

DALCAPIO S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

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 2014 se vendieron 6 villas por US\$282.219 y un solar por US\$10.008 y en el año 2013 se vendieron 3 villas por US\$133.026.

Al 31 de diciembre del 2014 la compañía tiene 5 casas disponibles para la venta, 5 casas aplicación crédito IFIS; 3 casas por crédito directo y 1 casa resciliada (disponible para la venta), las mismas están registradas en Inventario de obras terminadas.

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 2014.

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.

La presentación de los Estados Financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

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 2014, 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 que se encuentran a entera disposición de la compañía.

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 anticipos entregados a proveedores encargados de la construcción de la urbanización. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.
- Cuentas por pagar.-** Corresponden a obligaciones de pago registradas al costo por la recepción de servicios. Se registran al valor nominal y no generan intereses.
- Cuentas por pagar Compañías Relacionadas.-** Corresponden a obligaciones de pago, exigibles a corto plazo, por préstamos. 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. Reservas y Resultados Acumulados.-

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.

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 de la propiedad al cliente, mediante escrituras públicas. 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 2014 y 2013, el efectivo en caja y bancos consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	105	292
Bancos	97.909	9.452
	<u>98.014</u>	<u>9.744</u>

Corresponden a saldos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, los cuales están disponibles a la vista y sobre los mismos no existen restricciones algunas en su uso.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipo a proveedores (1)	124.544	163.205
Impuestos pagados (2)	6.899	27.690
	<u>131.443</u>	<u>190.895</u>

(1) Representan anticipos entregados a la constructora Ingeniería Proyectos y Servicios. A la fecha de emisión del presente informe (8 de abril del 2015) estos anticipos no han sido liquidados a pesar que el contrato concluyó en octubre del 2014.

(2) Corresponde anticipo impuesto a la renta.

5. INVENTARIO DE OBRAS TERMINADAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de inventario de obras terminadas consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inventario de obras terminadas	<u>768.071</u>	<u>1.170.490</u>
	<u><u>768.071</u></u>	<u><u>1.170.490</u></u>

Al 31 de diciembre del 2014 la compañía tiene 5 casas disponibles para la venta, 5 casas aplicación crédito IFIS; 3 casas por crédito directo y 1 casa resciliada (disponible para la venta).

6. PROPIEDADES Y ENSERES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de propiedades y enseres consistían en:

	<u>Saldo al 01/01/2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Saldo al 31/12/2014</u>
Terreno	167.638	2.706	32.509	202.853
Muebles y enseres	2.705	-	-	2.705
Otros activos	3.700	-	-	3.700
	<u>174.043</u>	<u>2.706</u>	<u>32.509</u>	<u>209.258</u>
Depreciación Acumulada	(4.049)	(1.010)	-	(5.059)
	<u><u>169.994</u></u>	<u><u>1.696</u></u>	<u><u>32.509</u></u>	<u><u>204.199</u></u>

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

Garantía: Al 31 de diciembre del 2014, el terreno ha sido entregado en garantía, por obligación bancaria.

7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de obligaciones bancarias consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco Bolivariano	322.667	161.333
Intereses por pagar	6.266	9.138
	<u>328.933</u>	<u>170.471</u>

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 2014 y 2013, los saldos de cuentas por pagar consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores (1)	617	-
Impuestos por pagar	289	720
	<u>906</u>	<u>720</u>

(1) Los saldos de proveedores a la fecha de emisión de este informe (08 de Abril del 2015) no han sido pagados.

9. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de pasivos acumulados consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por pagar IESS	-	541
Beneficios sociales	-	2.049
	<u>-</u>	<u>2.590</u>

Durante el año 2014 la Compañía no tuvo empleados.

10. OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de obligaciones bancarias a largo plazo consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco Bolivariano	-	322.667
	<u>-</u>	<u>322.667</u>

11. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipo de clientes (1)	333.438	498.115
Cuentas por pagar Chalet del Rey	22.645	22.645
Cuentas por pagar accionistas (2)	245.870	498.871
Otras	1.942	-
	<u>603.895</u>	<u>1.019.631</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. INGRESOS POR VENTAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los ingresos por ventas consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Venta de villas	292.227	133.026
	<u>292.227</u>	<u>133.026</u>

Durante el año 2014 se vendieron 6 villas por US\$282.219 y un solar por US\$10.008 y en el año 2013 se vendieron 3 villas por US\$133.026.

13. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los costos de ventas consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Villas	348.600	157.146
Terrenos	1.691	-
Pérdida valor de mercado (1)	120.130	-
	<u>470.421</u>	<u>157.146</u>

La Compañía registro sus costos a valor de mercado, basándose al costo por metro cuadrado, obteniendo una pérdida por valor de mercado de US\$120.130 aprobada en Junta General de Accionista del 30 de diciembre del 2014.

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los gastos administrativos consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Remuneraciones y beneficios	-	42.242
Honorarios profesionales	10.722	6.543
Servicios básicos	1.225	1.849
Movilización	3.926	4.236
Impuestos y contribuciones	4.330	1.261
Depreciación	270	270
Gastos no deducibles	7.572	6.594
Otros gastos	2.109	880
	<u>30.154</u>	<u>63.875</u>

15. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los gastos financieros consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses	44.404	35.650
	<u>44.404</u>	<u>35.650</u>

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social está conformado por 145.095 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

Conformado de la siguiente manera:

- Solá Medina & Cía.	99.013 Acciones;
- Cía Solá, Tanca & Cía.	45.899 Acciones;
- Solá Tanca Francisco Xavier	145 Acciones;
- Solá Tanca Ricardo	38 Acciones;
TOTAL	<u>145.095 ACCIONES</u>

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, participantes o socios. A la fecha de emisión de este informe (06 de Marzo del 2015), la Compañía ha dado cumplimiento a lo establecido por el Organismo de Control.

17. APOORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Con fecha 25 de Agosto del 2014 la Junta General de Accionistas resuelve reclasificar la cuenta por pagar accionistas (Sola Medina & Cía) a la cuenta aportes para futuros aumentos de capital por un valor de US\$200.000,00.

Según Acta de Junta General de Accionistas del 30 de diciembre del 2014 se resuelve reclasificar la cuenta por pagar accionistas (Sola Medina & Cía) a la cuenta aportes para futuros aumentos de capital por un valor de US\$320.000,00.

18. ABSORCION DE PERDIDAS ACUMULADAS.

Con fecha 30 de diciembre del 2014, mediante Junta General de Accionistas la compañía resuelve realizar la absorción de la pérdida acumulada correspondientes al año 2013 por US\$117.300 más ajuste a resultados acumulados US\$34.387, por un total de US\$151.687 las que se efectuaron con la cuenta aporte a futuras capitalizaciones que registra un valor de US\$368.313.

19. SITUACION DE LA COMPAÑÍA.

Al 31 de diciembre del 2014 la Compañía presenta pérdida del ejercicio por (US\$244.250); esto generó que las pérdidas superen el 50% del capital. Esta situación coloca a la empresa en una de las causales de disolución según lo menciona el artículo 361 numeral 6, de la Ley de Compañías.

20. SITUACION FISCAL

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Tasa de impuesto y exoneraciones

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de Impuesto a la renta a partir del ejercicio fiscal 2013 es el 22% sobre las utilidades gravables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectuó el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- Exoneración del pago del Impuesto a la Renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

Dividendos en efectivo

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

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.

Conciliación del resultado contable-tributario

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pérdida contable antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores	(244.250)	(117.300)
(-) Otras rentas exentas	(3.249)	(405)
(+) Gastos no deducibles	7.572	6.593
PERDIDA TRIBUTARIA	<u>(239.927)</u>	<u>(111.112)</u>
(-) Anticipo del ejercicio fiscal corriente	6.524	7.075
(-) Crédito tributario de años anteriores	(6.897)	(6.897)
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	2	-
(-) Anticipo y retenciones del periodo	(2)	(2)
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	<u>6.897</u>	<u>6.899</u>

21. EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de presentación del presente informe (8 de abril del 2015) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.