

# **CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A.**

## **CACINSA**

Av. Juan Tanca Marengo Km. 1 ½ C.C.Dicentro Oficina 31 Planta Alta  
Guayaquil – Ecuador

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

#### **1. INFORMACION GENERAL**

##### **CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA**

La compañía CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA se constituyó el 30 de Septiembre de 1999 por escisión de la compañía LA FERRETERA C.A., de conformidad con las leyes de la República del Ecuador, en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública otorgada ante la Notaría, Ab. Sara Calderón Regatto, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 28 de Abril del 2000. Fue aprobada el 31 de Marzo del 2000 por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 00-G-DIC-0001612, entidad que ejerce el control de la misma. Su domicilio legal es en la ciudad de Guayaquil, cuyas oficinas están ubicadas en la Av. Juan Tanca Marengo Km 1.5 en el C.C.Dicentro Oficina 31 planta alta. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

##### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los principales principios y prácticas contables aplicados en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estos principios y prácticas han sido aplicados uniformemente, a menos que se indique lo contrario.

###### **a. Base de presentación**

Los estados financieros de la compañía CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La Superintendencia de Compañías a través de sus Resoluciones # SC.Q.ICI.004 del 21 de Agosto del 2006, publicada en el R.O.# 348 del 04 de Septiembre del 2006; Resolución # ADM.8199 del 03 de Julio del 2008, publicada en el Suplemento del R.O.# 378 de Julio 10 del 2008; Resolución # 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008, publicada en el R.O. # 498 de 31 de diciembre del 2008 y Resolución # SC.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero del 2011, publicada en el Registro Oficial N° 372 del 27 de enero del 2011, oficializó la aplicación obligatoria, a partir de enero del 2012, la adopción de la NIIF para las Pymes que consiste en una sola norma con 35 secciones.

###### **b. Imagen Fiel**

Estos estados financieros han sido obtenidos de los registros contables de CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA que reflejan fielmente la situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período terminado al 31 de diciembre del 2019.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General de la compañía y están sujetos a la aprobación final de la Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por la ley. En opinión de la Gerencia General, los estados financieros a 31 de diciembre del 2019 serán aprobados sin modificaciones.

# **CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A.**

## **CACINSA**

Av. Juan Tanca Marengo Km. 1 ½ C.C.Dicentro Oficina 31 Planta Alta  
Guayaquil – Ecuador

### **c. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información incluida en estos estados financieros anuales es responsabilidad de la Gerencia General de la compañía.

Deterioro de activos: La compañía revisa el valor libro de sus activos para determinar si hay cualquier indicio que el valor en libros no pueda ser recuperable. Si existe dicho indicio, el valor recuperable del activo se estima para determinar el alcance del deterioro.

La vida útil de las Propiedad, planta y equipo: La compañía revisa al final de cada período anual.

También requiere que la Gerencia General ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

### **d. Corrección de errores**

En la elaboración de estos estados financieros no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas del ejercicio anterior.

### **e. Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del Estado de Situación Financiera, del Estado de Resultado Integral, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujo de Efectivo, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas.

### **f. Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterio contable significativos respecto de los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

### **g. Consistencia en presentación**

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un período al siguiente.

### **h. Negocio en marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, negocio en marcha, a menos que se indique todo lo contrario CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A. CACINSA, es un ente con antecedentes de negocio en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

### **i. Unidad monetaria**

Los estados financieros se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, la unidad monetaria actual de la República del Ecuador.

# **CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A.**

## **CACINSA**

Av. Juan Tanca Marengo Km. 1 ½ C.C.Dicentro Oficina 31 Planta Alta  
Guayaquil – Ecuador

### **j. Normas de Registros y Valoración**

#### **Efectivo y Equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo disponible y las cuentas corrientes en Bancos.

#### **Instrumentos Financieros**

Los Instrumentos financieros corresponden a los contratos que dan lugar, simultáneamente, a un activo financiero y a un pasivo financiero o a instrumentos de patrimonio en otra compañía.

En el caso de la compañía, los instrumentos de deuda corresponden a instrumentos primarios como son los documentos y cuentas por cobrar y los documentos y cuentas por pagar.

#### **Propiedad, planta y equipo**

Son registradas inicialmente al costo y posteriormente dicha valoración inicial se corrige por la correspondiente depreciación acumulada calculada en función de la vida útil, y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que pueda operar de forma prevista por la Gerencia General y una estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del activo, así como la rehabilitación del lugar o sobre el que se asienta.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el período que se producen.

Para aquellos activos que requieren reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones o mantenimiento para incrementar su vida útil, debe ser recalculada su depreciación en la misma proporción.

Estos costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconoce como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedades, planta y equipo vayan a fluir a la empresa y pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituto se da de baja contablemente.

#### **Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales**

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, si es que ha habido algún indicio de que se ha producido un cambio significativo, siendo el efecto de cualquier cambio en forma prospectiva.

La depreciación de un activo iniciará cuando esté disponible para su uso. La depreciación no cesará cuando el activo este sin utilizar o se haya retirado del uso del activo a menos que se encuentre totalmente depreciado o utilice el método de depreciación en función de uso.

# **CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A.**

## **CACINSA**

Av. Juan Tanca Marengo Km. 1 ½ C.C.Dicentro Oficina 31 Planta Alta  
Guayaquil – Ecuador

Las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son:

Ítem	Vida Útil (en años)
Terrenos	Indefinidos
Edificaciones	50 Años
Vehículo	8 Años

### Impuesto a la Ganancias.

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año y se calcula mediante una tasa de impuesto establecida por la Ley de Régimen Tributario Interno.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes, conocidas como diferencias temporarias. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

### Reconocimiento de Ingresos de actividades ordinarias

Los Ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando se realizan, es decir cuando el servicio es prestado, de acuerdo con la condición pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de impuesto a las ventas, rebajas y descuentos.

