

ZION INMOBILIARIA CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTES AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(En dólares Americanos)

1. Información General

ZIONINMOBILIARIA: (En adelante "La empresa") Está constituida legalmente en Ecuador, según escritura del 20 de diciembre del 2017 del cantón Quito.

Objeto Social:

Comercialización, alquiler de bienes inmuebles y gestión de crédito

Plazo de Duración: 50 años a partir de la fecha de constitución.

Domicilio Principal de la Empresa: Reina Victoria N25-33 y Colón.

Domicilio Fiscal: En la ciudad de Quito Ruc 1792831210001

2. Bases de Presentación de las cuentas anuales

Bases contables adoptadas en la preparación de estados financieros PYMES

Los Estados Financieros se han preparado de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico.

La preparación de dichos estados conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y aprobados por la Junta General de Accionistas y por primera vez de acuerdo a NIIFs para PYMES, teniendo en consideración los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.

Los estados financieros de la empresa correspondientes al ejercicio 2018, fueron aprobados por la Junta General de Socios del 15 de abril del 2019. Estos estados financieros fueron realizados de acuerdo a principios contables generalmente aceptados en Ecuador, los cuales han sido preparados de acuerdo a las NIIFs para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

- a) Monto de activos inferiores a 4 millones
- b) Ventas brutas de hasta 5 millones
- c) Tengan menos de 200 trabajadores.

Los primeros estados financieros presentados por la empresa conforme a esta NIIF, son los primeros estados financieros anuales en los cuales la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, de cumplimiento con la NIIF..

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones que le pudieran ser aplicables en periodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos.

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente ratificada posteriormente por la Junta de Socios.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas básicamente, estas son:

- Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad, planta y equipo.

3. La norma Internacional exige que los primeros Estados Financieros elaborados a NIIF, incluyan descripción de la naturaleza de cada cambio en la política contable; conciliación en su patrimonio de acuerdo a NIIF.
4. La conciliación del patrimonio neto no hubo cambios de comparación a los saldos NEC, pues a juicio de gerencia, no fueron necesarios ajustes.

Los principales ajustes revisados como consecuencia de la aplicación de la NIIF son:

Propiedad, Planta y Equipo. Medición de activos, dos bases de medición habituales son el costo histórico y el valor razonable, la Superintendencia de Compañías resuelve normar la adopción por primera vez de NIIF para PYMES, utilizando el valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles.

Beneficios a empleados. Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo. Un plan de prestaciones definidas es un plan de pensiones que no es un plan de aportaciones definidas.

5. Principios, políticas contables y criterios de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2018, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

El efectivo incluye el efectivo en caja, depósitos.

Propiedad Planta y Equipo.

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

No obstante la NIIF 1, permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable en la primera aplicación.

Los costos de aplicación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de activos se realizan contrapartida de la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de depreciación.

Impuesto a las Ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar, que está basado en la ganancia fiscal del año y del impuesto diferido, que se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros y de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisará en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras, cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

Beneficios de empleados.

Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo.

Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicio y remuneraciones.

El pasivo reconocido en el balance (Reserva Jubilación Patronal) respecto de los planes de prestaciones definidas, es el valor actual de la obligación por prestaciones definidas en la fecha del balance menos el valor razonable de los activos efectos al plan. La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.

Reconocimiento de Ingresos.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de este patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuestos, descuentos o devoluciones.

Reconocimiento de costos y gastos.

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir los gastos son reconocidos al momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

Estado de Flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones.

Actividades Operativas: Están so típicas de la empresa, según el objeto social.

Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que se aplique.

Actividades de financiación: Producen cambio en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.

Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por estos: caja, banco o inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo.

El Estado de Flujos de Efectivo en la fecha de transición no sufre modificación alguna, debido a que el ajuste efectuado para la aplicación de la NIC/NIF, no afecta al efectivo, solo es un ajuste con efecto retrospectivo al Patrimonio (Resultados acumulados provenientes por adopción de NIF)

Situación Fiscal.

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrán afectar la situación financiera de la empresa.

6. Gestión de Riesgo Financiero.

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante aplicación de sistemas de control interno, cumplimiento con los estándares de ética, normas de general aceptación.

7. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa.

No se tiene conocimiento de otros hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos estados financieros que pudieran afectarlos significativamente a su prestación.



Paulo Padilla

GERENTE



Grace Juna

CONTADORA