

Notas a los estados financieros consolidados

1 Información general

ZAFRA S.A. se dedica a la Venta de bienes inmuebles y como actividad secundaria al alquiler de bienes inmuebles. La compañía opera en la ciudad de Guayaquil, Durante el ejercicio del año 2012, ha habido movimientos moderados ya que recién se empezó a operar.

La Sociedad es una sociedad anónima, constituida el 13 de mayo del 2008 con Registro Mercantil 139 y con domicilio en la ciudad de Samborondón y Guayaquil. Su domicilio social se encuentra en La Urbanización Fuentes del Rio SI 10 Mz. 10 km 10.5 vía a Samborondon con RUC 0992568917001 y expediente 131069.

2 Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas se aplicaran de manera uniforme a futuro en los años subsiguientes, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de presentación

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en las unidades monetarias (u.m.) del país Ecuador (dólares de los Estados Unidos de América). Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, activos financieros disponibles para la venta y activos y pasivos financieros (incluidos los instrumentos derivados) a valor razonable con cambios en resultados.

La preparación de estados financieros conformes con las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Sociedad.

2.2. Propiedad, planta y equipo

La Propiedad, planta y equipo se contabilizara por su coste histórico menos la amortización. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos. Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la compañía y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se cargará a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

Los terrenos no se amortizan. La amortización en otros activos se calcula usando el método lineal para asignar la diferencia entre el coste o importe revalorizado de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

Construcciones 25-40 años

Maquinaria 10-15 años

Vehículos 3-5 años

Mobiliario, accesorios y equipo 3-8 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisaran, y ajustaran si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedad, planta y equipo se calcularán comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocerán en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias – netas".

Cuando se vendan activos revalorizados, los importes incluidos en otras reservas se traspasaran a reservas por ganancias acumuladas.

2.3. Activos intangibles

(a) *Plusvalía*

La Plusvalía surge en la adquisición de dependientes, asociadas y negocios conjuntos y representa el exceso de la contraprestación transferida sobre la participación de XYZ, S.A. en el valor razonable neto de los activos netos identificables, pasivos y pasivos contingentes de la adquirida y el valor razonable de la participación no controladora en la adquirida.

A efectos de llevar a cabo las pruebas para pérdidas por deterioro, la Plusvalía adquirido en una combinación de negocios se asignara a cada una de las unidades generadoras de efectivo, o Grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera que se beneficien de las sinergias de la combinación.

Cada unidad o Grupo de unidades a las que se asigna la Plusvalía representa el nivel más bajo dentro de la entidad al cual se controla la Plusvalía a efectos de gestión interna. La Plusvalía se controla al nivel de segmento operativo.

Las revisiones de las pérdidas por deterioro del valor de la Plusvalía se realizaran anualmente o con más frecuencia si sucesos o cambios en las circunstancias indican una potencial pérdida por deterioro. El importe en libros de la Plusvalía se compara con el importe recuperable, que es el valor en uso o el valor razonable menos los costes de venta, el mayor de estos importes. Cualquier pérdida por deterioro se reconocerá inmediatamente como un gasto y posteriormente no se revierte.

(b) Marcas comerciales y licencias

Las marcas comerciales y las licencias adquiridas de terceros se mostraran por su coste histórico. Las marcas comerciales y las licencias adquiridas en combinaciones de negocios se reconocerán por su valor razonable a la fecha de adquisición. Tienen una vida útil finita y se valoran a coste menos amortización acumulada. La amortización se calculará por el método lineal para asignar el coste de las marcas y licencias durante su vida útil estimada de entre 15 y 20 años.

Las licencias para programas informáticos adquiridas se capitalizaran en función de los costes incurridos para su adquisición y para poner en condiciones de uso el programa específico. Estos costes se amortizan durante sus vidas útiles estimadas de entre tres y cinco años.

(c) Programas informáticos

Los costes asociados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocerán como gasto a medida que se incurre en los mismos. Los gastos de desarrollo directamente atribuibles al diseño y realización de pruebas de programas informáticos que sean identificables y únicos y susceptibles de ser controlados por la Compañía se reconocerán como activos intangibles, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización o su venta;

La dirección tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo o venderlo;

La entidad tiene capacidad para utilizar o vender el activo intangible;

Se puede demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro;

Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar o vender el activo intangible; y

El desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo puede valorarse de forma fiable.

Los costes directamente atribuibles que se capitalizan como parte de los programas informáticos incluyen los gastos del personal que desarrolla dichos programas y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los gastos que no cumplan estos criterios se reconocerán como un gasto en el momento en el que se incurran. Los desembolsos sobre un activo intangible reconocidos inicialmente como gastos del ejercicio no se reconocerán posteriormente como activos intangibles.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas que no superan los tres años.

