CAPEBSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Con el Informe del auditor Independiente)

CAPEBSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Contenido
Página

Informe de los Auditores Independientes	3
Estado de situación financiera	7
Estado de resultado integral	8
Estado de cambios en el patrimonio	9
Estado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	11- 25

Abreviaturas:

NIC Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

SRI Servicio de Rentas Internas

IVA Impuesto al valor agregado

US$ U.S. dólares

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Accionistas de
CAPEBSA S.A.

Opinión

He examinado los estados financieros de CAPEBSA S.A. (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no fueron examinados por otros auditores independientes, ya que la compañía no estaba obligada a presentar estados financieros auditados, indicando que soy auditor externo de la Compañía por el año terminado al 2018.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la compañía al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" Soy independiente de la compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración de la Compañía, es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que lea el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la compañía por los estados financieros separados

La Administración de la Compañía, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de mi auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de

nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

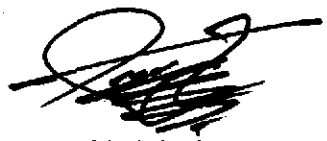
Comunique a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Mi informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

C.P.A. Julio Campuzano López

SC-RNAE–No. 1048



Abril 03 del 2019

Guayaquil – Ecuador

CAPEBSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2018	2017
ACTIVOS CORRIENTES :			
Efectivo y equivalente al efectivo	3	101.416,86	48,9
Cuentas por cobrar	4	52.372,50	
Inventarios	5	274.591,40	121.812,89
Activos por impuestos corrientes	6	26.145,04	8.850,06
Otros activos corrientes	7	128.897,63	43.897,63
Total activos corrientes		**583.423,43**	**174.609,48**
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipos	8	113.506,70	147.397,55
Total Activos no corrientes		**113.506,70**	**147.397,55**
TOTAL ACTIVOS		**696.930,13**	**322.007,03**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	9	51.622,38	80.498,77
Cuentas por pagar provedores	10	97.117,91	183,40
Pasivos por impuestos corrientes	11	6.640,75	
Obligaciones acumuladas	12	2.830,14	934,96
Otras cuentas por pagar		121,12	83,58
Total pasivos corrientes		**158.332,30**	**81.700,71**
PASIVO NO CORRIENTES:			
Prestamos a largo plazo	13	253.497,15	
Otras cuentas por pagar a largo plazo	14	188.344,55	151.233,60
Total pasivos no corrientes		**441.841,70**	**151.233,60**
TOTAL PASIVOS		**600.174,00**	**232.934,31**
PATRIMONIO			
Capital social	15	800,00	800,00
Reservas		3.389,96	3.267,00
Reserva de Capital	17	51.897,63	51.897,63
Aportes de Socios y Accionistas	17	3.883,31	3.883,31
Resultados acumulados NIIF		(1.407,75)	(1.407,75)
Resultados acumulados		30.509,57	29.402,91
Resultado del ejercicio		7.683,41	1.229,62
TOTAL PATRIMONIO		**96.756,13**	**89.072,72**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**696.930,13**	**322.007,03**

Ver notas a los estados financieros separados

Carlos Peña Baquerizo
Gerente General

Jorge Fajardo Bonilla
Contador General

CAPEBSA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

INGRESOS	**Nota**	**2018**	**2017**
Ingresos de actividades ordinarias		270.375,00	
Costos de venta	5	(94.766,31)	
Utilidad bruta en ventas		**175.608,69**	**0,00**
Otros ingresos		57.860,58	349.091,91
TOTAL INGRESOS		**233.469,27**	**349.091,91**
GASTOS GENERALES :			
Sueldos y salarios		12.640,04	71.229,66
Beneficios sociales		2.037,40	4.117,82
Aportes a la seguridad social		2.540,39	15.629,73
Honorarios profesionales		75.482,90	10.545,61
Depreciaciones		33.890,85	31.366,40
Cuotas		8.884,21	519,14
Conbustibles y lubricantes		1.200,04	1.187,33
Suministo, herramientas, materiales		148,98	613,93
Mant. Y reparaciones			30.243,06
Seguros		3.313,13	2.040,94
Impuestos , contribuciones y otras		6.891,89	6.222,10
Servicios públicos		3.333,38	4.343,85
Otros		16.875,28	17.227,52
Total gastos generales		**167.238,49**	**195.287,09**
GASTOS FINANCIEROS			
Comisones bancarias		42.800,00	
Intereses bancarios		11.621,15	3.124,61
Dividendos			149.233,60
Gastos bancarios		220,77	
Total gastos financieros		**54.641,92**	**152.358,21**
TOTAL GASTOS		**221.880,41**	**347.645,30**
UTILIDAS Y/O PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS		11.588,86	1.446,61
15% Participación trabajadores		(1.738,33)	(216,99)
22% Impuesto a la Renta		(2.167,12)	
Utilidad del ejercicio, neta		**7.683,41**	**1.229,62**
Ver notas a los estados financieros separados			

