
ZAC CIA. LTDA.

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
OPINIÓN	1 - 2
ESTADOS FINANCIEROS:	
Estados de Situación Financiera	3
Estados de resultados integral	4
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estados de flujos de caja	6 - 7
Notas a los estados financieros	8 - 16

Abreviaturas

NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares



Auditory & Accounts S.A.
Auditores y Contadores independientes
Independent Auditors and Accountants

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios y Junta de Directores de:
ZAC CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **ZAC CIA. LTDA.**, que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y el correspondiente estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

Base para la opinión con salvedades

Tal como se demuestra en la nota 5 a los estados financieros, la compañía realizó la reversión de una parte de reavaluo del edificio realizado en el año 2012, valor que fue afectado a la misma cuenta patrimonial creada en el año antes indicado, el procedimiento utilizado por la compañía no está de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, las mismas que indican que este tipo de ajuste posterior al año de implementación debe ser cargado a resultados del ejercicio como otros resultados integrales ORI.

Opinión

En nuestra opinión, excepto por lo que se indica en el párrafo "base para la opinión con salvedades", los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de **ZAC CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2013 el resultado de sus operaciones y de su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Énfasis en temas importantes

Sin modificar nuestra opinión informamos que:

Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias ICT

El Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias (ICT) requerido por disposiciones legales vigentes se emitirá por separado y de acuerdo a los plazos, establecido por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Estados financieros al 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2012 se presentan únicamente con fines comparativos, estas cifras no fueron sometidas a examen de auditoría externa por no tener requerimiento legal.

Cesión de participaciones

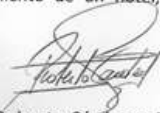
Mediante Acta de Junta General Universal y Extraordinaria de Socios celebrada el 7 de octubre del 2013, se efectúa la cesión de participaciones a favor de la Compañía UNNOMOTORS CIA. LTDA., la distribución del capital social de los socios una vez efectuada la cesión se muestra en la nota 7 a los estados financieros.

Crédito obtenido de la Corporación Financiera Nacional

Mediante resolución CRN-Q-2014-013 el Comité de Negocios – Quito de la Corporación Financiera Nacional en sesión celebrada el 24 de enero del 2014 resuelve aprobar la operación de crédito de Primer Piso a la empresa **ZAC CIA. LTDA.** hasta la suma de US\$ 1.640.000 a 8 años plazo, la tasa de interés será de las operaciones de primer piso CREDITO DIRECTO PARA EL DESARROLLO. El destino del préstamo será a la adecuación del edificio para el funcionamiento de un hotel, el crédito será garantizado mediante primera hipoteca abierta del edificio BRYAN.

Auditory & Accounts S.A.

SC-RNAE-677
Quito mayo 26, 2014


Roberto Cárdenas P.
Registro 035.103

ZAC CIA. LTDA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresados en dólares americanos)

	Notas	2.013	2.012
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo		569,25	537,46
Anticipos entregados	4	249.163,44	0,00
Impuestos corrientes y otros pagos anticipados		<u>3.248,53</u>	<u>3.975,74</u>
		252.981,22	4.513,20
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	5	<u>945.751,06</u>	<u>1.344.763,60</u>
		945.751,06	1.344.763,60
ACTIVOS TOTALES		<u>1.198.732,28</u>	<u>1.349.276,80</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras que devengan interés		0,00	3.654,94
Cuentas por pagar acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		11.948,74	3.654,94
Documentos y cuentas por pagar	6	334.047,62	0,00
Impuestos corrientes por pagar y beneficios de empleados		<u>6.875,88</u>	<u>5.325,00</u>
		352.872,24	12.634,88
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a largo plazo		<u>0,00</u>	<u>2.428,00</u>
		0,00	2.428,00
Total del pasivo		352.872,24	15.062,88
Patrimonio			
Capital social	7	400,00	400,00
Reservas		2.383,00	2.383,82
Otros resultados integrales reavaluo de activos fijos			
Resultados por adopción de NIIF por primera vez	8	877.973,90	1.333.122,77
Resultados acumulados		0,00	0,00
Resultados acumulados		(1.721,49)	(1.721,49)
Resultado del ejercicio		<u>(33.175,37)</u>	<u>3.683,76</u>
Total Patrimonio		<u>845.860,04</u>	<u>1.337.868,86</u>
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		<u>1.198.732,28</u>	<u>1.352.931,74</u>

Arq. Fabián Zabala C.
GERENTE GENERAL

Maria E. Rodríguez
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

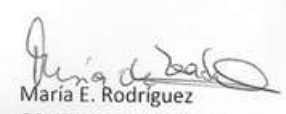
ZAC CIA. LTDA.

