



Centro Empresarial Colon
Urbanización Coudad Colon, Corporativo 4
Telf. 5116519
Guayaquil - Ecuador

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. OPERACIÓN

La compañía Zanzara S.A. fue constituida mediante escritura pública el 22 de diciembre del 2008 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de enero del 2009. Su actividad principal es la explotación y alquiler de inmuebles.

Para llevar a cabo su actividad, la compañía adquirió el 30 de diciembre del 2010 la propiedad de 13 oficinas, 44 parqueos, 4 bodegas, todas forman parte del Edificio Corporativo IV ubicado en el Parque Empresarial Colon en la avenida Rodrigo Chávez.

La compañía no pertenece a ningún grupo económico y posee su respectiva denominación tributaria la cual es 0992600748001.

La compañía considera que el nivel del riesgo del negocio es moderado, y que los controles aplicados son los necesarios para los riesgos del negocio.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 ANTECEDENTES

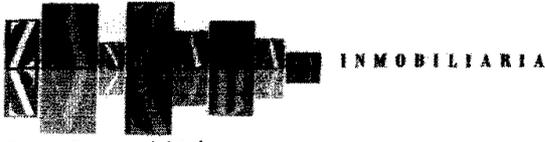
Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publicó la siguiente resolución No 06.Q.ICI – 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las "NIIF" sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante resolución No 08.G DSC de la Superintendencia de Compañía se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homolgar los balances de las empresas con la normativa local.

La compañía ZANZARA S.A ha dado cumplimiento a las disposiciones mediante resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

El 29 de Diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae entre otros cambios importantes modificaciones al Código Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos, entre ellos el del 5 % a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del Agosto del 2011.



Centro Empresarial Colon
Urbanización Coudad Colon, Corporativo 4
Telf. 5116519
Guayaquil - Ecuador

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

2.2 BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Internacional Accounting Standard Board (IASB) las que han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICI.004 del 27 de agosto del 2006, estableció que: "Las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Los estados financieros de Zanzara S.A., han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por la partida de Edificio que están medidas a su valor razonable. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el momento del intercambio del activo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los estados financieros:

2.3 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Como se menciona en la nota de Operación, la compañía se dedica al alquiler de oficinas, para lo cual los arriendos se han considerados como arriendos operativos (de acuerdo a la NIC 17) ya que no se transfiere todos los riesgos del activo, y el periodo de alquiler es muy inferior el periodo de vida del bien.

La compañía reconoce el ingreso cuando el servicio fue prestado, sin perjuicio de la fecha de facturación.

2.4 CUENTAS POR COBRAR

La cobranza de los ingresos por alquiler son pactadas en efectivo, sin embargo la compañía concede alrededor de 5 días de plazo después de emitida la factura.

Todos los clientes poseen contratos de mínimo un año de servicio y por la característica de venta a contado, no amerita crear provisiones en este rubro.

2.5 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Las partidas de propiedad, planta y equipo son valorizadas inicialmente al costo, que comprende su precio de compra y cualquier costo atribuible para poner el activo en condiciones de operación y uso.

Posteriormente al registro inicial, las partidas de propiedad, planta y equipo son rebajadas por la depreciación acumulada y cualquier deterioro del valor acumulado.



Centro Empresarial Colon
Urbanización Coudad Colon, Corporativo 4
Telf. 5116519
Guayaquil - Ecuador

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Posteriormente al registro inicial, las partidas de propiedad, planta y equipo son rebajadas por la depreciación acumulada y cualquier deterioro del valor acumulado.

Los costos de ampliación, remodelación o mejoras que representen un aumento en la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, con capitalizados aumentando el valor de los activos.

Los gastos de reparación y mejoras que no se refiere el párrafo anterior son registrados con cargo a los resultados del ejercicio en que se lo incurren.

La utilidad o pérdida que resulte de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor de registrado en libros, reconociendo el cargo o el abono a resultados del ejercicio en que se incurre la operación.

En la partida Edificio no se divide la porción que corresponde a terreno ya que como régimen de propiedad horizontal el terreno es un bien común de cada uno de las oficinas y no se puede disponer de la porción que les correspondería a cada una de las oficinas del terreno por separado.

Durante la adopción por primera vez de las NIIF se estableció el valor razonable como costo atribuido en base al informe de un perito, en el mismo se estableció el 15% del valor residual y 60 años de vida útil.

La depreciación son calculadas en base al método de línea recta, mediante la distribución del costo de adquisición corregido a su valor razonable y deduciendo el valor residual, entre los años de vida útil estimada de la siguiente manera:

	Vida Útil	% de Depreciación	Valore Residual
Edificios	60	1,67%	15%
Muebles y enseres	10	10.00%	10%

2.6 IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código de tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte; y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.



INMOBILIARIA

Centro Empresarial Colon
Urbanizacion Coudad Colon, Corporativo 4
Telf. 5116519
Guayaquil - Ecuador

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

3. EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 las partidas de efectivos y equivalentes de efectivo contienen:

Diciembre 31...	
	2012	2011
	(U.S. Dólares)	
Caja y Bancos	1.000	34.866
Totales	1.000	34.866

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 las partidas de cuentas por cobrar contiene:

 Diciembre 31...	
	2012	2011
	(U.S. Dólares)	
Cuentas y Doc. Por Cobrar Clientes	-	11.728
Deudores y Otras Cuentas por Cobrar	7.682	12.067
Otros	46.012	62.000
Total	53.694	85.795

Al 31 de Diciembre del 2012, las Cuentas por Cobrar más representativas contiene valores por cobrar de \$ 46.012 a Gonzalo Escobar y otros, las mismas que no devengan interés.