Carlos Peña Baquerizo
Gerente General

Jorge Fajardo Bonilla
Contador General

CAPEBSA S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO SEPARADO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital	Reserva Legal	Reserva de Capital	Aporte Socios Accionistas	Resultados NIIF	Utilidades Acumuladas	Utilidades del Ejercicio	Total
Saldo al 31-dic.-2016	**800,00**	**3.065,56**	**51.897,63**	**3.883,31**	**(1.407,75)**	**27.106,52**	**2.094,95**	**87.440,22**
Tranf. De cuentas		201,44				2.296,39	(2.094,95)	402,88
Utilidades del ejercicio							1.229,62	1.229,62
Saldo al 31-dic.-2017	**800,00**	**3.267,00**	**51.897,63**	**3.883,31**	**(1.407,75)**	**29.402,91**	**1.229,62**	**89.072,72**
Tranf. De cuentas		122,96				1.106,66	(1.229,62)	0,00
Utilidades del ejercicio							7.683,41	7.683,41
Saldo al 31-dic.-2018	**800,00**	**3.389,96**	**51.897,63**	**3.883,31**	**(1.407,75)**	**30.509,57**	**7.683,41**	**96.756,13**

Ver notas a los estados financieros separados

Carlos Peña Baquerizo
Gerente General

Jorge Fajardo Bonilla
Contador General

CAPEBSA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFCTIVO SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dolares estadounidenses)

	2018	2017
INCREMENTO NETO (DISMINUCION) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO ANTES DEL EFECTO DE TASA DE CAMBIO	**101.367,96**	**(8.913,14)**
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**(87.158,94)**	**(38.671,77)**
Clases de cobros por actividades de operación:	**258.568,10**	**349.091,91**
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	258.568,10	349.091,91
Otros cobros por actividades de operación		
Clases de pagos por actividades de operación:	**(345.727,04)**	**(387.763,68)**
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(29.274,71)	(1.842,84)
Pagos a y por cuenta de los empleados	194,39	(3.060,42)
Otros gasstos de operación		(314.187,12)
Impuestos pagados		(4.136,52)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(316.646,72)	(64.536,78)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**33.890,85**	**(201.973,74)**
Adquisiciones ventas de propiedades, planta y equipos	33.890,85	(201.973,74)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	**154.636,05**	**231.732,37**
Financiación de presstamos a largo plazo		151.233,60
Pago de prestamos		80.498,77
Otras entradas (salidas) de efectivo	154.636,05	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	**101.367,96**	**(8.913,14)**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	48,90	8.962,04
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	**101.416,86**	**48,90**
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN:		
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	**11.588,86**	**1.446,61**
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(1.738,33)	**29.461,06**
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable		29.975,62
Ajustes gastos de impuesto a larenta	(1.738,33)	(297,57)
Ajustes gatos participación trabajadores		(216,99)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	**(97.009,47)**	**(69.579,44)**
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(69.667,48)	
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar		(3.384,48)
(Incremento) disminución en anticipos a proveedores		33.458,18
(Incremento) disminución en inventarios	(237.778,51)	
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	208.503,80	(1.842,84)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar		(65.208,24)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	1.932,72	(2.843,43)
Incremento (disminución) en otros pasivos		(29.758,63)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**(87.158,94)**	**(38.671,77)**

Ver notas a los estados financieros separados

Carlos Peña Baquerizo
Gerente General

Jorge Fajardo Bonilla
Contador General

CAPEBSA. S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACION GENERAL

La Compañía CAPEPSA S.A., fue constituida mediante escritura pública el 05 de marzo del 2010 como una compañía Anónima de nacionalidad ecuatoriana y domiciliada en la ciudad de Guayaquil, su actividad principal es la compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles, propios y alquilados.

La compañía en el año 2018, efectúa la reforma de estatutos entre los cambios más significativo está, el domicilio de la compañía y su denominación social, se reemplaza el nombre de YUMALAI S.A por CAPEBSA S.A.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento – Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)

2.2 Moneda funcional. - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos d América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros comprenden, los estados de situación financiera, los estados de resultados integral, de cambio en el patrimonio de flujos de efectivos por los años terminados al 31 de diciembre del 2018. Estos estados financieros has sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de información Financiera – NIIF.

