

ZIPPERCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

1. INFORMACION GENERAL

ZIPPERCORP S.A., - Fue constituida en Guayaquil – Ecuador, en agosto 24 del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil en noviembre 18 de septiembre de ese mismo año, con el nombre de Zippercorp S.A. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía **ZIPPERCORP S.A.**, tiene sus instalaciones ubicadas en calle Baquerizo Moreno 1112, y Francisco de Paula Icaza, en el cantón Guayaquil, y tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas, el Registro Único de Contribuyente No. 0992527013001.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación - Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés).

Para efectos de aplicar las "NIIF COMPLETAS" o las "NIIF para PYMES", la Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció mediante reglamentación, parámetros a ser cumplidos por las compañías sujetas a su control y vigilancia. Con base a la observancia de la norma reglamentaria, **ZIPPERCORP S.A.** utiliza las NIIF completas en los registros contables y preparación de estados financieros.

Presentación de estados financieros comparativos - La Compañía no presenta como parte de sus estados financieros auditados el año 2012, en forma comparativa con los estados financieros del ejercicio económico del año 2013, puesto que es su primer año de auditoría externa, conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, es mencionado a continuación:

Moneda funcional - Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Activos y pasivos financieros e instrumentos de patrimonio - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones financieras y acciones de la Compañía (instrumentos patrimoniales). Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, éstos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar** - Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la venta de acciones o cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad.
- **Cuentas por pagar** - Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de recepción de bien o servicios, que son utilizados para el giro de negocio, nota 9.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

- Obligaciones con instituciones financieras - Están presentados a su valor razonable y posteriormente se registran en base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones. La diferencia entre los fondos recibidos y los valores de redención registrados, se reconocen con cargo a los resultados del año, notas 8.
- Acciones de la Compañía - Están representadas por títulos ordinarios y nominativos que no cotizan en Bolsa de Valores en Ecuador, nota 11.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a ZIPPERCORP S.A. tales como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

Mercado - La Compañía opera principalmente en el mercado de la explotación de bienes inmuebles, por arrendamientos a corto y largo plazo, debido a que su actividad es fija, la Compañía no posee un riesgo latente de pérdida de clientes.

Financieros - La Compañía enfrenta riesgos crediticios moderados debido a que la cartera está compuesta por crédito de hasta 90 días de plazo promedio. Al 31 de diciembre del 2013, no asume riesgos de fluctuaciones en los tipos de cambios debido a que todas las operaciones de compra y venta se realizan en dólares moneda adoptada por la República del Ecuador.

Generales de negocio - La Compañía mantiene pólizas que cubren daños de sus activos.

Efectivo en caja y banco - Comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos, disponibles a la vista.

Propiedades, maquinarias y equipos - Están registradas 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 utilidades retenidas, nota 18. 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, maquinarias y equipos, neto, son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Maquinarias y equipos, muebles y enseres y otros	10%

Pasivos financieros - Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas relacionadas aproximado a su valor amortizado. El pasivo financiero es clasificado como pasivo corriente cuando tiene vencimiento menor de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de lo contrario son presentadas como pasivos no corrientes.

Activos y pasivos por impuesto diferidos - La Compañía reconoce activos y pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen entre la base tributaria y la base contable, utilizando el método del pasivo, notas 7 y 10.

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Intereses - Son registrados mediante el método del devengado.

Reconocimiento de Ingresos - La Compañía reconoce los ingresos mensuales por el arriendo de 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.

Participación de trabajadores en las utilidades - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagarán a sus empleados el 15% de la utilidad contable en la forma establecida en el referido Código. Este beneficio social es reconocido con cargo a resultados del ejercicio en que se devenga nota 14.

Impuesto a la renta - 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 método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables (12% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). Durante los años 2013, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando las tasas del 22%, nota 14. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O No. 351, se establece por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, la misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% y 22%, respectivamente.

Uso de estimaciones - La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2013, corresponden principalmente a saldos que se mantienen en cuentas corrientes en instituciones financieras locales por US\$. 6.983, los cuales están disponibles a la vista, no existiendo restricción alguna que limite su uso.

4. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2013, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Impuestos:	
Crédito tributario IVA	33,260
Seguros pagados por anticipado	<u>1,079</u>
Total	<u>34,339</u>

4. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (continuación)**

Impuestos - Al 31 de diciembre del 2013, representan acumulaciones de créditos tributarios. La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de presentar ante el Servicio de Rentas Internas el reclamo respectivo a efectos de poder obtener el reintegro de los valores cancelados, en función a las disposiciones tributarias vigentes.

5.- **PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO**

Al 31 de diciembre del 2013, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Terrenos	515,183
Instalaciones	41,416
Muebles y enseres	23,065
Edificios	6,900
Otros activos	4,850
Maquinarias y equipos	<u>1,570</u>
Subtotal	592,984
Menos: Depreciación acumulada	(<u>36,286</u>)
Total	<u>556,698</u>

Durante el año 2013, el movimiento de propiedades, maquinarias y equipos, neto fue el siguiente:

	(Dólares)
Saldos al inicio	563,788
Cargos a resultados	(<u>7,090</u>)
Saldos al final	<u>556,698</u>

6. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre del 2013, corresponden al alquiler de instalaciones denominado "edificio supermercado" ubicado en la ciudad de Quevedo con un saldo en libros contables por US\$. 309,784 y por la cual se genero una depreciación anual de US\$. 13,052.

