,080.04	\$ 1,150.52	\$ 1,150.52	\$ 15,070.96
CERRAMIENTO	2006	12	\$ 370,665.00	\$ 110,205.44	\$ 3,080.04	\$ 3,080.04	\$ 259,479.56
Items en clase OTROS ACTIVOS: 2			\$ 500,827.00	\$ 235,274.08	\$ 4,240.56	\$ 4,240.56	\$ 274,553.82

**Tabla 6. Ajuste NIIF**

VERANDA SA  
Fecha del Informe: AL31 DEDICIEMBRE 2010

Cuentas	Eliminación	
	D	H
Resultados Acumulados Provenientes de NIIF	274.553,90	
Depreciación Acumulada	235.274,00	
Cerramiento		509.827,90
X		
P/R Ajuste según 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.

**4.3.4. 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.

**Tabla 7. Ajuste NIIF**

VERANDA SA  
Fecha del Informe: AL31 DEDICIEMBRE 2010

Cuentas	Eliminación	
	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		

**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.

**4.3.5. 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.

**Tabla 8. Ajuste NIIF**

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

Cuentas	Eliminación	
	D	H
Depreciación Acumulada	59.088,29	
Propiedades de Inversión	216.157,88	
Edificio-Base		212.335,43
Instalaciones letel		62.910,74
X		
PR/Ajuste según NIIF		

**4.3.6. 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:

**Tabla 9. Impuesto a la renta**

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
Reversión de Estimación de Cuentas de Dudosa Cobranzas	62.570,75
Reversión 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