2.4 Efectivo y equivalente al efectivos - El efectivo y el equivalente incluye saldos de caja, efectivo, inversiones disponibles en bancos locales y del exterior, siendo el caso.

2.5 Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar – La cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.6 ***Inventarios*** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

2.7 ***Propiedades, planta y equipos***

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, planta y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración de la Compañía.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento inicial: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro de valor, si hubiere.

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

2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades, planta y equipos 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, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Maquinarias y equipos pesqueros	10
Edificios e instalaciones	20
Maquinarias y equipos	10
Muebles y equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

2.7.4 ***Retiro o venta de propiedades, planta y equipos*** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.
En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.7.5 ***Deterioro del valor de propiedades, planta y equipo*** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus propiedades, planta y equipo a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

2.8 ***Activos no corrientes mantenidos para la venta*** - Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

2.9 ***Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar*** – Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado. El período de crédito promedio es de 15 a 30 días.

2.10 ***Impuesto a la renta*** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del

impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.11 Impuestos diferidos – El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuestos diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce todas las diferencias temporarias deducibles, en medida en que resulte probable que las Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporaria deducibles.

Los activos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.12 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.13 Beneficios a empleados

2.8.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo a los resultados del año, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.8.2 Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.14 Reconocimiento de Ingresos - Se reconocen al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Es probable que la Compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.15 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, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.16 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.17 Activos financieros - La Compañía clasifica sus activos financieros en efectivo y bancos, cuentas por cobrar, y otros activos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se originaron o adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.12.1 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.12.2 Cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian o cotizan en un mercado activo, ni existe la intención de venderlos.

Estos activos inicialmente se reconocen a su valor razonable y después del reconocimiento inicial, al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro, en función a su recuperabilidad. Estas cuentas no generan intereses, y el período de crédito promedio de su recuperación es de 30 días.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas. El incremento en la provisión se reconoce en el resultado del período.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.12.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.18 Pasivos financieros - La Compañía clasifica sus pasivos financieros en préstamos y cuentas por pagar y otras cuentas por pagar. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.13.1 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.13.2 Cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de bienes es de 45 días.

2.13.3 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.19 Estimaciones contables y juicios contables - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

2.20 Normas nuevas y revisadas y emitidas para su aplicación sobre los estados financieros

NIIF	**Norma**	**Fecha de Vigencia**
NIIF 9	- Instrumentos Financieros	1 de enero del 2018
NIIF 15	– Ingresos de actividades ordinarias Procedentes de contratos de clientes.	1 de enero del 2018
NIIF 16	– Arrendamientos	1 de enero del 2019

NIIF 9 Instrumentos Financieros

Esta norma específica los requerimientos para reconocer y medir los activos y pasivos financieros, algunos contratos para comprar; vender partidas no financieras.

Esta reemplaza en su totalidad a la NIC 39, no modifica los conceptos de activos ni pasivos financieros.
Esta norma requiere que las entidades reconozcan las perdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros medidos al costo amortizado

NIIF 11 – Acuerdos conjuntos – Contabilizaciones de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.

Esta enmienda incorpora a la norma en cuestión, una guía en relación a como contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones.

La NIIF 15 Ingresos de Actividades ordinarias procedentes con contratos con clientes.
Esta norma específica cuando y cuanto se debe reconocer los ingresos. Esta norma reemplaza en su totalidad a la NIC 18 Ingresos y a la NIC 11 Contratos de construcción en su totalidad.

Si determina la forma de reconocer los ingresos de los contratos excepto aquellos que se encuentra entre los arrendamientos, de seguros o cualquier otro arrendamiento financiero.

Establece 5 pasos para ayudar a la entidad cuando reconocer el ingreso:

1. Identificar el contrato con el cliente
   Este debe tener una sustancia comercial y debe ser probable que la entidad sobre la contraprestación de bienes y/o servicios.
2. Identificar la obligación de desempeño del contrato
   Define como obligación de desempeño, las promesas que una entidad necesita cumplir para ganar ingresos. Hay que definir cuantas obligaciones de desempeño contempla el contrato para considerarlo en la evaluación del reconocimiento del ingreso
3. Determinar el precio de la transacción
   Esta lo define como el importe de la contraprestación, el cual la entidad espera recibir a cambio de la transferencia de los bienes y/o servicios.
   Esta norma también contiene guías para determinar el importe de la contraprestación.

