

INMOBILIARIA ZAJAR S. A.
POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA ZAJAR S. A., fue constituido en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, mediante escritura pública del 26 de Mayo el 1980, inscrita en el registro mercantil el 5 de Agosto de 1980.

Su objeto social es a la actividad es de Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

La oficina principal de la compañía se encuentra ubicada en Av. Carlos Julio Arosemena Km 2,5 Guayaquil – Ecuador, la compañía tiene un empleado.

ANTECEDENTES

Tal como lo indica la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías N°. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial N°. 498 del 31 de diciembre 2008, y modificado el numeral 2 con el artículo sexto de la resolución N°. SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.01 publicada en el Registro Oficial N°. 372 del 27 de enero 2011, las compañías que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de diciembre de cada año presenten cifras iguales o superiores a las previstas en el artículo primero de esta Resolución, adoptaran por el ministerio de la ley y ningún trámite, las NIIF completas a partir el 1 de enero del año subsiguiente, pudiendo adoptar por primera vez las NIIF completas en una sola ocasión; por tanto, si deja de usarla durante uno o más periodos sobre los que informa o elige adoptar nuevamente con posterioridad, ajustara sus estados financieros como si hubiera estado utilizando NIIF completas en todos los periodos en que dejo de hacerlo; las compañías Holding o tenedoras de acciones que eventualmente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de Economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador, deberán aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero del año 2011.

BASES DE PREPARACIÓN

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposiciones emitida en el Registro Oficial 498 del 31 de diciembre 2008. Resolución N. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por



parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Los estados han sido preparados con base a costo histórico, y que se encuentran especificadas en sus políticas de contabilidad.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF al 31 de diciembre 2013.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el proyecto de Norma Internacional de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América.

a. MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN.

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal, de acuerdo a la NIC 21 Efectos de las variaciones en moneda extranjera párrafo 9 al 14.

b. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES REALIZADAS.

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que ésta es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de compañía INMOBILIARIA ZAJAR S. A., Marco Conceptual párrafo 11, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En particular las principales estimaciones de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos y a reconocer en el futuro en los estados financieros, son las siguientes:

- ☒ Estimación de la vida útil y valor de mercado de los siguientes activos:
 - Inventarios
 - Instrumentos Financieros

- * Propiedad planta y equipo
 - * Inversiones Inmobiliarias
 - * Activos Biológicos
 - * Activos intangibles
 - * Otros
- ☐ Las pérdidas por deterioro de determinados activos
 - ☐ Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los beneficios a los empleados.
 - ☐ Las provisiones por compromisos adquiridos con terceros y los pasivos contingentes.
 - ☐ Las provisiones en bases a estudios técnicos que cubren las distintas variables que afectan a los productos en existencia (densidad, humedad, entre otras).
 - ☐ Los costos futuros para el cierre de las instalaciones (Desmantelamiento).
 - ☐ Activos por impuestos diferidos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes Estados Financieros.

CLASIFICACIÓN DE SALDOS EN CORRIENTES Y NO CORRIENTES

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando:

- ☐ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlos a consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ☐ Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- ☐ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o,
- ☐ El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ☐ Espera liquidar un pasivo en su ciclo normal de operación
- ☐ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar
- ☐ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o,



- ☐ La compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

La compañía considera como efectivo a la caja así como a los depósitos bancarios a la vista, y se considera como equivalentes de efectivo las inversiones a corto plazo de gran liquidez y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, por tanto una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento próximo pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo, NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.

ACTIVOS FINANCIEROS

La entidad ha optado aplicar como política de contabilidad lo previsto en la NIC 39 Instrumentos Financieros – Reconocimiento y Valoración

a. Cuentas y documentos por cobrar

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes vendidos. Se contabiliza inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación.

b. Inversiones

Las inversiones son valorizadas al costo amortizado.

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación (NIC 39 Instrumentos financieros) para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similar.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Si, en periodos posteriores, el importe de una pérdida por deterioro del valor disminuyese y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento del deterioro (tal como una mejora en la calificación crediticia del deudor), la entidad revertirá la pérdida por deterioro reconocida con

anterioridad, ya sea directamente o mediante el ajuste de una cuenta correctora. La reversión no dará lugar a un importe en libros del activo financiero (neto de cualquier cuenta correctora) que exceda al importe en libros que habría tenido si anteriormente no se hubiese reconocido la pérdida por deterioro del valor. La entidad reconocerá el importe de la reversión en los resultados inmediatamente.

