

INMOBILIARIA ZAJANFA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2014 Y 2013

Abreviaturas usadas:

US\$	- Dólares estadounidense
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
Compañía	- Inmobiliaria ZAJANFA SA.

INMOBILIARIA ZAJANFA S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013
Expresadas en Dólares de E.U.A.

NOTA 1.- OPERACIONES

Constitución: 21/10/2009

Capital: 1.000,00

Dirección: Prov. El Oro, Cantón Machala, Av. 25 de Junio y Sucre

N° Expediente: 97650

Representante Legal: Mariam Paola Morocho Piedra

Actividad Principal: CONSTRUCCION DE EDIFICIOS CONDOMINIOS CENTROS COMERCIALES Y CONSTRUCCIONES EN GENERAL

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros adjuntos de la compañía son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, Moneda adoptada por la república del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son Preparados de acuerdo con **Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes - NIIF para las PYMES** emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Y en ciertas partidas se tomaran normas de la NIIIF completas como lo establece la Sección 10 de Políticas Contables, Estimaciones y Errores en sus párrafos 10.4 y 10.6. De las Niif para Pymes.

CONJUNTO COMPLETO DE ESTADOS FINANCIEROS

Un juego completo de estados financieros comprende:

- (a) Un estado de situación financiera al final del periodo;
- (b) Un estado del resultado del periodo y otro resultado integral del periodo;
- (c) Un estado de cambios en el patrimonio del periodo;
- (d) Un estado de flujos de efectivo del periodo;
- (e) Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa; y
- (f) un estado de situación financiera al principio del primer periodo comparativo, cuando una entidad aplique una política contable retroactivamente o realice una re expresión retroactiva de partidas en sus estados financieros, o cuando reclasifique partidas en sus estados financieros.

A continuación se resumen las principales prácticas contables:

POLITICAS CONTABLES

En el proceso de aplicar políticas contables de la Compañía, la Administración ha realizado juicios de valor, los cuales sustentan estimaciones registradas en los estados financieros.

Los estimados y criterios contables usados en la preparación de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes podrían diferir de los respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en corto plazo.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: estimación de activos fijos, estimación del Activo Biológico y de activos en general; estimación de la depreciación de instalaciones, mobiliario y equipo; estimación de provisiones de corto plazo, estimación de la obligación relacionada con pensiones de jubilación y bonificación por desahucio, estimación de la provisión para pago de impuestos la renta (corriente y diferido) y, provisión para cubrir la participación de los trabajadores en las utilidades, cuyos criterios contables se describen más adelante.

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos y podrá optar por aplicar criterios de las NIIF Completas como lo establece el *párrafo 10.6* *Al realizar los juicios descritos en el párrafo 10.4, la gerencia puede también considerar los requerimientos y guías en las NIIF completas que traten cuestiones similares y relacionadas.*

RECONOCIMIENTOS DE PRINCIPALES PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El reconocimiento de cada uno de las partidas que conformar los estados financieros serán reconocidos bajo el DEVENGADO.

Base contable de acumulación (devengo)

La entidad elaborará sus estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación (o devengo).

Cuando se utiliza la base contable de acumulación (devengo), una entidad reconocerá partidas como activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos (los elementos de los estados financieros), cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento previstos para tales elementos.

Los efectos de las transacciones se reconocerán cuando ocurran y no cuando se cobra o se paga el efectivo (principio de realización)

- a) Los gastos se reconocen cuando se conocen y;*
- b) Los ingresos se reconocen cuando se realizan.*

LOS ELEMENTOS RELACIONADOS DIRECTAMENTE CON LA MEDIDA DE LA SITUACIÓN FINANCIERA:

Los activos, los pasivos y el patrimonio. Se definen como sigue:

(a) Un activo es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos, y posea un costo o valor y pueda ser medido confiadamente.

(b) Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos y que el monto de su liquidación pueda ser cuantificado razonablemente.

(c) Patrimonio es la parte residual de los activos de la entidad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Las definiciones de activo, pasivo y patrimonio, identifican sus características esenciales, Por tanto, partidas que no reúnan las definiciones fundamentales no se reconocerán como activos o pasivos en el balance, porque no cumplen los criterios para su reconocimiento.

En particular, la expectativa de que llegarán a, o saldrán, beneficios económicos de la entidad, debe tener el suficiente grado de certeza para cumplir la condición de probabilidad a fin de permitir que se reconozca un activo o un pasivo.

