

DALCAPIO S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 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-Bolicho.

La Compañía para el desarrollo de sus operaciones dispone de 10.340,88 m2 donde se han construido 61 casas y 5 terrenos disponibles para la venta.

Durante el año 2013 se vendieron 3 villas por US\$133.026 y en el año 2012 se vendieron 6 villas por US\$222.871.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros que han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013.

2.1. Base de preparación de los estados financieros

Base de presentación.- Los Estados Financieros de DALCAPIO S.A., se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera PYMES (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presenta.

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 encargados de la construcción de la urbanización. Se registran a su 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 acumulado en la 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 2013 y 2012, el efectivo en caja y bancos consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	292	1,300
Bancos	9,452	206,953
	<u>9,744</u>	<u>208,253</u>

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

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Empleados	-	7,219
Anticipo a proveedores (1)	163,205	120,337
Impuestos pagados (2)	27,690	27,687
	<u>190,895</u>	<u>155,243</u>

(1) Representan anticipos entregados a la constructora Ingeniería Proyectos y Servicios, se han liquidados en el año 2014.

(2) Corresponde a \$27.688 por anticipo impuesto a la renta y \$2 por impuestos retenidos.

5. URBANIZACION EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de urbanización en proceso consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Villas en proceso de construcción	1.170.490	999.150
	<u>1.170.490</u>	<u>999.150</u>

6. PROPIEDADES Y ENSERES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de propiedades y enseres consistían en:

	Saldo al 01/01/2013	Adiciones	Saldo al 31/12/2013
Terreno	167,638	-	167,638
Muebles y enseres	2,705	-	2,705
Otros activos	3,700	-	3,700
	174,043	-	174,043
Depreciación Acumulada	(3,039)	(1,010)	(4,049)
	171,004	(1,010)	169,994

	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)
	172,015	(1,011)	171,004

Garantía: Al 31 de diciembre del 2013, el terreno ha sido entregado en garantía, por obligación a largo plazo.

7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de obligaciones bancarias consistían en:

	2013	2012
Banco Bolivariano	161,333	324,000
Intereses por pagar	9,138	5,833
	170,471	329,833

(1) Porción corriente de préstamo por US\$484.000 renovado en Octubre 22 del 2013, pagadero trimestralmente a una tasa del 9,71% anual, con fecha de vencimiento Octubre 19 del 2015.

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de cuentas por pagar consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores	-	453
Impuestos por pagar	720	1.414
	<u>720</u>	<u>1.867</u>

9. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de pasivos acumulados consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar IESS	541	1,070
Beneficios sociales	2,049	2,587
	<u>2,590</u>	<u>3,657</u>

10. OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de obligaciones bancarias a largo plazo consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco Bolivariano	322,667	-
	<u>322,667</u>	<u>-</u>

Ver NOTA 7

11. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipo de clientes (1)	498.115	538.160
Cuentas por pagar Chalet del Rey	22.645	22.645
Cuentas por pagar accionistas (2)	498.871	858.269
	<u>1.019.631</u>	<u>1.419.074</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.

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013, 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 (11 de junio del 2014), la Compañía ha dado cumplimiento a lo establecido por el Organismo de Control.

13. 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.

14. SITUACION FISCAL

a) Impuesto a la renta

A la fecha del presente informe (11 de junio del 2014), 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 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

Durante el 2013 la compañía registro como Impuesto a la Renta causado el valor determinado sobre la base del 22% 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.

e) Conciliación del resultado contable-tributario

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pérdida contable antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores	(117,300)	(44,013)
(-) Otras rentas exentas	(405)	(24,419)
(+) Gastos no deducibles	6,593	2,016
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	24,419
PERDIDA TRIBUTARIA	<u>(111,112)</u>	<u>(41,997)</u>

15. CONTRATO CIVIL DE OBRA.

El 29 de octubre del 2012, la compañía suscribió contrato civil de obra con la Arq. Carmen Cecilia Vélez Hernández para que construya 11 viviendas en el proyecto urbanístico Villa Ventura, la misma que será responsable de la mano de obra que emplee para la construcción y de los materiales provisto. La Compañía retendrá el 2% como fondo de garantía de cada factura presentada de acuerdo al avance de obra, este fondo será devuelto una vez realizada la firma del acta de entrega-recepción definitiva de la obra. El plazo de entrega es el 30 de abril del 2013.

Con fecha 29 de octubre del 2013, se suscribe acuerdo modificatorio y ampliatorio de contrato civil de obra con la Arq. Carmen Cecilia Vélez Hernández, donde se extiende el plazo de entrega de las 11 viviendas por 3 meses más. Además se incluyen 3 villas adicionales para que procedan a la construcción, con los mismos convenios del contrato principal.

16. EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de presentación del presente informe (11 de junio del 2014) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.