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL

Por los años que terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012
(Expresados en dólares americanos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre del	
	2.013	2.012
INGRESOS		
Ingresos de actividades ordinarias	7.819,92	132.230,90
(-) COSTO DE VENTAS	<u>(13.534,90)</u>	<u>(118.029,30)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	(5.714,98)	14.201,60
GASTOS DE OPERACIÓN		
De administración	<u>26.213,40</u>	<u>6.380,91</u>
	<u>(26.213,40)</u>	<u>(6.380,91)</u>
UTILIDAD EN OPERACIÓN	(31.928,38)	7.820,69
OTROS INGRESOS	48.530,74	0,00
OTROS EGRESOS	<u>(49.777,73)</u>	<u>(4.136,93)</u>
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PARTICIPACION DE EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA	(33.175,37)	3.683,76
PROVISIONES FINALES		
Participación empleados y trabajadores	0,00	0,00
Impuesto a la renta	0,00	0,00
Reserva legal	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>(33.175,37)</u>	<u>3.683,76</u>


Arq. Fabián Zabala C.
GERENTE GENERAL


María E. Rodríguez
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ZAC CIA. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012
 (Expresados en dólares americanos)

	<u>Capital</u>	<u>RESERVA</u>	<u>Revaluación</u>		<u>Resultado</u>	<u>Total</u>
	<u>Social</u>	<u>Legal</u>	<u>propiedad</u>	<u>Resultados</u>	<u>del</u>	<u>del</u>
			<u>planta y equipo</u>	<u>Acumulados</u>	<u>ejercicio</u>	<u>Patrimonio</u>
Enero 1, 2012	400,00	2.383,82	497.535,66	(1.834,23)	(317,63)	498.167,52
Transferencia				(317,63)	317,63	0,00
Revalorización de propiedades			835.587,21		0,00	835.587,21
Ajuste resultados acumulados				430,37		430,37
Resultado ejercicio 2012					3.683,76	3.683,76
Diciembre 31, 2012	400,00	2.383,82	1.333.122,77	(1.721,49)	3.683,76	1.337.868,86
Transferencia				3.683,76	(3.683,76)	0,00
Dividendos por pagar				(3.683,76)		(3.683,76)
Ajuste reavaluo de bienes inmuebles			(455.148,87)			(455.148,87)
Ajustes		(0,82)				(0,82)
Resultado del ejercicio 2013					(33.075,37)	(33.075,37)
Diciembre 31, 2013	400,00	2.383,00	877.973,90	(1.721,49)	(33.175,37)	845.860,04


 Arq. Fabián Zabala C.
 GERENTE GENERAL


 María E. Rodríguez
 CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ZAC CIA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(Expresados en dólares americanos)

	Diciembre 31,	
	2.013	2.012
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	7.819,92	151.784,16
Otros cobros por actividades de operación	50,00	
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(17.244,09)	(19.450,32)
Otros pagos por actividades de operación	(257.076,05)	
Pagos por cuenta de empleados	(703,90)	(77.801,27)
Intereses pagados	0,00	(502,50)
Otras entradas (salidas) de actividades de operación	0,00	(12.550,18)
Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	(267.154,12)	41.479,89
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Activos fijos - neto	(68.929,10)	(45.203,07)
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(68.929,10)	(45.203,07)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Prestamos de accionistas para futuras capitalizaciones	331.619,62	0,00
Obligaciones bancarias		3.827,39
Otras entradas (salidas) de efectivo	4.495,39	0,00
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	336.115,01	3.827,39
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	31,79	104,21
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	537,46	433,25
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	569,25	537,46

Arq. Fabian Zabala C.
GERENTE GENERAL

Maria E. Rodriguez
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

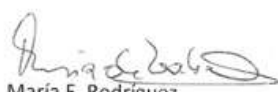
ZAC CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION)
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(Expresados en dólares americanos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre del	
	2.013	2.012
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	(33.175,37)	3.683,76
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	0,00	44.400,57
Participación empleados y trabajadores	0,00	844,25
Impuesto a la renta	0,00	1.100,35
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento (disminución) de cuentas por cobrar	0,00	19.000,00
Aumento (disminución) en otros activos	(235.643,37)	
Aumento (disminución) en beneficios empleados e impuestos corrientes	(1.548,15)	
Aumento (disminución) de otros pasivos	6.804,92	(27.549,04)
Aumento (disminución) anticipo de clientes	0,00	0,00
Aumento (disminución) de cuentas por pagar comerciales	(3.592,15)	0,00
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(267.154,12)	41.479,89


Arq. Fabián Zabala C.
GERENTE GENERAL


María E. Rodríguez
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ZAC CIA. LTDA.

