

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMAN C.A.
R.U.C.: 0990394059001

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

A. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA:

Nombre de la entidad:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMAN C.A.

RUC / Identificación de la entidad:

0990394059001

Domicilio de la entidad:

Cdla. Lotización Santa Adriana, Km. 6,5 Av. Juan Tanca Marengo

Forma legal de la entidad:

Compañía Anónima.

País:

Ecuador

Descripción:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMAN C.A. (En adelante "La compañía") Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura número 333-1/79 del Ab. Germán Castillo Suárez, Notario del cantón Guayaquil con fecha 10 de mayo de 1979 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil número 960 con fecha 27 de diciembre del 1979.

La empresa tiene como objeto principal dedicarse a la industria de la construcción y adicionalmente a la compra de bienes raíces, ect. El plazo de duración es de 50 años a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil.

Composición accionaria:

Las acciones están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	%
Patricia María Ordoñez Legarda	25%
María Magdalena Zevallos Mancheno	25%
María Zevallos Mancheno	25%
Xavier Carlos Zevallos Mancheno (Herederos)	25%
Total	100%

B. PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Una descripción de las principales políticas contables y bases adoptadas en la preparación de sus estos estados financieros se presenta a continuación:

Bases de preparación.

Los Estados Financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF Pymes), vigentes Al 31 de diciembre del 2016, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para medianas y pequeñas entidades (NIIF pymes), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera para medianas y pequeñas entidades (NIIF PYMES) han sido aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros.

Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMAN C.A.
R.U.C.: 0990394059001

C. RECONOCIMIENTO, MEDICIÓN DE ACTIVOS, PASIVOS, INGRESOS, GASTOS Y BASE CONTABLE

Situación financiera

La situación financiera de una entidad es la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio en una fecha concreta, tal como se presenta en el estado de situación financiera. Estos se definen como sigue:

- a) Un **activo** es un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, el que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.
- b) Un **pasivo** es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.
- c) **Patrimonio** es la parte residual de los activos de la entidad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Rendimiento

Rendimiento es la relación entre los ingresos y los gastos de una entidad durante un periodo sobre el que se informa. Los ingresos y los gastos se definen como sigue:

- a) **Ingresos:** son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo sobre el que se informa, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de las obligaciones, que dan como resultado aumentos del patrimonio.
- b) **Gastos:** son los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo sobre el que se informa, 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.

Reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos

Reconocimiento es el proceso de incorporación en los estados financieros de una partida que cumple la definición de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que satisface los siguientes criterios:

- a) Es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida llegue a, o salga de la entidad; y
- b) La partida tiene un costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.

Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Medición es el proceso de determinación de los importes monetarios en los que una entidad mide los activos, pasivos, ingresos y gastos en sus estados financieros. La medición involucra la selección de una base de medición. La NIIF

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMAN C.A.
R.U.C.: 0990394059001

PYMES, especifica las bases de medición que una entidad utilizará para muchos tipos de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Dos bases de medición habituales son el costo histórico y el valor razonable.

- a) **Para los activos**, el costo histórico es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagado, o el valor razonable de la contraprestación entregada para adquirir el activo en el momento de su adquisición. **Para los pasivos**, el costo histórico es el importe de lo recibido en efectivo o equivalentes al efectivo o el valor razonable de los activos no monetarios recibidos a cambio de la obligación en el momento en que se incurre en ella, o en algunas circunstancias (por ejemplo, impuestos a las ganancias), los importes de efectivo o equivalentes al efectivo que se espera pagar para liquidar el pasivo en el curso normal de los negocios. El costo histórico amortizado es el costo histórico de un activo o pasivo más o menos la parte de su costo histórico reconocido anteriormente como gasto o ingreso.
- b) **Valor razonable** es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

Base contable de acumulación (o 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). De acuerdo con la base contable de acumulación (o devengo), las partidas se reconocerán como activos, pasivos, patrimonio, ingresos o gastos cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento para esas partidas.

D. POLÍTICAS PARA LA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

La empresa presentará sus activos y pasivos clasificándolos en el balance General como "Corrientes y No Corrientes.

Se clasifica como **Activos Corrientes** cuando:

- a) Espera realizarlo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- b) Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- c) Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes desde la fecha sobre la que se informa; o
- d) Se trate de efectivo o un equivalente al efectivo, salvo que su utilización esté restringida y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMAN C.A.
R.U.C.: 0990394059001

un pasivo por un periodo mínimo de doce meses desde de la fecha sobre la que se informa.

Se clasificarán como **Activos No Corrientes** cuando:

Una entidad clasificará todos los demás activos como no corrientes cuando el ciclo normal de operación no sea claramente identificable, se supondrá que su duración es mayor a doce meses.

Se clasifica como **Pasivo Corriente** cuando:

- a) Espera liquidarlo en el transcurso del ciclo normal de operación de la entidad;
- b) Mantiene el pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- c) El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa; o
- d) La entidad no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.

Se clasifica como **Pasivo No Corriente** cuando:

Una entidad clasificará todos los demás pasivos como no corrientes.

