

# CAINE S. A.

## Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

### **Nota No. 1: Organización, propósito y antecedentes**

CAINE S.A., está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Guayaquil, Dr. Segundo Ivole Zurita Zambrano, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 3 de Mayo del 2004.

El capital autorizado es de un mil seiscientos dólares (US\$1.600,00) y el capital suscrito y pagado es de ochocientos dólares (US\$ 800,00) dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una, según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Tercero del cantón Guayaquil, Dr. Segundo Ivole Zurita Zambrano el 31 de Marzo del 2004.

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad principal es la compra-venta y alquiler de bienes inmuebles.

### **Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables**

#### **Bases de presentación:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados a partir del 1 de enero del 2011 de acuerdo con las NIIF promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

CAINE S. A. en la preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos, al 31 de diciembre del 2012 los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 1.241.570.96; los resultados del año representan una utilidad de US\$ 91.289.77 después del impuesto a la renta y 15% participación a trabajadores.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

#### **a) Moneda funcional.**

Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

# CAINE S. A.

## Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

### Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

#### **b) Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

#### **c) Activos Financieros**

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial. Las inversiones adquiridas por la compañía corresponden a papeles comprados con el objetivo de obtener una rentabilidad sobre los valores invertidos a una determinada fecha, considerándose en la contabilidad como activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. La compañía clasifica sus Activos Financieros en tres categorías Cuentas por cobrar clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas que devengan intereses del 2% anual y otras cuentas por cobrar.

#### **d) Inventarios**

Los Inventarios se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste se determina por el método promedio. El coste de los productos terminados y de los productos en curso incluye los costes de diseño, las materias primas, la mano de obra directa, indirecta; otros costes directos e indirectos y gastos generales empleados en la construcción de viviendas. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

#### **e) Propiedades, planta y equipos**

Estos activos están valuados al costo de adquisición, la depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada para efectos de declaración del impuesto sobre la renta. La Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido, el costo neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2010 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, debido a que su valor en libros a la fecha de transición se estima es similar al valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

# CAINE S. A.

## Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

### Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

#### f) Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la explotación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

#### g) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga, esta provisión esta sujeta a la norma que entró en vigor en el año 2010 que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. 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, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 23% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

#### h) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

## CAINE S. A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

#### **Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)**

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades

#### **i) Participación de Trabajadores en las utilidades-**

De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta, este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga..

#### **j) Reserva Legal**

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o aumento de capital.

#### **k) Resultados Acumulados – Adopción por primera vez de las NIIF**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIFF completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados , subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizados en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía a sus accionistas o socios. De presentarse saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, este podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido si lo hubiere.

## CAINE S. A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

#### Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

##### 1) Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

#### Nota No. 3 Efectivo y equivalentes al efectivo

La compañía a diciembre del 2012 maneja una caja chica que sirve para los distintos gastos de la operación de la empresa :

Caja Chica	Año 2012
Departamento Administración	25.00
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 25.00</b>

Además al 31 de diciembre del 2012 se dispone de tres cuentas corrientes de Bancos Locales, en donde se efectúa los depósitos de las ventas de los bienes inmuebles y pagos a proveedores.

Bancos Locales	Año 2012
Banco Internacional Cta. Cte. # 10001003354	US\$ 430.839.23
Banco del Pichincha Cta. Cte.# 3245170404	32.436.33
Banco Bolivariano Cta. Cte. # 5208311	182.28
<b>TOTAL GENERAL EN BANCO</b>	<b>US\$ 463.457.84</b>

## CAINE S.A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

#### Nota No. 4 Activos Financieros

La compañía clasifica sus activos financieros en:

	Año 2012
Cuentas x Cobrar Clientes	US\$ 94.713.43
Compañías Relacionadas	345.298.57
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 440.012.00</b>

#### Cuentas por Cobrar Clientes

La cuenta por cobrar clientes corresponde al cobro de alícuotas mensuales de la Administración de la Urbanización Metrópolis correspondiente a las casas entregadas la misma que no devengan intereses, el saldo al 31 de diciembre del 2012 fue de US\$ 94.713.43.

#### Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas

En la cuenta por cobrar a compañías relacionadas a corto plazo, se refieren a préstamos recibidos la misma que genero un interés del 2% anual siendo estas al 31 de diciembre del 2012 US\$ 345.298,57.

#### m) Inventarios

	Año 2012
Costos Directos de Construcción	US\$ 390.200.21
Costo Indirecto de Obra	265.615.17
Otros Gastos	145.877.26
Terreno	149.572.68
Construcciones en Proceso	0.00
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>US\$ 951.265.32</b>
<b>Inventario de Producto Terminado</b>	
Villas Terminadas	81.617.00
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 1.032.882.32</b>

En el Inventario de Productos en Proceso se encuentra los gastos que incurren directamente en la construcción de las villas y que se los clasifica en:

- ✓ Infraestructura en donde incluimos todos los gastos de excavaciones y rellenos, construcción de aceras y bordillos, instalaciones sanitarias, carpintería metálica, nivelación de terreno etc.

## CAINE S.A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

#### m) Inventarios (continuación...)

- ✓ Costo Directo de Villas se clasifica por Metrópolis A que está conformado por las Mza. 863 Metrópolis C desde la Mza. 915 y 922 que corresponde a los Locales Comerciales desde el Bloque # 1 hasta el 7, en donde se incluye los gastos de mano de obra y los materiales para la construcción que se utiliza directamente en la construcción de las villas
- ✓ Costo Indirecto corresponde a los valores que no influyen directamente en la construcción de las villas como servicios de vigilancia, permisos e impuestos para la construcción de vivienda, seguro, gastos de venta etc.

#### n) Servicios y Otros Pagos Anticipados

	Año 2012
ANTICIPO A PROVEEDORES	US\$ 47.394.62
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 47.394.62</b>

#### Anticipo a Proveedores y Contratistas

Corresponde a valores adeudados por anticipo a proveedores que han sido otorgados a corto plazo para la compra de materiales para la construcción de la Urbanizaciones Metrópolis de los locales comerciales C, siendo canceladas semanalmente de acuerdo al avance de obra notificado por el Fiscalizador para así cumplir con las entregas de las villas.

#### **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Corresponde a créditos tributarios a favor que tenía la compañía al 31 de diciembre del 2012 por concepto de las retenciones en la fuente y anticipo de impuesto a la renta que se muestran luego de la conciliación tributaria del año 2012; por el saldo a favor puede solicitarse el pago en exceso, presentarse el reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la renta que cause la Compañía en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

#### **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

	Año 2012
Retenciones en la Fuente Impto. Renta	US\$ 0.00
Anticipo de impuesto a la Renta	9.791.31
<b>TOTAL →</b>	<b>US\$ 9.791.31</b>

## CAINE S.A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

#### f) Activos Financieros No Corrientes

Los activos financieros no corrientes están conformados por valores entregados en calidad de préstamos y otros que generan intereses entre el 2% y 3% anual. La compañía a entregado valores por US\$ 692.795.36 en calidad de préstamo a International Housing Group Inc y que generan intereses del 3.50% anual.

	Año 2012
CUENTAS POR COBRAR AL EXTERIOR	US\$ 692.795.36
<b>TOTAL →</b>	<b>US\$ 692.795.36</b>

#### o) Otros Activos No Corrientes

En otros activos no corrientes al depósito en garantía entregado a la Corporación para la Administración Temporal Eléctrica de Guayaquil y a Créditos Económicos Credicosa.

	Año 2012
DEPOSITO EN GARANTIA	
Corporac.Administrac.Temporal	US\$ 4.293.79
Créditos Económicos Credicosa	3.360.00
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 7.653.79</b>

#### Nota No. 5. Propiedades, Planta y Equipo

La compañía cuenta con Activos Fijos como Muebles y enseres, Bien Inmuebles y Maquinarias y Equipos que son utilizados en la parte Administrativa y Operativa de la empresa.