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

(Expresadas en dólares americanos)

1. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los Estados y reportes Financieros han sido preparados, registrados y presentados con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, emitidas en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos. Siguiendo el cronograma de implementación fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, para el año 2011 como año de implementación de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

2. INFORMACION GENERAL

ZAC CIA. LTDA., se constituyó el 27 de julio de 1978 como una compañía de responsabilidad limitada de conformidad con la Ley de Compañías y de acuerdo a regulaciones vigentes, el domicilio principal de la compañía es la ciudad de Quito el plazo inicial de la compañía es de veinte años. Mediante escritura pública celebrada el 22 de julio de 1998 se reforma los estatutos de la compañía y se amplía el plazo de duración de la compañía a 50 años más.

El objeto social principal de la Compañía es el de edificar, construir o adquirir bienes inmuebles urbanos y rurales y dedicarse a la administración de los mismos, ya sea por compra o arrendamiento, para lo cual podrá ejercer toda clase de actividades civiles.

3. BASES DE PRESENTACION Y POLITICAS CONTABLES

Estos Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Además, se han considerado las disposiciones específicas de aplicación de NIIF establecidas por la Superintendencia de Compañías. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la moneda funcional, es decir, Dólares Americanos (\$).

La fecha de transición de **ZAC CIA. LTDA.**, es el 1 de enero del 2011, para lo cual se ha preparado el Balance de apertura bajo NIIF para PYMES (Sección 35) a dicha fecha. La fecha de adopción es el 1 de enero de 2012 de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías.

Nuevos Pronunciamientos Contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

Sección	Contenido	Fecha de Aplicación
Sección 1	Pequeñas y Medianas Entidades	Julio 2009
Sección 3	Presentación de Estados Financieros	Julio 2009
Sección 4	Estado de Situación Financiera	Julio 2009
Sección 5	Estado de Resultado Integral	Julio 2009
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	Julio 2009
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	Julio 2009
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	Julio 2009
Sección 11	Instrumentos Financieros Básicos	Julio 2009
Sección 17	Propiedades, Planta y Equipo	Julio 2009
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	Julio 2009
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	Julio 2009
Sección 28	Beneficios a los Empleados	Julio 2009
Sección 29	Impuestos a las Ganancias	Julio 2009
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES	Julio 2009

La administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en banco y efectivo en caja pendiente de depositar y los fondos asignados como caja chica, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Propiedades, planta y equipo

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la Compañía. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipo de computación	3

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar las compras de materia prima y materiales que se realizan efectuando un análisis por proveedor, en cuanto a la diversidad de precio, plazo y calidad.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Impuestos corrientes

Impuesto a la renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período económico por parte del Servicio de Rentas Internas SRI.

Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en el fuente del impuesto a la renta y del IVA

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa actual es del 12% tanto para compras como para ventas.

Las retenciones en la fuente por renta e IVA son impuestos que se generan por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, cuyo pago es mensual, los porcentajes de retención en la fuente y del IVA son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor de dicho flujo de efectivo.

Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligación al inicio del período dividido entre el número promedio de años de trabajo que le resten a los empleados. No se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Por política de la compañía se reconoce el beneficio del desahucio, a todos los empleados y trabajadores que dejan de prestar sus servicios mediante renuncia, aunque no hayan cumplido con el trámite legal de notificar su renuncia al Ministerio de Relaciones Laborales.

Participación a trabajadores

La Compañía debe reconocer por Ley, un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades contables de acuerdo con disposiciones legales.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;

Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Utilidad neta por participación

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

5. ANTICIPOS ENTREGADOS

El detalle con los principales anticipos entregados a proveedores es como sigue:

	Diciembre 31	
	2.013	2.012
Arq. Fabia Zabala C.	(A) 236.370,58	0,00
Constructiva S.A.	6.000,00	0,00
Ing. Fernando Salazar	3.392,86	0,00
Arq. Carlos Cordero Abad	1.000,00	0,00
Carlos Mora	2.400,00	0,00
Total	249.163,44	0,00

- (A) El saldo de esta cuenta esta constituido por anticipos entregados al Arquitecto Fabián Zabala Cevallos para el acondicionamiento del edificio "BRYAN" en el que funcionara el HOTEL ZEN SUITES. Los valores entregados son por los trabajos efectuados, dichos valores se liquidaran cuando dichos trabajos se terminen. El saldo entregado al 31 de diciembre del 2013 en calidad de anticipos fue de US\$ 236.370,58.