2.4 Inventarios

Los Inventarios se valoraran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste se determina por el método promedio ponderado. El coste de los productos incluye los costes de diseño, costes de los productos adquiridos, costes directos, pero no incluye los costes por intereses. El valor neto realizable será el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables. El coste de los Inventarios incluye los traspasos desde el patrimonio neto de las ganancias / pérdidas por operaciones de cobertura de flujos de efectivo cualificadas relacionadas con compras de productos.

2.5 Cuentas comerciales a cobrar

Cuentas comerciales a cobrar son importes debidos por clientes por ventas de bienes o servicios realizadas en el curso normal de la explotación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la explotación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocerán inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

2.6 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios. En el balance, los descubiertos bancarios se clasificaran como recursos ajenos en el pasivo corriente.

2.7 Capital social

Las acciones ordinarias se clasificarán como patrimonio neto. Las acciones preferentes de amortización obligatoria se clasifican como pasivos.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se presentarán en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

2.8 Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la explotación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocerán inicialmente a valor razonable y posteriormente se valorarán por su coste amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

2.9 Obligaciones con Instituciones Financieras

Las deudas financieras se reconocerán inicialmente por su valor razonable menos los costes de la transacción en los que se vayan a incurrir. Posteriormente, las deudas financieras se valorarán por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconocerá en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Las comisiones abonadas por la obtención de líneas de crédito se reconocerán como costes de la transacción de la deuda siempre que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se difieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitalizará como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

2.10 Costes por intereses

Los costes por intereses generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al coste de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

Los ingresos financieros obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costes por intereses susceptibles de capitalización.

El resto de los costes por intereses se reconocerán en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

2.11 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuestos del periodo comprenderá los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocerán en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calculará en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance y los que generan bases positivas imponibles. La dirección evaluará periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocerán, de acuerdo con el método de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizarán si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determinará usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensarán si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

2.12 Beneficios a los empleados

(a) Obligaciones por pensiones

Para los planes de aportaciones definidas, La Compañía pagará aportaciones a planes de seguros de pensiones gestionados de forma pública o privada sobre una base obligatoria, contractual o voluntaria. Una vez que se han pagado las aportaciones, la Compañía no tiene obligaciones de pago adicionales. Las aportaciones se reconocen como Beneficios a los empleados cuando se devengan. Las prestaciones pagadas por anticipado se reconocen como un activo en la medida en que se disponga de una devolución de efectivo o una reducción de los pagos futuros.

(b) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagarán a los empleados como consecuencia de la decisión de la Compañía de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Compañía reconocerá estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada. Cuando se hace una oferta para fomentar la renuncia voluntaria de los empleados, las indemnizaciones por cese se valoran en función del número de empleados que se espera que aceptará la oferta. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

(c) Planes de participación en beneficios y bonos

La Compañía reconocerá un pasivo y un gasto para bonos y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad después de ciertos ajustes.

2.13 Provisiones

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocerán cuando: La Compañía tenga una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable. Las provisiones por reestructuración incluirán sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados.

Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesario un flujo de salida para liquidar la obligación se determinará considerando la clase de obligaciones en su conjunto. Se reconocerá una provisión incluso aun cuando la probabilidad de un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones pueda ser pequeña.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representaran los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido. Los ingresos ordinarios se reconocerán cuando el ingreso se pueda medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la Compañía que se describen a continuación. La Compañía basa sus estimaciones de devolución en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, el tipo de transacción y las circunstancias específicas de cada acuerdo.

Ingresos por ventas

La Compañía venderá vehículos automotores y prestara servicios de alquiler de bienes inmuebles. Para las ventas de bienes y servicios, los ingresos se reconocerán en el periodo contable en que se vendan los bienes o servicios, por referencia al grado de realización de la transacción específica.

2.15 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconocerá como un pasivo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad.

2.16 Partidas excepcionales

Las partidas excepcionales se presentarán por separado en los estados financieros cuando sea necesario para proporcionar una comprensión adicional del rendimiento financiero de la Compañía. Podría haber partidas significativas de ingresos o gastos que se mostraran por separado debido a la importancia de su naturaleza o importe.

3. Información a revelar

3.1 Estado de Situación Financiera

3.1.1 Efectivo y Equivalente de efectivo.

La información presentada en el Estado de Situación Financiera en la partida Efectivo y Equivalente de Efectivo corresponde al valor que se encuentra en caja por la apertura de la Compañía al constituirla.

3.1.2 Cuentas y Documentos por pagar locales.

La información presentada en el Estado de Situación Financiera en la partida Cuentas y documentos por pagar locales corresponde al valor que los accionistas prestaron para cumplir con las obligaciones de la compañía.

3.1.3 Otras obligaciones corrientes: Con el IESS.

La información presentada en el Estado de Situación Financiera en la partida Otras obligaciones corrientes: Con el IESS corresponde al valor que quedo pendiente de pago por las aportaciones al IESS al terminar el ejercicio económico.