Activos no Financieros

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja en forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la cual el activo pertenece.

El importe recuperable será el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso del activo. Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando la tasa empleada para evaluaciones financieras de activos similares.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios anteriores son evaluadas en cada cierre anual, con el objeto de determinar cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido en cuyo caso la pérdida será revertida.

c. Inventarios

Los inventarios son valorizados al costo y al precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta (NIC 2 Inventarios), el que sea menor. El costo de los inventarios se basa en el método PMP (Precio Medio Ponderado), e incluye el gasto en la adquisición de inventarios y otros costos incurridos en el traslado a su ubicación y condiciones actuales. El inventario en tránsito está valuado al costo según factura.

El valor neto realizable es el precio estimado de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y gastos de ventas.

El análisis del valor de los inventarios al cierre de cada año se divide en:

- ☐ Suministros y materiales: el costo promedio y el precio de última compra al cierre de cada año.

d. Propiedad planta y equipo

Costo

Los ítem de propiedad, planta y equipos son medidos al costo (NIC 16 Propiedad planta y equipo) menos su depreciación acumulada y eventuales pérdidas por deterioro (Medición posterior al reconocimiento, y NIC 36 Deterioro del valor de los activos).

El costo de activos auto-construidos, incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso intencionado, y los costos de dismantelar y remover los ítem y de restaurar el lugar donde estén ubicados.

Los gastos financieros se registrarán de acuerdo a la (NIC 23 Costos de préstamos por intereses).

Cuando partes significativas de un ítem de propiedad, planta y equipos posean vidas útiles distintas entre sí, ellas son registradas como elementos separados dentro del libro auxiliar de propiedad, planta y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un ítem de propiedad, planta y equipos son determinados comparando los procedimientos de las ventas con los valores en libros de propiedad, planta y equipos y son reconocidas netas dentro de "otras ganancias (pérdidas)" en el resultado.

Costos Posteriores

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipos es reconocido a su valor en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte fluyan a la entidad, y su costo pueda ser medido de forma confiable. Los costos del mantenimiento habitual de propiedad, planta y equipos son reconocidos en el resultado cuando ocurren.

En forma posterior a la adquisición sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica.

Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el periodo en el que se incurre en ellos.

Depreciación y Vidas Útiles

La depreciación será reconocida en resultados en base lineal sobre las vidas útiles de cada componente de un ítem de propiedad, planta y equipos. Este método es el que refleja de mejor forma el uso y consumo del bien.

La depreciación, vidas útiles y valores residuales serán revisados anualmente, y se ajustarán de ser necesario.

Las vidas útiles estimadas para los ejercicios actuales y comparativos son las siguientes:

Años estimados de vida útil en años

Grupo de Activos

Edificios e Infraestructuras	20 a 60
Instalaciones	10 a 20
Maquinarias y Equipos	10 a 35
Equipos tecnológicos	3 a 10
Vehículos	10 a 25
Otros activos fijos	10 a 30
Deterioro	

En cada fecha sobre la que se informa, una entidad aplicará la NIC 16 Propiedad planta y equipo y la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos para determinar si un elemento o grupo de elementos de propiedades, planta y equipo ha visto deteriorado su valor y, en tal caso, cómo reconocer y medir la pérdida por deterioro de valor.

e. Arrendamiento

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y los riesgos que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Los gastos del arrendamiento se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los contratos de arrendamientos que transfieran a la entidad, sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos arrendados, se clasifican y valorizan como arrendamientos financieros y en caso contrario se registrarán como un arrendamiento operativo.

Al inicio del plazo del arrendamiento financiero, se reconoce un activo y un pasivo por el menor del valor entre el valor razonable del bien arrendado o el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos mínimos se dividen entre el gasto financiero y la reducción de la deuda pendiente de pago.

Las cuotas de los arrendamientos operativos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento (NIC 17 Arrendamiento).

f. Cargos diferidos

En cargos diferidos se presentan principalmente registros de productos, los cuales tienen una vida útil definida y se muestran al costo histórico menos su amortización acumulada. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta y de acuerdo a su vida útil definida de 5 años.

g. Provisiones

Una entidad solo reconocerá una provisión cuando:

- a. La entidad **tenga** una obligación en la **fecha sobre la que se informa** como resultado de un suceso pasado;
- b. Sea **probable** (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- c. el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Las provisiones se revertirán contra resultados cuando sea menor la posibilidad de ocurrencia que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

h. Provisión para jubilación y desahucio

El código de trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder Jubilación Patronal (Código de trabajo artículo 216) a todos aquellos empleados que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicios continuos o interrumpidos en una misma institución, y en casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador (C.T. art. 185 y 188). La compañía registra anualmente esta provisión tanto para la jubilación patronal y el desahucio en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías o Bancos. (NIC 19 Beneficios Empleados).

i. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Corresponden principalmente a cuentas por pagar propias al giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondiente valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método de interés implícito para las cuentas a largo plazo, (NIC 39).

j. Impuesto a la ganancias e impuestos diferidos

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuestos (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera, clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivo y sus importes en libros.

