

**ZIPPERCORP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011**  
**(Expresadas en dólares de E.U.A.)**

**1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO**

ZIPPERCORP S.A. fue constituida en el 2007 con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil, cuya actividad es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF de acuerdo a la última traducción al español en la fecha en que se informe, de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías.

**Cuentas por Cobrar**

La compañía realiza permanentemente evaluaciones de la provisión para ciertas cuentas de difícil recuperación. La Administración cree que la provisión con que se cuenta es adecuada para cubrir pérdidas probables.

**Reconocimiento de Ingresos**

La compañía reconoce los ingresos mensuales por el arriendo de los bienes inmuebles al momento de la emisión de la correspondiente factura y el respectivo cargo a la cuenta por cobrar. En el caso de compra o venta de propiedades, la compañía registra dichas transacciones una vez que se realicen los trámites legales de escrituras del bien.

**Propiedades, planta y equipo**

Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. En el año 2011 la compañía realizó la contratación de un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, cuyos efectos fueron registrados contra la cuenta Aplicación de NIIF por primera vez. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades, planta y equipo, son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	2%
Maquinarias y equipos, muebles y enseres y otros	10%

### 3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Riesgo de tasa de interés: Las tasas pactadas de las deudas con costo explícito que financian las inversiones de las Compañías son fijas y reajustables. El flujo que generan las operaciones cubren el costo financiado de los préstamos.

### 4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideren razonables de acuerdo a las circunstancias.

### 5. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de caja y bancos, está compuesto por:

	2012	2011
Caja chica	11.94	14.00
Bancos	<u>3,630.57</u>	<u>5,319.14</u>
<b>Total</b>	<b>3,642.51</b>	<b>5,333.14</b>

### 6. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por cobrar incluyen:

	2012	2011
Proveedores	80.00	80.00
Otras	<u>468.49</u>	<u>468.39</u>
<b>Total</b>	<b>548.49</b>	<b>548.39</b>

### 7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Durante los años 2012 y 2011, el detalle de propiedades, planta y equipo, neto, fue el siguiente:

	2012	2011
Terrenos	515,182.61	265,740.00
Edificios	6,900.00	471,695.07
Maquinarias y equipos	1,570.20	1,570.20
Muebles y enseres	23,064.85	23,064.85
Otros	<u>46,266.43</u>	<u>46,266.43</u>
<b>Subtotal del costo</b>	<b>592,984.09</b>	<b>808,336.55</b>
 Depreciación acumulada	 (35,790.37)	 (101,452.94)
 Total	 <u>557,193.72</u>	 <u>706,883.61</u>

## 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Durante los años 2012 y 2011, el detalle de propiedades, planta y equipo, neto, fue el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Edificio supermercado	388,137.90	471,695.07
Depreciación acumulada	<u>(65,302.15)</u>	<u>(79,360.20)</u>
<b>Total</b>	<b><u>322,835.75</u></b>	<b><u>392,334.87</u></b>

Revalúo: El 1 de enero de 2012, fueron contabilizados los informes de tasación de terrenos y edificios realizados por un perito independiente (Registro No. SC.RNP.2-220) calificado por la Superintendencia de Compañías.

## 9. OBLIGACIONES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las obligaciones registradas por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

2012	Porción corriente	Porción largo plazo	Total
EFG Bank & Trust	370,000.00	0	370,000.00
Préstamo con vencimiento en Octubre del 2013 a un interés promedio anual del 7.25%.			
Produbanco	275,000.00	0	275,000.00
Préstamo con vencimiento en Diciembre de 2013 a un interés promedio anual del 8.00%.			
2011	Porción corriente	Porción largo plazo	Total
EFG Bank & Trust	375,000.00	0	375,000.00
Préstamo con vencimiento en Octubre del 2012 a un interés promedio anual del 7.25%.			

Produbanco	325,000.00	0	325,000.00
Préstamo con vencimiento en Diciembre de 2012 a un interés anual del 8.00%.			

#### **10. IMPUESTO A LA RENTA**

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 23%.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2012	2011
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	30,536.75	40,495.18
Gastos no deducibles	6,895.81	8,458.52
Utilidad gravable	37,432.56	48,953.70
Impuesto a renta	8,609.49	11,748.89

#### **11. PATRIMONIO DE ACCIONISTAS**

##### **Capital social**

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 10,000 acciones ordinarias y nominativas de USD 1.00 cada una.

##### **Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

##### **Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.**

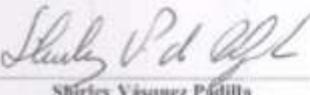
De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera 1, el siguiente cuadro muestra los ajustes causados por la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, así tenemos:

	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
Total Patrimonio de acuerdo a NEC	59,357.20	30,610.91
<u>Ajuste del Periodo de Transición "NEC" a "NIIF":</u>	*	*
Revalorización de inmuebles	186,843.49	*
Pasivos por impuestos diferidos	-58,958.80	*
Activos por impuestos diferidos	15,984.80	*
Ajuste de activos diferidos	-12,808.99	*
Total Patrimonio de acuerdo a NIIF	190,417.70	30,610.91

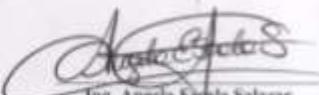
Al 31 de diciembre del 2012 se incluye en esta cuenta un ajuste por concepto de aplicación de NIIF por un monto de USD 131,060.50.

#### EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 29, 2013) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.



Shirley Vásquez Pádilla  
P. ADCADVI S.A.  
Representante Legal "ZIPPERCORP S.A."



Ing. Angela Esqula Salazar  
CONTADOR  
CIA. ZIPPERCORP S.A.