

DALCAPIO S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

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 61 casas y 5 terrenos disponibles para la venta.

Durante el año 2015 se vendieron 7 villas por US\$404.621 y 3 solares por US\$34.168 y en el año 2014 se vendieron 6 villas por US\$282.219 y un solar por US\$10.008.

Al 31 de diciembre del 2015 la compañía tiene 3 casas disponibles para la venta, 2 casas aplicación crédito IFIS; 2 casas por crédito directo, 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 2015.

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 2015, 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 cuentas por cobrar clientes, 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.

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 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).

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. 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 Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el efectivo y equivalente de efectivo consistían en:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja	105	105
Bancos	24.718	97.909
	<u>24.823</u>	<u>98.014</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 2015 y 2014, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes (1)	6.212	-
Anticipo a proveedores	153	124.544
Impuestos pagados (2)	6.900	6.899
Otros	1.000	-
	<u>14.265</u>	<u>131.443</u>

(1) Representan saldos adeudado por clientes, a la fecha de la emisión del presente informe (05 de Abril del 2016) han sido cancelado en un 19%.

(2) Corresponde a U\$6.897 por anticipo impuesto a la renta y U\$3 por impuestos retenidos.

5. INVENTARIO DE OBRAS TERMINADAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de inventario de obras terminadas consistían en:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inventario de obras terminadas	342.071	768.071
	<u>342.071</u>	<u>768.071</u>

8

Al 31 de diciembre del 2015 la compañía tiene 3 casas disponibles para la venta, 2 casas aplicación crédito IFIS; 2 casas por crédito directo, las mismas están registradas en Inventario de obras terminadas neto del ajuste sin el valor de mercado.

6. PROPIEDADES Y ENSERES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de propiedades y enseres consistían en:

	Saldo al 01/01/2015	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2015
Terreno	202.853	121	-	202.974
Equipos de computación	-	1.032	-	1.032
Muebles y enseres	2.705	-	(2.705)	-
Otros activos	3.700	-	-	3.700
	209.258	1.153	(2.705)	207.706
Depreciación Acumulada	(5.059)	(853)	2.705	(3.207)
	204.199	300	-	204.499

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

7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de obligaciones bancarias consistían en:

	2015	2014
Banco Bolivariano	-	322.667
Intereses por pagar	-	6.266
	-	328.933

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de cuentas por pagar consistían en:

	2015	2014
Proveedores (1)	1.319	617
Otras cuentas por pagar	26.000	-
Impuestos por pagar	1.239	289
	28.558	906

- (1) Los saldos de proveedores a la fecha de emisión de este informe (05 de Abril del 2016) han sido pagados en un 67%.

9. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de cuentas por pagar relacionadas consistían en:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Naturisa S.A.	7.511	-
	<u>7.511</u>	<u>-</u>

10. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipo de clientes (1)	139.774	333.438
Cuentas por pagar Chalet del Rey	-	22.645
Cuentas por pagar accionistas (2)	254.037	245.870
Otras	398	1.942
	<u>394.209</u>	<u>603.895</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. INGRESOS POR VENTAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los ingresos por ventas consistían en:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Venta de villas	438.789	292.227
	<u>438.789</u>	<u>292.227</u>

Durante el año 2015 se vendieron 7 villas por US\$404.621 y 3 solares por US\$34.168 y en el año 2014 se vendieron 6 villas por US\$282.219 y un solar por US\$10.008.

12. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los costos de ventas consistían en:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Villas	453.517	348.600
Terrenos	6.083	1.691
Pérdida valor de mercado (1)	108.148	120.130
Costos no deducibles	28.892	-
	<u><u>596.640</u></u>	<u><u>470.421</u></u>

(1) La Compañía registró el costo a valor de mercado contra los resultados de los ejercicios 2015 y 2014, los valores de US\$120.130 y US\$108.148 respectivamente, para reconocer la pérdida sin valor de mercado de los inventarios terminados al cierre de cada periodo, basándose al costo por metro cuadrado. Estos gastos fueron aprobados en Junta General de Accionista del 30 de diciembre del 2015.