ACTIVO FIJO	Año 2012	% Depreciación
Maquinaria y Equipo	US\$ 59.733.38	10
Equipo de oficina	7.526.81	10
Muebles y Enseres	8.439.31	10
Bien Inmueble	201.917.67	5
<b>Total Activo Fijo</b>	<b>US\$ 277.617.17</b>	
Menos Deprec. Acumulada	- 69.211.27	
<b>Total Activo Fijo Neto</b>	<b>US\$ 208.405.90</b>	

## CAINE S. A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

#### **Nota No. 6. Cuentas y Documentos por Pagar**

Se refiere a las obligaciones contraídas por la empresa, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios que no devengan intereses:

	<b>Año 2012</b>
Proveedores	US\$ 47.417.19
Fondo de Garantía	27.141.90
Otros	50.234.23
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 124.793.32</b>

Cuentas por Pagar a Proveedores: en donde se registran todas las facturas por concepto de compra de materiales, mano de obra y servicios de Terceros que son utilizados en el área de la construcción de vivienda y para la administración.

Cuentas por Pagar Fondo de Garantía: es el descuento del 3% y 5% que se le realiza a los contratistas y que se lo retiene por seis meses para ser utilizado en cualquier inconveniente o desperfecto que presente las villas después de ser entregada por el contratista.

#### **CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS**

En este rubro se registra los valores que Caine S.A. ha recibido como préstamo de las compañías relacionadas para ser usados en el desenvolvimiento normal de las actividades de la empresa como los gastos de la construcción de vivienda, administrativos etc., se devenga un interés anual del 2%.

<b>COMPANIAS RELACIONADAS</b>	<b>Año 2012</b>
Construprint S.A.	US\$ 239.019.35
Corpinter S.A.	51.039.75
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 290.059.10</b>

## CAINE S.A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

#### Nota No. 6. Cuentas y Documentos por Pagar (continuación ...)

##### OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

##### Documentos por Pagar a Instituciones Financieras a Corto Plazo

En esta cuenta se registra la obligación que la compañía adquirió con los Bancos Locales para financiar capital de trabajo, la compañía mantiene vigente las siguientes obligaciones a corto plazo.

<b>Prestamos Locales</b>	<b>Año 2012</b>
<b>Banco Internacional</b>	
Operación # 100311729	308.921,95
<b>TOTAL PRESTAMOS LOCALES</b>	<b>US\$ 308.921,95</b>
<b>INTERESES POR PAGAR</b>	
<b>Banco Internacional</b>	
Operación # 100311729	7.604,27
<b>TOTAL INTERESES</b>	<b>US\$ 7.604,27</b>
<b>TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS</b>	<b>US\$ 316.526,21</b>

#### Nota No. 7. Otras Obligaciones Corrientes

Se ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, la empresa ha efectuado retenciones en la fuente, Impuesto al valor agregado IVA 12% y se efectuó la provisión y cancelación del impuesto a la renta causado en el presente ejercicio por US\$ 29.081,29.

<b>ADMINISTRACION TRIBUTARIA</b>	<b>Año 2012</b>
RETENCION EN LA FUENTE IMP.RENTA	US\$ 6.083,58
RETENCION EN LA FUENTE DE IVA	0,00
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	4.545,00
<b>SUB-TOTAL</b>	<b>US\$ 10.628,58</b>
IMP.A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	0,00
<b>TOTAL OBLIG.CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA</b>	<b>US\$ 10.628,58</b>

## CAINE S.A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

#### OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Corresponde a varios préstamos contratados con Bancos Locales realizados para financiar capital de trabajo, la compañía mantiene vigente las obligaciones a largo plazo que se describen a continuación:

<b>Prestamos Locales</b>	<b>Año 2012</b>
<b>Banco Internacional</b>	
Operación # 100311729	618.426,88
<b>TOTAL GRAL OBLIG.BANCARIA</b>	<b>US\$ 618.426,88</b>

#### **PASIVO NO CORRIENTE**

En este rubro se registra todos los valores que han sido entregados por los varios clientes como anticipo para la compra de las viviendas y que al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

<b>Anticipos de Clientes</b>	<b>Año 2012</b>
Clientes con Abonos a Cuenta	US\$ 181.711,21
Clientes con Desembolsos Bancarios	133.443,35
Cliente Cuota de Entrada/Reserva	120.275,04
Clientes Resciliados	64.685,49
Varios	325.549,91
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 825.665,00</b>

#### **Nota No. 8. Patrimonio:**

**Capital Social:** El capital social de la compañía al 31 de Diciembre del 2012 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, queda un total de US\$ 800,00.