3.1.4 Otras obligaciones corrientes: Por beneficios de ley a los empleados.

La información presentada en el Estado de Situación Financiera en la partida Otras obligaciones corrientes: Por beneficio de ley a los empleados corresponde al valor de los beneficios de Ley que se pagaran en el siguiente ejercicio económico.

3.1.5 Capital

La información presentada en el Estado de Situación Financiera en la partida Capital es la aportación de los socios para la constitución de la Compañía el cual fue cancelado en su totalidad.

El Capital autorizado de la Compañía es de 1600

El Capital suscrito o asignado de la Compañía está formado por 800 acciones a un valor de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, mismo que está repartido de la siguiente manera:

La señorita Nury Solange Sánchez Vera con C.I. 0925493611 de nacionalidad ecuatoriana tiene 800 acciones ordinarias.

3.1.6 Pérdida neta del periodo

La información presentada en el Estado de Situación Financiera en la partida Pérdida neta del periodo es el resultado final de la las operaciones de la Compañía.

	Ejercicio finalizado al 31 de diciembre del 2012
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	\$800.00
CUENTAS Y DOCUMENTOS X PAGAR LOCALES	\$279.70
CON EL IESS	\$215.00
POR BENEFICIOS DE LEY A LOS EMPLEADOS	\$265.00
CAPITAL	\$800.00
PERDIDA DEL PERIODO	\$-759.70

3.2 Estado de Resultado Integral

3.2.1 Otros Ingresos de Actividades ordinarias

La información presentada en el Estado de Resultado Integral en la partida Otros Ingresos de Actividades Ordinarias corresponde al alquiler de un bien inmueble.

3.2.2 Sueldos, Salarios y demás remuneraciones

La información presentada en el Estado de Resultado Integral en la partida Sueldos y Salarios y demás remuneraciones corresponde al pago de los sueldos de los empleados.

3.2.3 Aportes a la Seguridad Social

La información presentada en el Estado de Resultado Integral en la partida Aportes a la seguridad social corresponde al valor generado por los aportes al IESS de los empleados.

3.2.4 Beneficios sociales e indemnizaciones

La información presentada en el Estado de Resultado Integral en la partida Beneficios sociales e indemnizaciones corresponde al valor de los décimos y demás beneficios de Ley de los trabajadores.

	Ejercicio finalizado al 31 de diciembre del 2012
OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIA	\$6,700.00
SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES	\$5,967.74
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	\$ 725.08
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	\$ 766.88
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	\$ -759.70

3.3 Estado de cambios en el Patrimonio

3.3.1 Saldo del periodo inmediato anterior

La información presentada en el Estado de Cambios en el Patrimonio en la partida al Saldo del periodo inmediato anterior corresponde al 25% de valor del capital suscrito o asignado de la Compañía al momento de constituirlo.

3.3.2 Aumento (disminución) del Capital Social

La información presentada en el Estado de Cambios en el Patrimonio en la partida al Aumento (disminución) del Capital Social corresponde al 75% de valor del capital suscrito o asignado de la Compañía el cual fue pagado en su totalidad en el presente año.

3.3.3 Resultado Integral total del año (ganancia o pérdida del ejercicio)

La información presentada en el Estado de Cambios en el Patrimonio en la partida Resultado Integral total del año (ganancia o pérdida del ejercicio) corresponde a la pérdida que se genero durante el año.

	Ejercicio finalizado al 31 de diciembre del 2012
SALDO AL INICIO DEL PERIODO	\$ 800.00
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO (GANANCIA O PERDIDA DEL EJERCICIO)	\$-759.70

3.4 Estado de Flujo de Efectivo por el Método Directo

La información presentada en el Estado de Flujo de Efectivo por el Método Directo en la partida Efectivo y Equivalente de Efectivo al principio del periodo corresponde al valor registrado en caja al inicio del periodo.

3.4.1 Cobros procedentes de las ventas de Bienes y prestación de servicios

La información presentada en el Estado de Flujo de Efectivo por el Método Directo en la partida Cobros procedentes de las ventas de Bienes y prestación de servicios corresponde al valor recibido por la prestación del servicio durante el periodo.

3.4.2 Otros pagos por actividades de operación

La información presentada en el Estado de Flujo de Efectivo por el Método Directo en la partida Otros pagos por actividades de operación corresponde al valor pagado por la operación de la compañía durante el periodo.

3.4.4 Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar

La información presentada en el Estado de Flujo de Efectivo por el Método Directo en la partida Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar corresponde al incremento en los pasivos de la compañía durante su operación.

Ejercicio finalizado al
31 de diciembre del 2012

COBROS PROCEDENTES DE LAS VENTAS DE BIENES Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS	\$ 6,700.00
OTROS PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$-6,700.00
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	\$ 800.00
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	\$ -759.70


Sylvia Arteaga Zambrano
Gerente General
ZAFRA S.A.

Guayaquil, 1 de marzo del 2013