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía son:

Descripción	Costo	Depreciación	Diciembre 31,	
	Histórico	Acumulada	2.013	2.012
Edificios	1.060.554,67	171.412,92	889.141,75	1.296.219,55
Muebles y enseres	0,00	0,00	0,00	38.408,73
Maquinaria y equipo	0,00	0,00	0,00	10.072,01
Equipo de computación	904,47	841,16	63,31	63,31
Otros activos fijos	56.546,00	0,00	56.546,00	0,00
Total	1.118.005,14	(172.254,08)	945.751,06	1.344.763,60

El movimiento de propiedades, neto es como sigue:

	Costo	Depreciación	Valor
	Histórico	Acumulada	Neto
Enero 1, 2012	769.531,62	(276.630,08)	492.901,54
Reavaluo de edificio	835.587,21		835.587,21
Adiciones	60.675,42		60.675,42
Bajas	(15.041,98)	15.041,98	0,00
Gasto depreciación		(44.400,57)	(44.400,57)
Diciembre 31, 2012	1.650.752,27	(305.988,67)	1.344.763,60
Adiciones (A)	56.546,00		56.546,00
Ajuste reavaluo	(475.678,46)	68.600,66	(407.077,80)
Bajas	(113.614,67)	65.133,93	(48.480,74)
Gasto depreciación		0,00	0,00
Diciembre 31, 2013	1.118.005,14	(172.254,08)	945.751,06

- (A) Corresponde al costo de importación, adecuación e instalación de un nuevo ascensor para el funcionamiento del Hotel.

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre. 31	
	2.013	2.012
Unnomotors Cia. Ltda.	206.017,32	0,00
Arq. Max Aabala Rodriguez	76.479,06	0,00
Dra. Carmen Maria Zabala Rodriguez	2.527,91	0,00
Sr. Fabian Zabala Goetschel	<u>49.023,33</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>334.047,62</u>	<u>0,00</u>

Evento subsecuente

Mediante acta de Junta General Ordinaria y Universal de Socios celebrada el 5 de marzo del 2014, se conoce y se decide sobre la aprobación del incremento del capital social de la compañía en US\$ 309.600 por lo que el nuevo capital social de la compañía sería de US\$ 310.000 una vez que se cumplan con los trámites legales. También se decide cambiar el objeto social de la compañía.

7. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social:

El capital social de **ZAC CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fue de US\$ 400 dividido en diez mil participaciones indivisibles de cuatro centavos cada una. El detalle de los socios es como sigue:

Socio	Capital Social	Número de Participaciones	Porcentaje de Participación
Unnomotors Cia. Ltda.	204,00	5.100	51,00%
Fabian Eduardo Zabala G.	86,00	2.150	21,50%
Max Enrique Zabala R.	100,00	2.500	25,00%
Carmen Maria Zabala R.	10,00	250	2,50%
Total	<u>400,00</u>	<u>10.000</u>	<u>100%</u>

Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 5% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 20% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

8. REVALUACION DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Los registros contables de esta cuenta se ha realizado en base al informe del perito calificado por la SBS, profesional que fuera contratado por la compañía, el movimiento de esta cuenta durante el año 2013 es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2013	US\$ 1.333122,77
Ajuste reavaluo	<u>(455.148,87)</u>
Diciembre 31, 2013	<u>877.973,90</u>

9. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 26 de mayo del 2014; salvo lo que se indica en las notas 6 y 11; no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, objeto de opinión de los auditores externos.

11. CREDITO CON LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL

Mediante resolución CRN-Q-2014-013 el Comité de Negocios – Quito de la Corporación Financiera Nacional en sesión celebrada el 24 de enero del 2014 resuelve aprobar la operación de crédito de Primer Piso a la empresa **ZAC CIA. LTDA.** hasta la suma de US\$ 1.640.000 a 8 años plazo, la tasa de interés será de la operaciones de primer piso CREDITO DIRECTO PARA EL DESARROLLO. El destino del préstamo será a la adecuación del edificio para el funcionamiento de un hotel, el crédito será garantizado mediante primera hipoteca abierta del edificio BRYAN.

12. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Los estados financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

13. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente.
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.