

DALCAPIO S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA

La compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 20 de agosto del 2000 e inscrita en el registro mercantil el 11 de octubre del 2000. Tiene como objeto social la compra, venta, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, agenciamiento, explotación de bienes urbanos y rurales propios o de terceros.

Operaciones.- La compañía posee un lote ubicado en el cantón Durán, Km 6 ½ vía Duran-Boliche.

La Compañía para el desarrollo de sus operaciones dispone de 10.340,88 m2 donde se han construido 62 casas y 4 terrenos disponibles para la venta.

Durante el año 2012 se vendieron 6 villas por US\$222.871,37 y en el año 2011 se vendieron 11 villas por US\$445.535,41

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como los requiere la NIIF 1 – “Adopción por primera vez”, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos Estados Financieros.

2.1. Base de preparación de los estados financieros.- Los estados financieros adjuntos constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo a lo requerido por la NIIF para PYMES. No. 1: “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, que han sido adoptadas en el Ecuador y representan la implementación integral de estas Normas Internacionales. Hasta el 31 de diciembre del 2011 los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC, las cuales difieren en ciertos aspectos con las NIIF. Los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2012 han sido ajustados en base a NIIF para PYMES.

Declaración de cumplimiento.- Tal como es requerido por la NIIF No. 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, los estados financieros adjuntos de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 (periodo de transición), han sido ajustados al 1 de enero del 2012 a NIIF, con el propósito de ser utilizados exclusivamente en el proceso de aplicación de las NIIF para los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Base de presentación.- Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF para PYMES (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). Las NIIF fueron adoptados por las Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICL004 de agosto 21 del 2006, ratificada con resolución ADM-08199 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 378 de julio 10 del 2008.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros, definidas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, es mencionado a continuación:

2.2. Moneda Funcional y Moneda de Presentación.- Las partidas de los estados financieros adjuntos de la Compañía 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 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.

2.3. Bancos.- Corresponde al efectivo disponible en caja y depósitos a la vista en bancos.

2.4. Activos y pasivos financieros.- Son instrumentos financieros no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar mantenidos hasta su vencimiento. Están registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida 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, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

Cuentas por cobrar.- Corresponde a cuentas por cobrar empleados y anticipos entregados a proveedores. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.

Cuentas por pagar.- Corresponden a obligaciones de pago registradas al costo, por las negociaciones de compras de materiales para la construcción de las villas. Se registran al valor nominal y no generan intereses.

Obligación financiera.- Están representados a su valor razonable. Posteriormente son registrados con base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones.

2.5. Propiedades y enseres.- Están registrados al costo de adquisición, la depreciación de los enseres es calculada siguiendo el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los activos fijos sin considerar valores residuales.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y enseres son las siguientes:

ACTIVOS	%	AÑOS
Muebles y enseres	10	10
Otros activos	10	10

2.6. Impuestos y beneficios corrientes.- Representan principalmente impuestos a cancelar a la administración tributaria, los cuales son liquidados en forma mensual según las disposiciones establecidas por el Servicio de Rentas Internas (SRI), en adición incluyen beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado y están originados por obligaciones producto de eventos pasados y lo establecido por la legislación laboral, normativas del Seguro Social o acuerdos contractuales.

2.7. Resultados Acumulados.- Mediante Resolución No. SC.G.I.CI. CPAIFRS. 11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, fue expedido el "Reglamento sobre el destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Valuación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF y las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas

empresas (NIIF para PYMES). Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras y Designación e Informes de Peritos”.

2.8. Reconocimiento de ingresos, costo y gastos.- La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente la propiedad de las villas. Los gastos se registran al costo de construcción de las viviendas.

2.9. Intereses- Son registrados mediante el método del devengado para obligaciones generadas en pasivos a corto plazo.

2.10. Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía realice y utilice estimaciones contables y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica y basada en su experiencia en el negocio, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía.

3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2012, el efectivo en caja y bancos consistían en:

	<u>31-dic-12</u>	<u>1-ene-12</u>
Caja	1.300	800
Bancos	206.953	34.816
	<u>208.253</u>	<u>35.616</u>

Los saldos de bancos no tienen restricciones algunas en su uso.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>31-dic-12</u>	<u>1-ene-12</u>
Clientes	-	1.568
Empleados	7.219	4.080
Anticipo a proveedores (1)	120.337	235.483
Impuestos pagados (2)	27.687	18.930
	<u>155.243</u>	<u>260.061</u>

(1) Representan anticipos entregados a proveedores, principalmente Carmen Vélez US\$39.958; Ingeniería Proyectos y Servicios US\$71.496, que a la fecha de emisión del presente informe (11 de noviembre del 2013) han sido liquidados en un 4%.

(2) Corresponde a anticipo impuesto a la renta.