**Reserva Legal:** La empresa ha efectuado la reserva del 10% sobre la utilidad anual de acuerdo a lo que establece la Ley de Compañías y que no sobrepase el 50% del capital pagado, el saldo al 31 de diciembre del 2012 es de US\$ 400,00.

## CAINE S. A.

### Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

#### Nota No. 8. Patrimonio: (continuación ...)

**Resultados Acumulados – Adopción por primera vez de las NIIF:** El saldo al 31 de Diciembre del 2012 es de US\$ 257,90 cargados al Patrimonio de los accionistas como el resultado de la implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad NIIF al 1 de enero del 2010.

#### **Resultados Acumulados – Ganancias (Perdidas acumuladas)**

Esto se origina por los resultados obtenidos en ejercicios económicos de años anteriores, al 31 de diciembre del 2012 suman US\$ 614.102,26

#### **Ganancias (Perdidas)**

En el ejercicio económico del año 2012 genero una utilidad de US\$ 91.289,77 después del Impuesto a la renta.

<b>Patrimonio</b>	<b>Año 2012</b>
Capital Social	US\$ 800,00
Reserva Legal	400,00
Resultados Acum.x Aplicación primera vez de las NIIF	- 257,90
Ganancias Acumuladas	614.102,26
Ganancias (Perdidas) del Ejercicio	91.289,77
<b>Total</b>	<b>US\$ 706.334,13</b>

#### Nota No. 9 Ingresos.-

La empresa reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia del bien al cliente y que se haya firmado el Acta de entrega de vivienda en donde acepta la conformidad de la misma entregándose al Departamento Legal para la elaboración de la escritura.

<b>VENTA DE BIENES</b>	<b>Año 2012</b>
VENTA DE CASA METROPOLIS – II-A	35.803,99
VENTA DE CASA METROPOLIS – II-C	72.919,67
<b>SUB-TOTAL →</b>	<b>US\$ 108.723,66</b>
OTROS INGRESOS	282.396,63
<b>TOTAL GENERAL DE INGRESOS =&gt;</b>	<b>US\$ 391.120,29</b>

# CAINE S.A.

## Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

### Nota No. 10 Egresos

#### **COSTO DE PRODUCCION**

Los costos de venta están conformado por los gastos que incurren directamente en la construcción de las villas, el valor del costo con relación al total de ingreso representa el 48,31%, durante el ejercicio económico del 2012 los costos son los siguientes:

<b>COSTO DE PRODUCCION</b>	<b>Año 2012</b>
Costo Directo de Obra Metrópolis -IIA	90.955,92
Costo Directo de Obra Metrópolis II C	97.997,06
<b>Total Costo Directo →</b>	<b>US\$188.952,98</b>

#### **GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS**

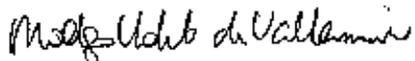
En los Gastos Administrativos se registran todos los gastos del giro propio del negocio, y en los Gastos Financieros corresponden a intereses pagados por préstamos bancarios, cuentas por pagar a compañías relacionadas y salida de divisas. Sobre el valor total de los ingresos los Gastos Administrativos representan el 11,43% y los Gastos Financieros el 9,50%.

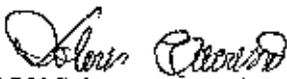
	<b>Año 2012</b>
Gastos Administrativos	US\$ 44.659,37
Gastos Financieros	37.136,88
<b>TOTAL →</b>	<b>US\$ 81.796,25</b>

#### **OTROS GASTOS**

Los otros egresos no operacionales alcanzaron la suma de US\$ 6.209,37 representando el 0,16% sobre el total de ingresos.

	<b>Año 2012</b>
Otros Gastos	US\$ 6.209,37
<b>Total →</b>	<b>US\$ 6.209,37</b>

  
ING. MARIA OLGA CHALELA SAENZ  
GERENTE GENERAL

  
ECON.DOLORES CARREÑO CORONADO  
CONTADORA GENERAL  
REG. # 0.4495