A continuación se definen los elementos denominados ingresos y gastos:

(a) Ingresos son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de los pasivos, que dan como resultado aumentos del patrimonio, y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios a este patrimonio.

(b) Gastos son los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos, que dan como resultado decrementos en el patrimonio, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio.

1) POLITICAS CONTABLES DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Para el propósito del estado de flujo de efectivo se considera equivalentes de efectivo a los todos los valores concebidos mediante las actividades propias de la empresa.

CAJA GENERAL

La caja general es una cuenta de activo corriente destinado para registrar los cobros en efectivo por ventas que luego deberán ser depositados en las cuentas bancarias que la empresa tenga registrado en el sistema financiero nacional.

Esta cuenta se debita por el cobro en efectivo de alguna cuenta por cobrar, con el fin de crear y aumentar el fondo y se acredita por su disminución parcial o total al momento de realizar el respectivo deposito a una cuenta bancaria.

El efectivo de caja general deberá depositarse máximo hasta 24 horas luego del cobro del dinero, y con autorización expresa de la Gerencia General autorizara quien será responsable del manejo del pago en efectivo que se realice de hasta \$5000,00 pasados esos valores en efectivo la gerencia realizara directamente el deposito correspondiente en los bancos de la compañía.

BANCOS NACIONALES

Esta es una cuenta de activos donde se registra los movimientos de dinero en los Bancos Nacionales, está cuenta se debita con depósitos bancarios, transferencias o ingreso de dinero en la cuenta por préstamos y se acredita por retiros, notas de débito, giros de cheques o transferencias bancarias.

Los sobregiros bancarios serán solicitados por la gerencia y presidencia quien deberá justificar de manera documentada el porqué del sobregiro.

Las conciliaciones Bancarias deberán presentarse a la gerencia has el día 5 de cada mes, a fin de revisar las partidas conciliatorias.

Las claves de acceso al internet de las cuentas bancarias serán de exclusiva responsabilidad de la Gerencia Administrativa y este designara de ser necesario al contador general de la compañía.

2) CUENTAS POR COBRAR Y PROVISIÓN PARA CUENTAS DE COBRANZA DUDOSAS.

CUENTAS POR COBRAR: La compañía actualmente no posee cuentas dudosas. Los servicios son un plazo de hasta 30 días.

3) PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.

Las empresas deben conciliar los saldos en libros con los respectivos inspección física, al menos una vez al año, de manera obligatoria.

Se tomara como referencia Sección 17 NIIF PYMES Propiedades, planta y Equipo. Y en aquellas partes *puede también considerar los **requerimientos y guías en las NIIF completas que traten cuestiones similares y relacionadas** (10.4. y 10.6 Nlif para Pymes).*

Valuación

Estos activos se valúan al costo o valor revaluado (tratamiento alternativo permitido) menos pérdidas por desvalorización menos [depreciación](#) acumulada.

Se establece desde el monto de \$ 500,00 Americanos considerar un bien como activo fijo al momento de realizar la adquisición.

Tratamiento de mejoras, reparaciones y mantenimiento

Las mejoras se activan y las reparaciones y mantenimientos se reconocen en resultados en el periodo en que se efectúan.

Tratamiento de costos financieros y diferencia en cambio

Se debe revelar la política de capitalización de costos. Los costos de financiación se contabilizan al valor de los activos si son atribuibles a la adquisición, [construcción](#) o [producción](#) de un activo que cumple las condiciones mencionadas para su calificación (aquél que requiere, necesariamente de un período de [tiempo](#) sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta).

Revelaciones

Se debe revelar la existencia de activos revaluados, el valor de revaluación que se arrastra en los saldos, el [procedimiento](#) seguido para la revaluación y quien la efectuó (tasador independiente), así como la depreciación de los activos revaluados.

Revelar si existen activos totalmente depreciados que se encuentran en uso.

También se debe presentar un cuadro de [distribución](#) de la depreciación, y la existencia de activos entregados en garantía.

4) PROVEEDORES:

Las provisiones se reconocen cuando: a) existe una obligación presente, legal o implícita, como resultado de hechos pasados, b) es probable que se requiera de un desembolso de efectivo para cancelar la obligación y c) es posible estimar de manera confiable el monto de la obligación.

5) PROVISIONES:

Las provisiones son revisadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mayor o menor estimación a la fecha del balance general y el gasto o ingreso relacionado es presentada en el estado de ganancias y pérdidas.

Las provisiones para beneficios sociales del personal se determinan de acuerdo con la legislación vigente, sobre la base del devengado.