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

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del período.

k. Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del Principio del Devengado (NIC 1 Párrafo 27 y 28), es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Las ventas ordinarias se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

l. Estado de Flujos de Efectivo

En el estado de flujos de efectivo NIC 7, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- **Flujos de efectivo:** Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de explotación:** Actividades típicas de la operativa de los negocios de la compañía, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- **Actividades de inversión:** Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiación:** Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

m. Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo al momento en que la Junta Extraordinaria de Accionistas lo aprueba en función de la política de dividendos acordada (Ley de Compañías art. 208 y 209).

n. Período Contable

El período contable en el Ecuador es del 1 de enero al 31 de diciembre 2013

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota				
Efectivo y				
A	equivalente	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
	de efectivo			
		Diciembre 31,	2012	2013
		Efectivo en caja y bancos	(1)	157.74
				984.18
			157.74	984.18

(1) Al 31 de diciembre de 2012 y 2013, corresponden a depósitos en cuentas corrientes y son de libre disponibilidad

Nota				
Cuentas y				
B	documentos	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
	por cobrar			
		Diciembre 31,	2012	2013
		Crédito Tributario anticipo IR	1,008.70	1,008.70
		Crédito Tributario RF IR Clientes	0.00	352.48
		Crédito Tributario Anticipo IR	0.00	1,323.87
			1,008.70	3,217.05

Al 31 de diciembre de 2012 y 2013, la empresa refleja saldos en sus cuentas por cobrar

Nota				
C	Propiedad			
	Planta y Equipo	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
		Diciembre 31,	2012	2013
	Inmueble	(1)	245.469,74	245.469,74
	Terreno	(1)	80.936,00	80.936,00
	Muebles y Enseres	(1)	6.854,36	6.854,36
			333.260,10	333.260,10
	Menos depreciación acumulada		27.432,22	33.911,68
			305.827,88	299.348,42

(1) Al cierre del ejercicio económico, la compañía mantiene registrado al costo histórico las instalaciones, Muebles y Enseres.

Nota				
D	Cuentas por Pagar	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
		Diciembre 31,	2012	2013
	Anticipo IR por pagar		0.00	1,323.87
	15%participacion trabajadores		0.00	187.55
	22% impuestos a la Renta Por Pagar Del Ejercicio		0.00	233.82
	Otras cuentas por pagar		0.00	373.12
			0.00	2,118.36

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado al 31 de diciembre 2013 ha sido calculada según la disposición transitoria primera del código orgánico de la producción, comercio e inversiones (RO-S 351: 29-dic-2010), donde dispone: "Primera.- la reducción de la tarifa del impuesto a la renta de sociedades contemplada en la reforma al art.37 de la ley de régimen tributario interno, se aplicará de forma progresiva en los siguientes términos:

- Durante el ejercicio fiscal 2011 la tarifa impositiva será del 24%
- Durante el ejercicio fiscal 2012 la tarifa impositiva será del 23%
- A partir del ejercicio fiscal 2013 la tarifa impositiva será del 22%



La participación a trabajadores se calculó de acuerdo con el art. 97 del código de trabajo donde se establece que el empleador o empresa reconocerá en beneficio de sus trabajadores el quince por ciento (15%) de las utilidades.

Nota						
E	Capital Social	Al 31 de Diciembre de 2012 y 2013, el capital social está constituido por 10.800 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación a valor nominal de 1 dólar cada una.				
		Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:				
		Diciembre 31,	2012	%	2013	%
	Emilia Saab Andery		5,400.00	50	5,400.00	50
	Yesmin Zajar Saab		5,400.00	50	5,400.00	50
			10,800.00	100%	10,800.00	100%


ALFREDO GUILLERMO ADUM WATED
 Representante Legal
 C.C. 0907097034


GINA G. MACIAS PERERO
 Contadora
 C.C. 099057663001