

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA ZHONG S.A. INZHONGSA

RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA ZHONG S.A. INZHONGSA.

EXPEDIENTE: 178664

REPRESENTANTE LEGAL: HUANG XIAHONG.

DIRECCION: ELOY ALFARO AV. MANUEL CISNEROS SL-6 MZ-4

DOMICILIO LEGAL: PROVINCIA DEL GUAYAS, CANTON DURAN, CIUDAD DURAN.

CORREO ELECTRONICO: molgra-5@hotmail.com.

ACTIVIDAD COMERCIAL: ALQUILER DE BIENES INMUEBLES.

MONEDA OFICIAL: DÓLAR.

ANTECEDENTES.-

La COMPAÑÍA INMOBILIARIA ZHONG S.A. INZHONGSA, se constituyó mediante escritura pública, con un capital social de usd \$ 8.000,00, dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de USD\$ 10,00 cada una.

Desde la fecha de constitución hasta el cierre del ejercicio económico del año 2016, la compañía refleja los siguientes resultados:

DETALLE DE ESTADOS FINANCIEROS.-

ACTIVO

CAJA	\$ 8.000,00
TOTAL DE ACTIVO	\$ 8.000,00

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	\$ 8.000,00
TOTAL PATRIMONIO	\$ 8.000,00

PATRIMONIO NETO

CAPITAL SOCIAL.- Al 31 de diciembre del 2016, está representada por 800 acciones, pagadas, cuyo valor nominal es de \$ 10,00 por acción que sería un total de \$ 8.000,00, dólares.

Cabe indicar que la compañía no ha desarrollado su actividad económica, de acuerdo a los saldos reflejados anteriormente.

POLITICAS CONTABLES:

Se implantará a futuro políticas contables de acuerdo a la actividad de la compañía debido a que este año procederemos a cambiar de actividad y cuando en junta de accionistas se haya establecida la actividad se procederá a hacer las actualizaciones necesarias

PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:

A continuación se presentan los principales principios contables utilizados en la preparación de los estados financieros de la compañía y son las siguientes:

- **USO DE ESTIMACIONES,-** La preparación de los estados financieros requerirá que la gerencia realice estimaciones y supuestos para la determinación de saldos de activos, pasivos y montos de ingresos y gastos, a la fecha de los estados financieros son la provisión para cuentas de cobranzas dudosas, el impuesto a la renta y participación de los trabajadores diferidos.

- **CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES.**- las cuentas por cobrar comerciales se registrarán a su valor nominal. Provisión para cuentas de cobranza dudosa se reconocerá de acuerdo con las políticas establecidas por la gerencia, en base a los saldos vencidos pendientes de cobro con una antigüedad mayor a doce meses, evaluando adicionalmente las posibilidades de recuperarlos, y la evidencia de dificultades financieras del deudor que incrementen más allá de lo normal el riesgo de incobrabilidad de los saldos pendientes, de modo que su monto tenga un nivel que la gerencia considera adecuado para cubrir eventuales pérdida en las cuentas por cobrar a la fecha del balance general.
- **MAQUINARIAS Y EQUIPOS.**- se registrarán al valor razonable; las adiciones posteriores se registran al costo de adquisición y serán presentados netos de depreciación acumulada, la depreciación anual se reconocerá como gasto y se determina siguiendo el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos representada por tasas de depreciación equivalente. Los desembolsos incurridos después de que un activo fijo ha sido puesto en uso se capitalizan como costo adicional de este activo únicamente cuando pueden ser medidos confiablemente y es probable que tales desembolsos resultaran en beneficios económicos futuros. Los desembolsos para mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto del ejercicio en el que con incurridos. Cuando un activo fijo se vende o es retirado del uso, su costo y depreciación acumulada se eliminan y la ganancia o pérdida resultante se reconoce como ingreso o gasto.
- **COSTO DE FINANCIAMIENTO.**- Los costos de financiamiento se reconocen como gasto en el ejercicio en que son incurridos.
- **PERDIDAS POR DETERIORO.**- Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indique que el valor de un activo de larga vida pueda no ser recuperable, la gerencia revisa el valor en libros de estos activos. Si luego de este análisis resulta que su valor en libros excede su valor recuperable.
Se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de ganancias y pérdida, o se disminuye el excedente de revaluación en el caso de activos que han sido revaluados, por un monto equivalente al exceso del valor en libros. Los importes recuperables se estiman para cada activo o si no es posible, para cada unidad generadora de efectivo.
El valor recuperable de un activo de larga vida o de una unidad generadora de efectivo, es el mayor valor entre su valor razonable menos los costos de venta de un activo de larga vida o de una unidad generadora de efectivo, es el importe que se puede obtener al venderlo, en una transacción efectuada en condiciones de independencia mutua entre partes bien informadas, menos los correspondiente costo de ventas. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o de una unidad generadora de efectivo.
- **PROVISIONES.**- las provisiones se reconocen solo cuando la compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requiera recursos para liquidar la obligación, y se puede estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan en cada ejercicio y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general, cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.
- **PASIVOS Y ACTIVOS CONTINGENTES.**- los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, solo se revelan en nota a los estados financieros a menos que la posibilidad de su salida de recursos sea remota. Los activos contingentes no se reconocen en los estados

financieros, solo se revelan en nota a los estados financieros cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos.

Las partidas tratadas previamente como pasivos o activos contingentes, serán reconocidas en los estados financieros del periodo en el cual ocurra el cambio de probabilidades, esto es, cuando en el caso de pasivos se determine que es probable, o virtualmente seguro en el caso de activos, que se producirá una salida o un ingreso de recursos, respectivamente.

- **RECONOCIMIENTO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS.-** Los ingresos se reconocerán como sigue: (a) ingresos por Actividades de ventas por menor de motocicletas son reconocidos en el ejercicio. (b) ingresos por intereses, son reconocidos en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido y (c) los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.
- **IMPUESTOS A LA RENTA Y PARTICIPACIONES DE LOS TRABAJADORES DIFERIDOS:** el pasivo por impuesto a la renta y participación de los trabajadores diferido se reconoce por todas las diferencias temporales gravables que surgen al comparar el valor en libros de los activos y pasivos y su base tributaria, sin tener en cuenta el momento en que se estime e que las diferencias temporales que le dieron origen, serán reversadas. El activo por impuesto a la renta y participación de los trabajadores diferido se reconocerá por las diferencias temporales deducibles entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base tributaria, en la medida en que sea probable que en el futuro, la compañía dispondrá de renta gravable contra la cual pueda aplicar las diferencias temporales que reviertan. El pasivo y activo se miden a la tasa de impuesto a la renta y al porcentaje de participación de los trabajadores, que se espera aplicar a la renta gravable en el año en que este pasivo sea liquidado o el activo sea realizado, usando la tasa de impuesto a la renta y el porcentaje de participación de los trabajadores promulgada o sustancialmente promulgada en la fecha del balance general. El impuesto a la renta y participaciones de los trabajadores diferido se reconoce como gasto o ingreso del ejercicio, o se carga o abona directamente al patrimonio cuando de relaciona con partidas que han sido cargadas o abonada directamente al patrimonio.
- **UTILIDAD POR ACCION:** la utilidad básica por acción mide el desempeño de una entidad sobre el periodo reportado y la misma se calculara dividiendo la utilidad disponible para las acciones comunes en circulación a la fecha del balance general al 31 de diciembre del 2016.

HUANG XIAO HONG

HUANG XIAOHONG

GERENTE GENERAL

C.I. 092250495-6