La compañía reconoce los ingresos cuando el monto pueda ser medido confiablemente, es probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia la compañía y se cumpla con los criterios específicos por ese tipo de ingreso. Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con el servicio o venta hayan sido resueltas.

### Costos y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, se registran en los libros contables y se informa sobre ellos en los estados financieros de los períodos con los cuales se relacionan.

# **CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A.**

## **CACINSA**

Av. Juan Tanca Marengo Km. 1 ½ C.C.Dicentro Oficina 31 Planta Alta  
Guayaquil – Ecuador

### **3. PRINCIPALES CUENTAS DEL ESTADO FINANCIERO**

#### **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

	<b>Saldo al 31 de Diciembre 2019</b>	<b>Saldo al 31 de Diciembre 2018</b>
Cuenta Corrientes Bancarias en Moneda Nacional	99,790.38	92,137.87
<b>Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>99,790.38</b>	<b>92,137.87</b>

Las cuentas corrientes bancarias en moneda nacional se encuentran abiertas en bancos locales y son de libre disponibilidad.

#### **PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Este rubro está conformado por lo siguiente:

	<b>Saldo al 31 de Diciembre 2019</b>	<b>Saldo al 31 de Diciembre 2018</b>
Terrenos	59.462,81	59.462,81
Edificios	289.657,17	289.657,17
Vehículo – Costo	0,00	71,865.16
(-) Depreciación Acumulada	(198,105.49)	(234,426.10)
<b>Total de Propiedad Planta y Equipo</b>	<b>151,014.49</b>	<b>186,559.04</b>

#### **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Este rubro está conformado por lo siguiente:

	<b>Saldo al 31 de Diciembre 2019</b>	<b>Saldo al 31 de Diciembre 2018</b>
Impuesto a La Renta por Pagar	4.960,05	2872.07
Con la administración tributaria	402.44	699.43
<b>Total Otras Obligaciones Corrientes</b>	<b>5,362.49</b>	<b>3,571.50</b>

# **CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A.**

## **CACINSA**

Av. Juan Tanca Marengo Km. 1 ½ C.C.Dicentro Oficina 31 Planta Alta  
Guayaquil – Ecuador

### **CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES**

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	<b>Saldo al 31 de Diciembre 2019</b>	<b>Saldo al 31 de Diciembre 2018</b>
Cuentas por Pagar Relacionadas	9,847.22	9,847.22
<b>Total Cuentas por Pagar Relacionadas</b>	<b>9,847.22</b>	<b>9,847.22</b>

### **CAPITAL SOCIAL:**

Al 31 de diciembre del 2019 el capital suscrito y pagado asciende a US\$800,00 representado por acciones ordinarias y nominativas de US\$1.00 (800 acciones).

El total de accionistas son 2 de naturaleza ecuatoriana. El movimiento de las acciones se resume como sigue:

	<b>Saldo al 31 de Diciembre 2019</b>		
	<b>ACCIONES</b>	<b>COSTO POR ACCION</b>	<b>TOTAL</b>
Acciones Ordinarias y Nominativas	800,00	1,00	800,00
<b>Total Movimientos de acciones</b>	<b>800,00</b>	<b>1,00</b>	<b>800,00</b>

### **RESERVA LEGAL**

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

	<b>Saldo al 31 de Diciembre 2019</b>	<b>Saldo al 31 de Diciembre 2018</b>
Reserva Legal	1.682,31	1.682,31
<b>Total Reserva Legal</b>	<b>1.682,31</b>	<b>1.682,31</b>

### **RESERVA FACULTATIVA**

La partida Reserva Facultativa, presenta la siguiente información:

	<b>Saldo al 31 de Diciembre 2019</b>	<b>Saldo al 31 de Diciembre 2018</b>
Reserva facultativa	47,252.92	34,950.27
<b>Total Reserva Legal</b>	<b>47,252.92</b>	<b>34,950.27</b>

# **CASA Y CAMPO INMOBILIARIA S.A.**

## **CACINSA**

Av. Juan Tanca Marengo Km. 1 ½ C.C.Dicentro Oficina 31 Planta Alta  
Guayaquil – Ecuador

### **RESULTADOS ACUMULADOS**

La partida Resultados Acumulados presenta la siguiente clasificación:

	<b>Saldo al 31 de Diciembre 2019</b>
Ganancias Acumuladas	21.069,69
Pérdidas Acumuladas	(9.743,27)
Resultados por Adopción NIIF	179.462,21
<b>Total Resultados Acumulados</b>	<b>190.788,53</b>

El saldo de la cuenta Resultados Acumulados por Adopción primera vez de las NIIF para las Pymes, surgen en el período de transición por la aplicación de la NIIF para las Pymes, que generaron ajustes que fueron cargados o abonados a esta cuenta.

### **GANANCIA DEL EJERCICIO**

Presenta la ganancia neta obtenida en el presente ejercicio después de Participación e Impuestos, que da un saldo al 31 de diciembre del 2019 de US\$19.705,49 que se muestra en el respectivo estado de Resultados Integrales.

### **HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

  
-----  
Ing. Juan González Portes  
Gerente General  
C.C.# 0903435238

  
-----  
CPA. Margarita Tarira Escobar  
Contador  
RUC: 0910101245001

