

# **INMOBILIARIA ZAJANFA S.A.**

**RUC: 0791741599001**  
**DIR. 9 DE MAYO E SUCRE Y 25 DE JUNIO**  
**Machala – El Oro – Ecuador**

---

## **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**INMOBILIARIA ZAJANFA S.A.**

**PERIODO**

**01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

# INMOBILIARIA ZAJANFA S.A.

**RUC: 0791741599001**  
**DIR. 9 DE MAYO E SUCRE Y 25 DE JUNIO**  
**Machala – El Oro – Ecuador**

---

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

**DISTROM S.A.: (En adelante "La empresa")** La empresa se constituyó por escritura pública autorizada por el Dr. Leslie Marco Castillo Sotomayor, Notario Quinto del Cantón Machala, el 21 de Diciembre del 2009, la misma que fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Machala, el 14 de enero del 2010, iniciando sus operaciones el 14 de Enero del 2010 de acuerdo a su inscripción en el Registro Único de Contribuyentes Sociedades número de RUC 0791741599001.

**OBJETO SOCIAL:** La actividad principal es CONSTRUCCION DE EDIFICIOS CONDOMINIOS CENTROS COMERCIALES Y CONSTRUCCIONES EN GENERAL.

**DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA:** La dirección principal o matriz de INMOBILIARIA ZAJANFA S.A. Es 9 DE MAYO S/N Y SUCRE Y 25 D E JUNIO, de la ciudad de Machala.

### CAPITAL SOCIAL:

La compañía inicio sus actividades con su capital de MIL DOLARES, por escritura pública otorgada ante el Notario Quinto del cantón Machala, el 21 de diciembre del 2009.

El capital actual sigue siendo de MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA, está dividida en MIL participaciones de UN DÓLAR cada una de ellas.

## 2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

### 2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.q.ici-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008, mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre de 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

La preparación de los Estados Financieros conforme con las NIIF, 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 formulados:

# INMOBILIARIA ZAJANFA S.A.

RUC: 0791741599001

DIR. 9 DE MAYO E SUCRE Y 25 DE JUNIO

Machala – El Oro – Ecuador

---

- ✓ *Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Accionistas en Junta General, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.*
- ✓ *De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y de los resultados de sus operaciones, patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.*

*Los estados financieros de la empresa, correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 05 de abril del 2016.*

## **2.2. Responsabilidad de la información**

*La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Accionistas.*

## **2.3. Periodo Contable**

*Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2015 y el Estado de Resultados. Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2015.*

## **3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION**

*En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2015, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.*

### **3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

*El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, los sobregiros bancarios, en el balance se presentan en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.*

# INMOBILIARIA ZAJANFA S.A.

RUC: 0791741599001

DIR. 9 DE MAYO E SUCRE Y 25 DE JUNIO  
Machala – El Oro – Ecuador

---

## 3.2. Activos Financieros

### 3.2.1. Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Documentos y cuentas por cobrar de clientes no relacionados, c) Otras cuentas por cobrar no relacionadas, d) Otras cuentas por cobrar, e) Provisión cuentas incobrables. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

#### **Activos Financieros a valor razonable con cambios en resultados**

En este rubro deben incluirse los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados.

#### **Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales**

Cuentas comerciales a cobrar son importes debido a las ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación), si este fuera más largo se clasifica como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

#### **Provisión por cuentas incobrables**

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

## 3.3. Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios, que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes

# INMOBILIARIA ZAJANFA S.A.

RUC: 0791741599001

DIR. 9 DE MAYO E SUCRE Y 25 DE JUNIO  
Machala – El Oro – Ecuador

---

de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

## 3.4. Beneficios a los 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 servicios y remuneraciones.

## 3.5. 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 ese 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 impuesto, descuentos o devoluciones.

## 3.6. Reconocimiento de costos y gastos

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

## 3.7. Estado de Flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **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 aplique.

# INMOBILIARIA ZAJANFA S.A.

RUC: 0791741599001

DIR. 9 DE MAYO E SUCRE Y 25 DE JUNIO  
Machala – El Oro – Ecuador

---

- **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 operación.
- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

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/NIIF, no afecta al efectivo, solo es un ajuste con efecto retrospectivo al Patrimonio (Resultados acumulados provenientes por la adopción de NIIF).

### 3.8. 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 podrían afectar la situación financiera de la empresa.

## 4. GESTIÓN OPERATIVA Y FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

## 5. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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

## 6. ESTIMACIONES SIGNIFICATIVAS Y OTROS JUICIOS

Aplicar los requerimientos de la NIIF para las PYMES a las transacciones y los sucesos generalmente requiere de juicio profesional. La información sobre juicios esenciales y causas clave de incertidumbre en la estimación son útiles para evaluar la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la entidad. En consecuencia, una entidad debe revelar los juicios profesionales efectuados por la gerencia en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros. La revelación de los más importantes juicios de esta naturaleza permite a los usuarios de los estados financieros comprender mejor cómo se aplican las políticas contables, así como hacer comparaciones entre entidades con respecto a los fundamentos sobre los que la gerencia efectúa dichos juicios.

Además, una entidad debe revelar información sobre los supuestos, clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación en la fecha sobre la que se informa, que tengan un riesgo significativo de ocasionar ajustes importantes en el importe en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio contable siguiente.

# INMOBILIARIA ZAJANFA S.A.

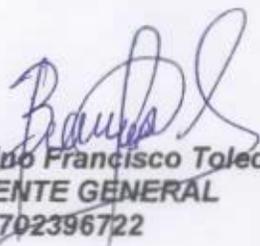
**RUC: 0791741599001**  
**DIR. 9 DE MAYO E SUCRE Y 25 DE JUNIO**  
**Machaía – El Oro – Ecuador**

---

*En otras secciones de la NIIF para las PYMES, se requiere que se revele información sobre juicios profesionales e incertidumbres particulares en la estimación. Cada módulo del material de formación de la Fundación IASC sobre la NIIF para las PYMES incluye una sección aparte, dedicada a las estimaciones significativas y otros juicios, con relación a las transacciones, los eventos y los balances contables que son el tema abordado en cada módulo en cuestión.*

## **APROBACION DE CUENTAS ANUALES**

*Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas cuentas anuales están incluidos en los Estados de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.*



**Sr. Lino Francisco Toledo Balcázar**  
**GERENTE GENERAL**  
**C.I. 0702396722**



**Ing. Marco V. Castro Blacio**  
**CONTADOR**  
**C.I. 0703183335**