**4.3.7. Análisis y ajuste contable**

**Tabla 10. Análisis NIC 12**

Compañía: Veranda SA  
Determinación del Impuesto a las Ganancias

	Importe en Libros Nuec a 1.01.2010	Ajuste al 1.01.2010		Importe en Libros NIF al 1.01.2010	Base Fical	Diferencias Temporarias	Diferencias Permanentes	Impuesto Diferido Activo	Impuesto Diferido Pasivo
		Debe	Haber						
<b>Veranda S.A.</b>									
<b>ACTIVO</b>									
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>									
Fondos Disponibles	215.243,89			215.243,89	215.243,89				
Engble (Cuentas por cobrar)	1.001.110,01			619.030,70	619.030,70				
H. Bienes Empresariales V	62.400,00		2.400,00						2.400,00
Asoc. Propiel Urbana Mediterranea	(13.704,97)								13.704,97
Asoc. Propiel Urbana Costa de Oro	(40.243,45)								40.243,45
Inmobiliaria Terramarables	(730,89)								730,89
Cuflerme SA	(325.000,00)			325.000,00					325.000,00
Reservable	388.451,63			388.451,63	388.451,63				
Gastos Anticipados	518,39			518,39	518,39				
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.665.323,72</b>			<b>1.223.244,41</b>	<b>1.223.244,41</b>				
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>									
<b>NO DEPRECIABLE</b>									
Propiedades de Inversión		216.157,88		216.157,88	216.157,88				216.157,88
<b>ACTIVO FID</b>									
Propiedad Planta y Equipo	1.066.691,65			139.689,78	139.689,78				
Edificios	(374.263,43)		374.263,43						374.263,43
Carreterías	(593.627,89)								593.627,89
Maquinaria y Equipos	35.545,16								
Equipo de Computación	49.898,82								
Instalación	(62.910,74)		62.910,74						62.910,74
Veículos	67.246,00								
(-) Depreciación Acumulada	(304.285,07)		38.043,42	(59.822,70)	(59.822,70)				
Edificios (Depreciación)	38.043,42								38.043,42
Carreterías (Depreciación)	235.274,08		235.274,08						235.274,08
Maquinaria y Equipos (Depreciación)	(110.228,70)								
Equipo de Computación (Depreciación)	(1.916,68)								
Instalación (Depreciación)	21.044,87		21.044,87						21.044,87
Veículos (Depreciación)	(47.778,99)								
<b>TOTAL ACTIVO FID</b>	<b>732.416,78</b>			<b>295.923,01</b>	<b>295.923,06</b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>24.041.029,28</b>			<b>22.844.538,90</b>	<b>22.844.538,90</b>				
Cuentas por Cobrar IP Neto	128.307,76			191.678,51	191.678,51				
Estimación para cuentas de dudosa cobranza (Comerc)	(62.570,75)	62.570,75							62.570,75
Inversiones IP	440.500,00		440.500,00						440.500,00
Empresas Minera y Químicas	(440.500,00)								
Otros Activos No Comerciales (Relacionados)	21.133.480,97			21.133.480,97	21.133.480,97				
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>21.783.298,73</b>			<b>21.325.369,49</b>	<b>21.325.369,49</b>				
<b>PASIVO</b>									
<b>PASIVO CORRIENTE</b>									
Proveedores	88.721,49			88.721,49	88.721,49				
Accionistas	1.512.811,13			1.512.811,13	1.512.811,13				
Deudas por Pagar (Fiscales)	1.115.076,95		334.486,60	1.449.563,54	1.449.563,54				
Otros Cuentas por Pagar	153.712,66		18.045,83	164.989,16	164.989,16				18.045,83
Compras SA	(18.045,83)	18,045,83							
Asoc. Propiel. Unia. Tierra Bella	(668,67)		668,67						668,67
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.892.324,23</b>			<b>3.216.096,32</b>	<b>3.216.096,32</b>				
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>									
Compañías Relacionadas IP	1.560.697,74			1.560.697,74	1.560.697,74				
Intereses Diferidos	174.374,47			174.374,47	174.374,47				
Otros Cuentas por Pagar									
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.735.062,21</b>			<b>1.735.062,21</b>	<b>1.735.062,21</b>				
<b>PASIVO DIFERIDO</b>									
Anticipos de Clientes	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				
Bifaro	3.631.717,71			3.631.717,71	3.631.717,71				
Resultados	(186.287,41)			(186.287,41)	(186.287,41)				
<b>TOTAL PASIVO DIFERIDO</b>	<b>7.953.249,00</b>			<b>7.953.249,00</b>	<b>7.953.249,00</b>				
<b>OTROS PASIVOS</b>									
Ingresos Anticipados	899.587,59			899.587,59	899.587,59				
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>13.088.239,23</b>			<b>13.404.011,32</b>	<b>13.404.011,32</b>				
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>									
Capital Social	-			-	-				
Aportes 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 NIF	10.952.790,06	1.591.147,73		9.462.327,58	9.462.327,58				
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>24.041.029,28</b>	<b>2.185.383,23</b>	<b>2.185.383,23</b>	<b>22.844.538,90</b>	<b>22.844.538,90</b>				

**5. Conclusiones y recomendaciones**

**5.1. Conclusiones**

**5.1.1. 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. Esta estimación debe ser revisada periódicamente para

ajustarla a los niveles necesarios para cubrir pérdidas 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:

### 5.1.2. 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.

### 5.1.3 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.

### 5.1.4. Propiedades planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo deben ser registrados a su costo de adquisición menos su depreciación acumulada.

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.

### 5.1.5. 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

## 5.2 Recomendaciones

### 5.2.1. Cuentas por cobrar a partes relacionadas

Se recomienda 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.

### 5.2.2. Propiedades de inversión

Se sugiere que para todas las propiedades de inversión se determine su valor razonable con el estudio de un experto independiente y calificado.

### 5.2.3. Continuidad de la gestión contable NIIF

Para 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.

## 6. Agradecimientos

Nuestro agradecimiento infinito a Dios por permitirnos avanzar en la vida, a nuestra familia porque son nuestro motor del día a día, a los amigos que ganamos durante este ciclo de mi vida, a la Cpa. Vanessa Leyton por su interés en culminar este propósito, a todos los que de una u otra forma ayudaron a la culminación de este objetivo.

## 7. Referencias

- [1] **Cifras de Calidad Hansen Holm. [En línea] Disponible en:** [http://www.hansenhholm.com/v3/images/M\\_images/hansenhholm/cifrasdecalidad/hh-cifrascalidad-0608.pdf](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](http://www.hansenhholm.com/v3/images/M_images/hansenhholm/cifrasdecalidad/cc_oct_2008.pdf) **Presentamos la edición en Octubre 2008.**