

ZAC CIA, LTDA.

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
(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 desde el 1 de enero de 2012 de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, a partir de esa fecha los estados financieros se presentan bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes.

Pronunciamientos Contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros 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 y que corresponden a 35 secciones.

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 periodo.

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.

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 periodo 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.

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.

Pasivos y activos por impuestos diferidos

La empresa reconocerá:

- Un pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro.
- Un activo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro.
- Un activo por impuestos diferidos para la compensación de pérdidas fiscales no utilizadas y créditos fiscales no utilizados hasta el momento procedente de periodos anteriores.

Utilidad neta por participación

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

4. ACTIVOS FINANCIEROS

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

	<u>Diciembre 31 del,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arg. Fabian Zabala C.	245,964.67	281,597.03
Carlos Barahona	0.00	172,911.64
Fabian Zabala G.	0.00	373,620.44
Treck Cia. Ltda.	151,900.04	133,000.00
Otras cuentas por cobrar	19,090.23	0.00
Total	416,954.94	961,129.11

5. IMPUESTOS CORRIENTES Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31	
	2015	2014
Iva en compras	10,043.65	41,118.49
Retenciones en la fuente	2,789.65	372.69
Anticipo impuesto a la renta	214,480.93	0.00
Cuentas por cobrar SRI	0.00	12,839.06
Total	227,314.23	54,330.24

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía son:

Descripción	Costo Histórico	Depreciación Acumulada	Diciembre 31	
			2015	2014
Terrenos	439,632.69	0.00	439,632.69	0.00
Edificios	3,215,728.60	172,254.08	3,043,474.52	689,341.75
Equipamiento	338,951.96	0.00	338,951.96	0.00
Construcciones en curso	0.00	0.00	0.00	334,475.28
Menaje de habitaciones	106,464.73	0.00	106,464.73	0.00
Menaje de cafetería	22,283.56	0.00	22,283.56	63.31
Otros activos	9,640.00	0.00	9,640.00	56,546.00
Total	4,132,701.54	(172,254.08)	3,960,447.46	1,280,227.34

El movimiento de propiedades, neto es como sigue:

	Costo Histórico	Depreciación Acumulada	Valor Neto
Diciembre 31, 2013	1,118,005.14	(172,254.08)	945,751.06
Adiciones	334,475.98		334,475.98
Diciembre 31, 2014	1,452,481.12	(172,254.08)	1,280,227.04
Adiciones	1,522,208.92		1,522,208.92
Reavalúo de edificios (A)	1,158,011.40		1,158,011.40
Diciembre 31, 2015	4,132,701.44	(172,254.08)	3,960,447.36

- (A) Corresponde al reavalúo de edificios y terrenos efectuado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, quien emitió su informe en junio 26 del 2015, de acuerdo al informe del perito el edificio se encuentra construido sobre una área de 532.55 m², y consta de 2.378.70 m². Por efecto del reavalúo y en cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, se registró el pasivo por impuesto diferido por US\$ 254,762.60. (Ver nota 9).

7. OBLIGACIONES FINANCIERAS QUE DEVENGAN INTERES

El detalle de esta cuenta es como sigue:

Institución	Operación No.	Vencimiento	Tasa de Interés	Plazo en días	Corto Plazo	Largo Plazo	Total al 31 de diciembre del 2015
Banco Pichincha	2034790-00	25/10/2016	8.00%	900	132,149.89	0.00	132,149.89
Sobregiro bancario					14,367.95		14,367.95
CFN (A)	155509	06/06/2022	8.32%	2,880	252,307.80	1,387,692.20	1,640,000.00
Total					398,825.64	1,387,692.20	1,786,517.84

(A) Las condiciones de este préstamo se explican en la nota 13.

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31	
	2015	2014
Unnomotors Cia. Ltda.	73,771.28	342,963.04
Treck Cia. Ltda.	557,022.50	
Arq. Max Aabala Rodriguez	0.00	76,479.06
Dra. Carmen Maria Zabala Rodriguez	0.00	3,059.16
Sr. Fabian Zabala Goetschel	0.00	70,360.74
Importelex S.A.	0.00	8,303.01
Otras cuentas por pagar	49,804.55	264.60
Total	680,598.33	501,429.61

9. IMPUESTO POR PASIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2015, representa los impuestos a cancelar en periodos futuros de conformidad con lo establecido en las normas contables y originadas por el reavalúo de las propiedades, planta y equipo. (Ver nota 6).

	Año terminado al 31-Dic-15
Gastos por depreciación por reavalúo de propiedades, planta y equipo	1.158.011,40
Tasa 22% de impuesto a la renta	254.762,51

10. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social:

El capital social de ZAC CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2015 fue de US\$ 310.000, (US\$ 400 a diciembre 31 del 2014) 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
Unnomotora Cia. Ltda.	158,100.00	158,100	51.00%
Fabian Eduardo Zabala G.	71,300.00	71,300	23.00%
Max Enrique Zabala R.	77,500.00	77,500	25.00%
Carmen Maria Zabala R.	3,100.00	3,100	1.00%
Total	310,000.00	310,000	100%

El incremento en el capital social fue inscrito en el registro mercantil en repertorio No. 36177 el 3 de agosto del 2015 con inscripción No. 3954.

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.

11. 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 2014 es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2013	US\$ 1.333.122,77
Ajuste reavaluo	<u>(455.148,87)</u>
Diciembre 31, 2014	877.973,90
Ajuste reavaluo	1.158.011,40
Reconocimiento del pasivo por impuesto diferido (Ver nota 6)	<u>(254.762,51)</u>
Diciembre 31, 2015	<u>1.781.222,79</u>

12. 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 2015 y 2014, no han sido sometidas a revisión fiscal.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 29 de abril del 2016; 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.