7. **ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2013, representan pérdidas por revaluó de impuestos, las cuales deberán compensarse en periodos futuros de conformidad con lo establecido en las normas contables. Son originadas por el revaluó de edificios y terrenos y cuyos efectos tributarios no constituyen gastos deducibles para el periodo 2013, para la determinación de la utilidad gravable para impuesto a la renta, el mismo que será liquidado anualmente en la fecha de pago del impuesto a la renta.

8. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2013, corresponden a préstamos con instituciones financieras domiciliada en la ciudad y el exterior (ProduBanco y EFG Bank Suisse) cuyo saldo es de US\$.

8. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (Continuación)**

212,000, y US\$. 360,000 (mas intereses) respectivamente, la tasa de interés es del 7,25% y 9,00% y su fecha de vencimiento es el 4 de diciembre del 2014 y el 23 de octubre del 2014.

9. **PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2013, corresponden montos a cancelar a proveedores locales por un monto de US\$. 1,206, las mismas que no tienen fecha específica de cancelación ni generan interés.

10. **PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO**

Al 31 de diciembre del 2013, representan las ganancias por impuestos a las ganancias a cancelar en periodos futuros de conformidad con lo establecido en las normas contables y originadas por el revaluó de las propiedades edificios y terrenos (notas 6 y 7), cuyos efectos tributarios no constituyen gastos deducibles para la determinación de la utilidad gravable para impuesto a la renta, el mismo que será liquidado anualmente en la fecha de pago del impuesto a la renta.

11. **PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**

Capital social - Al 31 de diciembre del 2013, está representado por 10.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una, de propiedad de las Compañías BRADEVI S.A. con US\$ 9.998 y los señores Carlos Alberto Delgado Villacis por US\$ 1,00 y Cesar delgado Villacis en US\$ 1,00.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía ha cumplido con lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, Reformada parcialmente por la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00059 publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 892 de febrero 15 del 2013, que establece la obligación de los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, de presentar el "Anexo de Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores" de la Compañía. La referida información fue proporcionada por la Compañía al SRI en enero 10 del 2014.

Utilidad por acción - La pérdida básica por acción, ha sido calculada dividiendo la pérdida neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre del 2013.

12. **INGRESOS**

Al 31 de diciembre del 2013, corresponden a ingresos por el arrendamiento de bienes inmuebles a la Compañía Devies Corp S.A., dicha instalación está ubicada en la ciudad de Quevedo.

13. **GASTOS ADMINISTRACION**

Durante el año 2013, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Depreciación	13,547
Impuestos y contribuciones	2,803
Servicios básicos	<u>1,829</u>

13. GASTOS ADMINISTRACION

(Dólares)

Pasan:

Seguros	1,175
Honorarios profesionales	997
Otros	99
Total	20,450

14. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

En el año 2013, la Compañía preparó la siguiente conciliación tributaria para establecer el impuesto a la renta causado:

(Dólares)

Utilidad antes de participación de empleados en las utilidades e impuesto a la renta	68,766
<u>Más:</u>	
Gastos no deducibles	6,823
<u>Menos:</u>	
Amortización de pérdidas años anteriores	(3,045)
Base de cálculo para el impuesto a la renta	72,544
22% de impuesto a la renta causado	(15,960)

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros (abril 25 del 2014), las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2009 al 2013, no han sido revisadas por el SRI. La Administración considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas. Los ejercicios económicos de los años 2009 al 2013 están a disposición para la revisión de las autoridades fiscales.

15. APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – NIIF

La Compañía en cumplimiento a disposiciones expresas de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, implementó legalmente las NIIF en el ejercicio económico 2012 teniendo como período de transición el ejercicio económico 2011. Las normas contables que son materiales para el desarrollo de las operaciones de negocios de la Compañía, han sido publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Un detalle de las normas contables que son aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros es el siguiente:

- NIC 1 (Presentación de estados financieros)
- NIC 7 (Estados de flujo de efectivo)
- NIC 8 (Políticas contables, Cambios en las estimaciones y Errores)
- NIC 18 (Ingresos ordinarios)

15. **APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – NIIF (Continuación)**

- NIC 24 (*Información a revelar sobre partes relacionadas*)
- NIC 32 (*Instrumentos financieros*)
- NIC 36 (*Deterioro en el valor de los activos*)
- NIC 37 (*Provisiones, activos y pasivos contingentes*)
- NIC 40 (*Propiedades de inversión*)
- NIIF 1 (*Adopción por primera vez de las NIIF*)

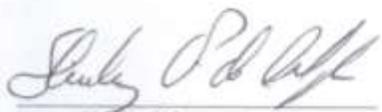
16. **RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre de 2013, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

17. **EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 25 del 2014), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.


Rita Ramirez Ramirez
CONTADOR
ZIPPERCORP S.A.


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