5. URBANIZACION EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2012, los saldos de urbanización en proceso consistían en:

	<u>31-dic-12</u>	<u>1-ene-12</u>
Casas en proceso	999.150	803.998
	<u>999.150</u>	<u>803.998</u>

6. PROPIEDADES Y ENSERES

Al 31 de diciembre del 2012, los saldos de propiedades y enseres consistían en:

	Saldo al 01/01/2012	Adiciones	Saldo al 31/12/2012
Terreno	167.638	-	167.638
Muebles y enseres	2.705	-	2.705
Otros activos	3.700	-	3.700
	174.043	-	174.043
Depreciación Acumulada	(2.028)	(1.011)	(3.039)
	<u>172.015</u>	<u>(1.011)</u>	<u>171.004</u>

Garantía: Al 31 de diciembre del 2012, el terreno ha sido entregado en garantía a la institución financiera, por obligación a corto plazo.

7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2012, los saldos de obligaciones bancarias consistían en:

	<u>31-dic-12</u>	<u>1-ene-12</u>
Banco Bolivariano	324.000	-
Intereses por pagar	5.833	-
	<u>329.833</u>	<u>-</u>

(1) Préstamo por US\$324.000, otorgado en Octubre 26 del 2012, forma de pago única en Abril 25 del 2013 a una tasa del 10,21% anual.

A la fecha de emisión del presente informe (11 de noviembre del 2013) la compañía ha renovado el préstamo con el Banco Bolivariano.

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012, los saldos de cuentas por pagar consistían en:

	<u>31-dic-12</u>	<u>1-ene-12</u>
Proveedores (1)	453	3.036
Impuestos por pagar (2)	1.414	2.474
	<u>1.867</u>	<u>5.510</u>

(1) Los saldos de proveedores a la fecha de emisión de este informe (11 de noviembre del 2013) han sido pagados en su totalidad.

(2) Corresponde a retenciones en la fuente por pagar US\$1.282 y retenciones de IVA por pagar US\$132.

9. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2012, los saldos de pasivos acumulados consistían en:

	<u>31-dic-12</u>	<u>1-ene-12</u>
Cuentas por pagar IESS	1.070	927
Beneficios sociales	2.587	3.750
	<u>3.657</u>	<u>4.677</u>

10. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012, los saldos de cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

	<u>31-dic-12</u>	<u>1-ene-12</u>
Anticipo de clientes (1)	538.160	577.620
Cuentas por pagar Chalet del Rey	22.645	22.645
Cuentas por pagar accionistas (2)	858.269	1.034.289
	<u>1.419.074</u>	<u>1.634.554</u>

(1) Corresponde a anticipos del 40% recibidos de clientes, estos valores se liquidan cuando se entrega la vivienda, ya sea por financiamiento directo o con entidad financiera.

(2) Préstamo otorgado por accionistas, para capital de trabajo, no devenga interés ni tiene fecha de vencimiento.

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social está conformado por 145.095 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

Conformado de la siguiente manera:

- Sola Medina & Cía.	99.013 acciones;
- Cía. Sola, Tanca & Cía.	45.899 acciones;
- Sola Tanca Francisco Xavier	145 acciones;
- Sola Tanca Ricardo	38 acciones;
TOTAL	145.095 ACCIONES.

Mediante resolución No. NAC-DGERCGC11-00393 emitida en octubre 17 del 2011 por el Servicio de Rentas Internas (SRI), los sujetos pasivos inscritos en el RUC como sociedades, deben obligatoriamente informar a la autoridad tributaria el domicilio o residencia y la identidad de sus accionistas, partícipes o socios. A la fecha de emisión de este informe (20 de junio del 2013), la Compañía ha dado cumplimiento a lo establecido por el Organismo de Control.

12. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

13. SITUACION FISCAL

a) Impuesto a la renta

A la fecha del presente informe (11 de Noviembre del 2013), la Compañía no ha sido fiscalizada por parte de las autoridades del Servicio de Rentas Internas.

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 23% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 13% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

Durante el 2012 la compañía registro como Impuesto a la Renta causado el valor determinado sobre la base del 23% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo de impuesto a la renta correspondiente.

b) Base de cálculo de anticipo mínimo de impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos

que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

c) Conciliación del resultado contable-tributario

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	<u>31-dic-12</u>
Pérdida contable antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores	(44.013)
(-) Otras rentas exentas	(24.419)
(+) Gastos no deducibles	2.016
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	24.419
PERDIDA TRIBUTARIA	<u>(41.997)</u>

14. SITUACION DE LA COMPAÑÍA.

Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía presenta una pérdida de (US\$44.013); esto generó un Patrimonio negativo en (US\$216.634). Es decir supera el 50% del capital de la compañía colocándola en causal de disolución según artículo 361 de la Ley de Compañías.

15. EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de presentación del presente informe (11 de noviembre del 2013) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.