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los gastos administrativos consistían en:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Honorarios profesionales	24.503	10.722
Servicios básicos	-	1.225
Movilización	1.117	3.926
Impuestos y contribuciones	5.697	4.330
Depreciación	112	270
Gastos no deducibles	899	7.572
Otros gastos	4.623	2.109
	<u><u>36.951</u></u>	<u><u>30.154</u></u>

14. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los gastos financieros consistían en:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Intereses	15.724	44.404
	<u><u>15.724</u></u>	<u><u>44.404</u></u>

15. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los otros ingresos consistían en:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Penalidad a clientes (1)	9.102	3.720
Alicuota de clientes	4.935	3.249
Ingresos Varios	89.702	1.515
Otras ventas	-	18
	<u>103.739</u>	<u>8.502</u>

(1) Incluyen valores descontados de los abonos que han realizado los clientes que luego se retiran.

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las transacciones entre relacionadas consistían en:

	<u>2015</u>	
	Préstamos	TOTAL
Naturisa S.A.	<u>7.511</u>	<u>7.511</u>
	<u>7.511</u>	<u>7.511</u>

17. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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</u>	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, participes o socios. A la fecha de emisión de este informe (05 de Abril del 2016), la Compañía ha dado cumplimiento a lo establecido por el Organismo de Control.

Según Registro Oficial No. 591 del 15 de mayo del 2009, la Comisión Legislativa y de Fiscalización de la Asamblea General, expidió la Ley Reformativa a la Ley de Compañías, mediante la cual se reforma, se regula y se aclara al amparo de los Artículos 335, 336, 339 y el Mandato 23 de la Constitución Política de la República del Ecuador, el Marco Jurídico de la participación de los socios y accionistas en las compañías de comercio del país; mediante la referida Ley Reformativa, se determina que los socios y accionistas de las compañías de comercio, sean identificables, inclusive tratándose de personas jurídicas.

18. ABSORCION DE PÉRDIDAS ACUMULADAS.

Con fecha 30 de diciembre del 2015, mediante Junta General de Accionistas la compañía resuelve realizar la absorción de la pérdida acumulada correspondientes al año 2014 por US\$251.337 las que se efectuaron con la cuenta aporte a futuras capitalizaciones. A la fecha de emisión de este informe (05 de abril del 2016), la compañía manifiesta que la pérdida del año 2015 será absorbida con el saldo de aporte para futuras capitalizaciones.

19. SITUACION DE LA COMPAÑÍA.

Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía presenta pérdida del ejercicio por (US\$106.787); 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 efectúe 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 2015 y 2014, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	2015	2014
Pérdida contable antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores	(106.787)	(244.250)
(-) Otras rentas exentas	(4.935)	(3.249)
(+) Gastos no deducibles	137.939	7.572
UTILIDAD/PERDIDA TRIBUTARIA	26.217	(239.927)
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	5.768	-
(-) Anticipo del ejercicio fiscal corriente	(7.089)	6.524
(-) Crédito tributario de años anteriores	(6.897)	(6.897)
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	2	2
(-) Anticipo y retenciones del periodo	-	(2)
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	6.895	6.897

21. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía.

La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía no se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de mercado.- Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: el riesgo de las tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

a) Riesgo de tasa de interés:

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasa de interés.

b) Riesgo de tipo de cambio:

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de crédito.- El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía realiza sus cobros a crédito por lo que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.

Riesgo de liquidez.- La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas a sus clientes.

22. EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de presentación del presente informe (05 de abril del 2016) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

23. DIFERENCIA ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS QUE SE ACOMPAÑAN

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los estados financieros que se acompañan difieren con los registros contables. Un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por pagar proveedores	(7.511)	-
Cuentas por pagar relacionadas	7.511	-
	<u>-</u>	<u>-</u>