ESTADO DE RESULTADOS

El Estado de Resultados se presentará de acuerdo al esquema de un solo enfoque por lo que se denominará Estado de Resultados Integral y se ordenará de acuerdo a los gastos según su función.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

El Estado de Flujos de Efectivo debe informar acerca de los flujos de efectivo habidos durante el período, clasificándolos por actividades de operación, de inversión y de financiamiento; para informar sobre los flujos de efectivo de las actividades de operación, se utilizará el Método Directo.

Actividades de Operación: 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.

Actividades de financiamiento: 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.

ESTADO DE EVOLUCIÓN PATRIMONIAL

El Estado de cambios en el patrimonio se presentará de forma horizontal de acuerdo al modelo sugerido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

E. DEFINICIÓN (RECONOCIMIENTO), MEDICIÓN Y REVELACIÓN DE PARTIDAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES

Se considera efectivo al dinero físico así como también los depósitos en las diferentes cuentas bancarias de la empresa.

Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Se reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero solo cuando se convierta en una parte según las cláusulas contractuales del instrumento.

Se medirán 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)

La empresa medirá posteriormente los instrumentos financieros de la siguiente forma, sin deducir los costos de transacción en que pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición

CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar son registradas al monto según la política de reconocimiento de ingresos. Las cuentas consideradas irrecuperables son dadas de baja en el momento en que son identificadas.

Las cuentas por cobrar serán valuadas a su valor razonable de recuperación al Final del ejercicio contable tomando en cuenta el importe de cualquier descuento comercial y rebajas realizadas con relación a los contratos ejecutados. Para aquellas cuentas por cobrar que se consideren de cobro dudoso, debe considerarse lo siguiente:

- a) Debe crearse con cargo a gastos una estimación razonable que cubra los importes que pudieran resultar incobrables en el futuro, con lo anterior, las cuentas por cobrar se presentan en los estados financieros a su valor estimado de recuperación.
- b) El saldo de las cuentas de dudoso cobro se calculará mediante el análisis individual de cada uno de los deudores.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMAN C.A.
R.U.C.: 0990394059001

INVENTARIOS

Los inventarios serán registrados inicialmente al costo histórico y posteriormente al valor neto realizable el que sea menor, afectando los resultados del período en el cual se haya determinado la pérdida por la disminución en los precios del mercado.

Para la medición regular del costo de los inventarios se utilizará la fórmula del Costo Promedio Ponderado.

El sistema de los registros de los inventarios, será Permanente o Perpetuo. Para aquellos inventarios que sufran obsolescencia se aplicará la Estimación correspondiente de los mismos, la cual afectará los resultados del período en el que se haya identificado dicha obsolescencia.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los bienes muebles que forman parte de las propiedades, planta y equipo serán reconocidos como un activo si cumple las siguientes condiciones:

- Que es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros.
- Que el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

La empresa medirá los elementos de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende lo siguiente:

- El precio de adquisición, que incluye los honorarios legales y de intermediación, los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, a valor neto y todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar en forma adecuada.
- La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento y cuando se adquieren a crédito entonces, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

La empresa medirá todos los elementos de propiedades, planta y equipo después de su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

La empresa depreciará la Propiedad Planta y Equipo bajo el método de línea recta y su importe depreciables será distribuido en forma sistemática a lo largo de su vida útil.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMAN C.A.
R.U.C.: 0990394059001

Método de Depreciación

La depreciación se calculará por el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos depreciables. Los porcentajes máximos de depreciación permitidos serán:

Inmuebles (excepto terreno), naves aeronaves, barcasas y similares	20 años
Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10 años
Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	5 años
Equipos de cómputo y software	3 años

Antes de proceder a depreciar cada partida de Propiedad, Planta y Equipo, la administración definirá si asigna valor residual, el mismo que se considerará para determinar la utilidad o pérdida en venta de PPyE, en el caso de optar por la disposición de los mismos al final de su vida útil.

Las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta de propiedad, planta y equipo se incluirán en los resultados del año a través de partidas separadas, así como los gastos por reparaciones y mantenimientos los que no extenderán la vida de los activos. Al final de cada año la administración realizará las estimaciones respectivas para determinar si la propiedad, planta y equipo ha sufrido deterioro, la cual será ajustada con cargos a resultados correspondientes.

PROPIEDADES DE INVERSION

La empresa medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión adquirida comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible. Si compra al crédito más allá de los términos normales, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

Las Propiedades de Inversión se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. La empresa reducirá el importe en libros del activo hasta su importe recuperable si, y solo si, el importe recuperable es inferior al importe en libros. Esa reducción es una pérdida por deterioro del valor. Y estimara el importe recuperable del activo en la fecha actual sobre la cual se informa.

INTANGIBLES

Las adquisiciones de programas de software, franquicias, marcas, patentes y licencias, etc., utilizadas por la empresa, se registrarán como activos no corrientes a su costo histórico y para medición posterior se utilizará el costo menos la amortización acumulada y el deterioro por pérdida del activo.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMAN C.A.
R.U.C.: 0990394059001

La amortización deberá ser distribuida en forma sistemática sobre los años de vida útil estimada, mediante la aplicación del método lineal de amortización.