4. Asignación de precios en las transacciones a las obligaciones de desempeño en el contrato
   Esto tiene que ver en lo indicado en el numeral anterior, se requiere que la entidad asigne un precio de la transacción a cada obligación de desempeño (a cada bien o servicio que sea distintos) por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.
5. Reconocer el ingreso cuando la entidad cumple en las Asignaciones de Desempeño
   Esta norma contiene orientación sobre ciertos asuntos que surgen al determinar cuándo y cómo reconocer los ingresos
   Esta NIIF para periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2018 o después, y se permite su aplicación anticipada

   Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el " control " de los bienes y servicios con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se ha añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

   Tal como se explica en la nota 1 a los estados financieros, los ingresos de la Compañía corresponden a su actividad principal que es la compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles, propios y alquilados, los cuales se reconocen cuando el control del bien es transferido al cliente. En base a los indicado precedentemente, la Administración considera, de manera inicial, que el tratamiento actual continuará siendo aprobado bajo NIIF 15

NIIF 16 Arrendamientos

Esta nueva norma aplica a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2019, se permite también su aplicación anticipada en entidades que hayan adoptado la aplicación de la NIIF 15 anteriormente a esta aceptación

La NIIF 16 deroga:

- NIC 17 Arrendamientos
- NIC 4 Determinación de si un acuerdo contiene arrendamiento
- SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos
- SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan legal de un arrendamiento

Define la forma de contabilizar para el arrendamiento y para el arrendador

NIIF 16 difiere entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferencia entre

arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad el arrendatario y es por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendatario para todos los arrendatarios, excepto los arrendamientos de corto plazo aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido Al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamientos serán divididos en principal e intereses los cuales, presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continua con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

NIIF 17 Contratos de seguros

Esta nueva norma se aplica a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2021, se permite su aplicación anticipada en entidades que apliquen NIIF 9 y 15 anteriormente a la aplicación de esta NIIF 17

Deroga a la NIIF 4 Contrato de seguros

Esta norma es aplicable a todos los tipos de contratos de seguros, independiente de tipos de entidades que lo emitan.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFCTIVO

Al 31 de diciembre del 2018, el efectivo y su equivalente se descomponen de la siguiente forma:

	2018	2017
Caja		48,9
Banco Bolivariano	3.631,64	
Banco Mutualista	8.084,04	
Banco Pacifico	89.701,18	
Total efectivo y equivalente al efectivo	**101.416,86**	**48,90**

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018, la cuenta por cobrar $ 52.372.50 corresponden a anticipos efectuados a constructores por el giro ordinario del negocio, los cuales se liquidan con la entrega de obras.

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 los inventarios incluyen terrenos para la construcción de viviendas y un rubro de construcciones en procesos ya que una vez construidas las viviendas estas quedan disponibles para la venta, adjunto detalle de los mismos:

	2018	2017
Terrenos 3		24.320,00
Terrenos 4		24.320,00
Terrenos 5		24.320,00
Terreno Mz 14 Sl 6	27.997,00	24.532,89
Terreno Mz 14 Sl 7	28.202,00	24.320,00
Terreno Mz 16 Sl 28 Código 74	26.265,60	
Terreno Mz 22 Sl 18 Código 74	26.265,60	
Terreno Mz 22 Sl 17 Código 745	26.265,60	
Terreno Mz 14 Sl 28	27.360,00	
Terreno Mz 14 Sl 39	27.360,00	
Terreno Mz 13 V 31	26.265,60	
Terreno Mz 13 V 35	27.360,00	
Construciones en procesos	31.250,00	
Total Inventarios	**274.591,40**	**121.812,89**

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018, Crédito tributario por retenciones en la fuente en ventas e impuesto al valor agregado (IVA) en compras, originados por el giro del negocio, las cuales son susceptibles de reclamos o aplicación al impuesto a la renta de la compañía, también se consideran como un anticipo de impuesto a la renta.

	2018	2017
Retenciones en la fuente 2015	56,22	56,22
Retenciones en la fuente 2016	3.436,97	3.436,97
Retenciones en la fuente 2017	2.122,72	2.122,72
Retenciones en la fuente 2018	1.207,42	
Impuesto al valor agregado (Crédito T.)	19.321,71	3.234,15
Total Impuestos corrientes	**26.145,04**	**8.850,06**

7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 los otros activos $ 128.897.63 consisten en valores entregado en un fidecomiso para futura compra de terrenos.