6) BENEFICIOS A EMPLEADOS: PROVISIÓN PARA JUBILACIÓN PATRONAL

Representa el valor actual de la reserva matemática, determinado por un actuario independiente, para atender los haberes individuales de jubilación de los trabajadores que por veinticinco años o más, presten servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, de acuerdo con el Código de trabajo del Ecuador. La fórmula utilizada consideró una tasa de interés actuarial del 5%, el salario promedio mensual, la pensión patronal mensual mínima de US\$20.00 y el grado de estabilidad y la probabilidad de sobrevivencia incluida en las tablas de actividad y de pensionistas respectivamente, utilizada por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Provisión para Bonificación por Desahucio

Representa la bonificación que en caso de terminación de la relación laboral, la Compañía debe pagar a los trabajadores, equivalente al 25% de la última remuneración mensual por el total de los años de servicio, de acuerdo con el Código de Trabajo del Ecuador.

Participación de los empleados en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer en concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

7) PROVISIÓN (GASTO) PARA IMPUESTO A LA RENTA

Corresponde al importe total que se calcula una vez determinada la ganancia o pérdida del periodo, contiene tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Impuesto corriente:

Impuesto a la renta corriente, es la cantidad a pagar por el impuesto a las ganancias relativo a la ganancia del periodo fiscal es del 22%

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce el 15% si las utilidades si son reinvertidas por el contribuyente.

Impuesto Diferido

Activos por impuesto diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- a) las diferencias temporarias deducibles;
- b) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal ; y
- c) la compensación de créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores.

Pasivos por impuestos diferidos son impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionadas con las diferencias temporales imposables.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando las tasas fiscales que se espera que estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada cierre de balance y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda compensar.

El impuesto diferido originado por un cambio en el importe en libros procedentes de la revaluación de los activos fijos deberá reconocerse en el resultado integral.

El impuesto a las ganancias está compuesto en:

Impuesto corriente (Imp. Renta) + Impuesto Diferido. = GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS DEL AÑO.

*El Gasto de impuesto corriente resulta **entre** el impuesto causado y el anticipo del impuesto a la renta calculado, **el mayor de entre los dos** da lugar al gasto por impuesto corriente de la entidad.*

RESUMEN DE MOVIMIENTO DE CUENTAS

a) EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El dinero mantenido en estos rubros incluye valores de libre disponibilidad mantenido en las cuentas bancarias, es utilizado principalmente para financiar el capital de trabajo y para pagar las obligaciones con proveedores.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el rubro efectivo y equivalente de efectivo se compone de la siguiente manera:

CAJA Y BANCOS	2014
Efectivo y equivalentes	0.00
TOTAL	0.00

b) Cuentas por Cobrar no relacionadas

Detalle	2014
Clientes	1.000,00
TOTAL	1.000,00

c) PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el Patrimonio neto queda:

DETALLE	2014
Capital social	1.000,00
TOTAL PATRIMONIO	1.000,00

d) CAPITAL SOCIAL

e) El capital social de la compañía está constituida en:

DETALLE	VALOR	Valor por acciones USD	No. Acciones
Participaciones	1.000,00	1,00	1000
TOTAL	1.000,00	1,00	1000

Dividido en:

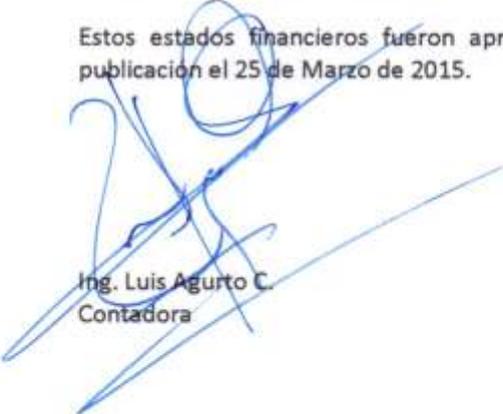
ACCIONISTA	PARTICIPACION	Valor por acción USD	No. Acciones
ACOSTA ZAMBRANO JANG FABRICIO	99%	990.00	990
TOLEDO BALCAZAR LINO FRANCISCO	1%	10.00	10
TOTAL	100%	1.000,00	1.000

f) HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y fecha de preparación de este informe no se han producido eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.

g) APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la junta general de accionistas y autorizados para su publicación el 25 de Marzo de 2015.


Ing. Luis Agurto C.
Contadora


Mariam Paola Morocho Piedra
Gerente General