COSTOS POR PRÉSTAMOS

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

DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

La evaluará, en cada fecha sobre la que se informa, si existe algún indicio del deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio, la entidad estimará el importe recuperable del activo. Si no existen indicios de deterioro del valor, no será necesario estimar el importe recuperable.

BENEFICIOS A EMPLEADOS

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.

La entidad reconocerá el costo de todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la entidad durante el periodo sobre el que se informa:

Como un pasivo, después de deducir los importes que hayan sido pagados directamente a los empleados o como una contribución a un fondo de beneficios para los empleados. Si el importe pagado excede a las aportaciones que se deben realizar según los servicios prestados hasta la fecha sobre la que se informa, una entidad reconocerá ese exceso como un activo en la medida en que el pago anticipado vaya a dar lugar a una reducción en los pagos a efectuar en el futuro o a un reembolso en efectivo.

La política administrativa de la Entidad es indemnizar al personal cuando la empresa decida prescindir de los servicios profesionales, por lo que el gasto por indemnización será reconocido en el momento en que la empresa decida despedirlo.

Los costos de provisiones por jubilación patronal, así como por desahucio, corresponderán a un estudio actuarial realizado anualmente por una empresa especializada en tales actividades.

La empresa y los empleados tienen la obligación de efectuar los pagos de sus aportes como resultado de la prestación de los servicios concedidos por el Instituto de Seguridad Social del Ecuador.

PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

La 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;

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMAN C.A.
R.U.C.: 0990394059001

- 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.

Reconocerá la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera, y el importe de la provisión como un gasto,

Medirá Inicialmente una provisión como la mejor estimación del importe requerido para cancelar la obligación, en la fecha sobre la que se informa. La mejor estimación es el importe que una entidad pagaría racionalmente para liquidar la obligación al final del periodo sobre el que se informa o para transferirla a un tercero en esa fecha.

Posteriormente cargará contra una provisión únicamente los desembolsos para los que fue originalmente reconocida.

ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados 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 a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

La empresa revelará la naturaleza de cualquier cambio en una estimación contable y el efecto del cambio sobre los activos, pasivos, ingresos y gastos para el periodo corriente. Si es practicable para la entidad estimar el efecto del cambio sobre uno o más periodos futuros, la entidad revelará estas estimaciones.

CORRECCIÓN DE ERRORES DE PERIODOS ANTERIORES

Son errores de periodos anteriores las omisiones e inexactitudes en los estados financieros de una entidad correspondientes a uno o más periodos anteriores, que surgen de no emplear, o de un error al utilizar, información fiable que:

- a) estaba disponible cuando los estados financieros para esos periodos fueron autorizados a emitirse, y
- b) podría esperarse razonablemente que se hubiera conseguido y tenido en cuenta en la elaboración y presentación de esos estados financieros.

Éstos errores incluyen los efectos de errores aritméticos, errores en la aplicación de políticas contables, supervisión o mala interpretación de hechos, así como fraudes.

En la medida en que sea practicable, una entidad corregirá de forma retroactiva los errores significativos de periodos anteriores, en los primeros estados financieros formulados después de su descubrimiento:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMAN C.A.
R.U.C.: 0990394059001

- Reexpresando la información comparativa para el periodo o periodos anteriores en los que se originó el error, o
- Si el error ocurrió con anterioridad al primer periodo para el que se presenta información, reexpresando los saldos iniciales de activos, pasivos y patrimonio de ese primer periodo.

INGRESOS ORDINARIOS

Se contabilizará ingresos de actividades ordinarias procedentes de las siguientes transacciones y sucesos:

- a) La venta de bienes (si los produce o no la entidad para su venta o los adquiere para su reventa).
- b) La prestación de servicios.
- c) Los contratos de construcción en los que la entidad es el contratista.
- d) El uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que produzcan intereses, regalías o dividendos.

La empresa medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen de ventas que sean practicados por la entidad.

La entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias procedentes del uso por terceros de activos de la entidad que producen intereses, regalías y dividendos cuando:

- a) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados con la transacción, y
- b) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable.

La entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con las siguientes bases:

- a) Los intereses se reconocerán utilizando el método del interés efectivo.
- b) Las regalías se reconocerán utilizando la base de acumulación (o devengo), de acuerdo con la esencia del acuerdo correspondiente.
- c) Los dividendos se reconocerán cuando se establezca el derecho a recibirlos por parte del accionista.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA ZEMAN C.A.
R.U.C.: 0990394059001

F. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

G. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

La compañía durante el año 2016 no mantuvo operaciones que generen beneficios económicos, la información contenida en los Estados Financieros de la compañía es responsabilidad del Representante Legal / Gerente General, y la Administración, cifras que fueron ratificadas posteriormente por la Junta de Accionistas con fecha 15 de marzo del 2017.