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2018, el movimiento de las propiedades planta y equipos es el siguiente:

CAPEBSA S.A.
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

Nombres	Saldo al 31-dic-16	Adiciones (Retiros)	Saldo al 31-dic-17	Adiciones (Retiros)	Saldo al 31-dic-18
Edificios	111.527,25		111.527,25		111.527,25
Vehículos	79.048,22		79.048,22		79.048,22
Total al costo	**190.575,47**	**-**	**190.575,47**		**190.575,47**
Depreciación acumulada	(31.366,40)	(11.811,52)	(43.177,92)	(33.890,85)	(77.068,77)
Propiedades netas	**159.209,07**	**(11.811,52)**	**147.397,55**	**(36.890,85)**	**113.506,70**

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2018, la obligaciones financieras de la Compañía, la porción corriente a pagar, es como lo muestra el siguiente detalle:

Institución	Capital	Operación Número	Fecha. Conceción	Fecha. Vcto.	Tiempo	Tasa %	Saldo Corriente
Bco. Bolivariano	84.800,00	278577	28-sep-17	02-sep-22	1830	11,83%	15.329,61
Bco. Pacifico	175.000,00	P40169133	22-nov-18	27-oct-23	180	8,5%	29.373,34
M, Pichincha (14-29)	21.880,00	3300601903	14-mar-18	15-mar-25	2558	11,83%	2.364,09
M. Pichincha(13-35)	21.880,00	33006019021	31-oct-18	03-nov-25	2558	11,83%	2.191,25
M, Pichincha (14-28)	21.880,00	3300601902	14-mar-18	15-mar-25	2558	11,83%	2.364,09
Total obligaciones porción corriente							51.622,38

10. CUENTAS POR PAGAR ANTICIPOS A CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2018, los $ 97.117.91 representa principalmente valores recibidos por clientes como anticipos a futuras compras de inmuebles los cuales se liquidarán con la entrega del bien.

	2018	2017
Maykel Cedeño (Mz16 Sl28)	18.800,00	
Daniel Vaca Pino (Mz 22 Sl16)	16.666,08	
Monica Vallejo Silva MZ 22 Sl 1	18.314,74	
Angelo Martinez Mz14 Sl28	13.000,00	
Grace Oleas Mz14 Sl 29	15.436,00	
Kevin Soto Mz 14 Sl 17	9.708,09	
Rosario Benevides Sl16 Mz14	5.193,00	
Otros		183,4
Total cuentas por pagar proveedores	**97.117,91**	**183,40**

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018, se muestran las obligaciones con el SRI por impuestos retenidos y el pago del impuesto a la renta de la compañía

	2018	2017
Retenciones del IVA	3.391,80	
1% tranferencia bienes muebles	969,43	
2% otras retenciones	96,40	
8% otras retenciones	16,00	
Impuesto a la renta de la compañía	2.167,12	
Total Impuestos por pagar	**6.640,75**	**0,00**

De conformidad con las disposiciones legales, el impuesto a la rente se determinará con la tarifa del 22%, 25% y 28% sobre las utilidades sujeta a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios o accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales. Consecuentemente la Compañía aplica el 22% como tarifa del impuesto a la renta

12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Valores pendientes de pago por beneficios acumulados de empleados al 31 de diciembre del 2018, así como lo muestra el siguiente detalle:

	2018	2017
Decimo 3ero	985,00	74,64
Decimo 4to.	106,81	643,33
Participación trabajadores	1.738,33	216,99
Total obligaciones acumuladas	**2.830,14**	**934,96**

13. PRESTAMOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2018, se muestra el saldo pendiente de cancelar de las obligaciones bancarias de la Compañía, según lo muestra el siguiente detalle:

Institución	Capital	Operación Número	Fecha. Conceción	Fecha. Vcto.	Tiempo	Tasa %	Saldo Corriente
Banco Bolivariano	84.800,00	278577	28-sep-17	02-sep-22	1830	11,83%	52.494,33
Pacifico	175.000,00	P40169133	22-nov-18	27-oct-23	180	8,5%	145.626,66
M. Pichincha (14-29)	21.880,00	3300601903	14-mar-18	15-mar-25	2558	11,83%	17.926,92
M. Pichincha (13-35)	21.880,00	33006019021	31-oct-18	03-nov-25	2558	11,83%	19.522,32
M. Pichincha (14-28)	21.880,00	3300601902	14-mar-18	15-mar-25	2558	11,83%	17.926,92
Total obligaciones saldo a largo plazo							**253.497,15**

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2018, las otras cuentas por pagar a largo plazo $ 188.344.55 representan préstamos de terceros los cuales no generan ningún tipo de interés y no presentan fecha específica de vencimiento.