Centro Empresarial Colon
 Urbanización Coudad Colon, Corporativo 4
 Telf. 5116519
 Guayaquil - Ecuador

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 las partidas de otras cuentas por cobrar contiene:

	... Diciembre 31...	
	2012	2011
	(U.S. Dólares)	
Iva Pagado por Servicios	931	-
Anticipo Impuesto Renta	23.203	13.677
Retención Iva 70%	3.197	-
Retención Fuente (2%-8%)	53.824	-
Retención Fuente 2010	14.453	72.500
Retención Fuente 2011	35.455	-
Total	131.063	86.177

6. ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 las partidas de activos no corrientes contienen:

 Diciembre 31...	
	2012	2011
	(U.S. Dólares)	
Derechos privados y fiduciarios	58.529	9.803
Gastos Pre Operativos (*)	-	28.025
Amortización Gastos Pre Operacionales (*)	-	-11.210
Total	58.529	26.618

(*) Con la adopción de las NIIF por primera vez, se ajusto estas cuentas



Centro Empresarial Colon
Urbanización Coudad Colon, Corporativo 4
Telf. 5116519
Guayaquil - Ecuador

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre del 2013 las partidas de propiedad, planta y equipo, neto contiene:

COSTO ACTIVOS FIJOS	SALDO INICIAL	ADICIONES	VENTAS BAJAS	SALDO AL 31 -DIC -11	ADICIONES	APLICACION NIIF PRIM VEZ	AJUSTES	SALDO AL 31 -DIC -12
Edificios	4.555.247		(254.917)	4.300.330		60.899	38.929	4.400.158
Muebles y Enseres		2.462		2.462				2.462
Otros Activos		70.840		70.840	17.160			88.000
								0
Subtotal	4.555.247	73.302	(254.917)	4.373.632	17.160	60.899	38.929	4.490.620
								0
DEPRECIACION ACUMULADA								0
Depreciación acumulada		(215.222)		(215.222)	(216.963)	123.970	(820)	(309.035)
								0
Subtotal	0	(215.222)	0	(215.222)	(216.963)	123.970	(820)	(309.035)
								0
TOTAL	4.555.247	(141.920)	(254.917)	4.158.410	(199.803)	184.869	38.109	4.181.585

¶ Las partidas de edificio se encuentran garantizando la obligación que la compañía mantiene con el Banco del Pacifico.



INMOBILIARIA

Centro Empresarial Colon
 Urbanizacion Coudad Colon, Corporativo 4
 Telf. 5116519
 Guayaquil - Ecuador

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 las partidas de cuentas por pagar contiene:

	... Diciembre 31...	
	2012	2011
	(U.S. Dólares)	
Proveedores Locales	9.655	5.805
Cheques Giraos y No Cobrados	11.568	-
Acreeedores Varios	347	-
Sueldos por Pagar	8.158	-
Iva Cobrado	2.366	-
2% Retenciones	36	-
8% Retenciones	422	-
10% Retenciones	70	-
Totales	32.622	5.805

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2013 las partidas de obligaciones financieras contienen:

	... Diciembre 31...	
	2012	2011
	(U.S. Dólares)	
Banco del Pacifico	428.335	404.441
Intereses	5.414	-
Total	433.749	404.441

La obligación con el Banco del Pacifico tiene una tasa de interés del 8.95% y tiene como garantía las oficinas. La división de porción corriente y largo plazo se distribuye de la siguiente manera

2013	428.335
2014	433.860
2015	474.340

10. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 las partidas de impuestos por pagar es de US\$46,553 y US\$22,592 respectivamente



Centro Empresarial Colon
 Urbanizacion Coudad Colon, Corporativo 4
 Telf. 5116519
 Guayaquil - Ecuador

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

11. PARTICIPACION A TRABAJADORES

Al 31 de diciembre del 2012 las partidas de participación a trabajadores es US\$32,371

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 las partidas de otras cuentas por pagar contiene:

	... Diciembre 31...	
	2012	2011
	(U.S. Dólares)	
Anticipo Recibido de Clientes	102.687	114.207
Acreeedores Varios	-	8.051
Impuestos Varios por Pagar	-	1.405
Otras cuentas por pagar	20.829	-
Totales	102.687	123.663

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 las partidas de otras cuentas por pagar a largo plazo contiene:

	... Diciembre 31...	
	2012	2011
	(U.S. Dólares)	
Joyfield Trading Co.	2.317.549	2.338.377
Totales	2.317.549	2.338.377

Esta obligación contiene un periodo de gracia de dos años en cuanto al pago de interés, y la condición de pago es de pago total al final de la obligación que es el 30 de diciembre del 2020.

14. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2013 las partidas de patrimonio contienen:

	... Diciembre 31...	
	2012	2011
	(U.S. Dólares)	
Capital Social	800	800
Res. Acum. Adopción NIIF	173.659	-
Utilidades Acumuladas	219.974	67.675
Resultado del Ejercicio	136.879	123.480
Total	531.312	191.955



Centro Empresarial Colon
Urbanizacion Coudad Colon, Corporativo 4
Telf. 5116519
Guayaquil - Ecuador

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Al 31 de Diciembre del 2012, para el año en curso se adoptaran las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y tuvieron un impacto de sobrevaluar al Patrimonio con un valor de \$ 173.659. Realizado por la cia TECNIVAL S.A. con registro de la Superintendencia de Bancos SBS INJ-2005

15. GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2013 las partidas de gastos operacionales contienen:

	... Diciembre 31...	
	2012	2011
	(U.S. Dólares)	
Gastos de Ventas	-	168.000
Gastos Administrativos	401.100	492.465
Gastos Financieros	103.844	166.672
Totales	215.802	827.137

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (9 de mayo del 2013) no se observaron eventos que puedan cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.