

INMOBILIARIA CAPLASA SOCIEDAD ANONIMA

**Estados financieros al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

## **Notas a los estados financieros (Continuación)**

INMOBILIARIA CAPLASA SOCIEDAD ANONIMA

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015  
Expresadas en Dólares de E.U.A.

### **1. Operaciones**

La Compañía INMOBILIARIA CAPLASA SOCIEDAD ANONIMA, fue constituida el 5 de Agosto de 1964, y su objeto social son las actividades de Compra, Venta, Alquiler y Explotación de bienes inmuebles.

La Compañía tiene su domicilio en la Parroquia Chungón del Cantón de Guayaquil, Provincia; Guayas, está ubicada en Urb. Porto fino Km. 11 Vía a la Costa Manzana 210 Solar 30 Villa 1.

### **2. Resumen de principales políticas de contabilidad**

Los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA CAPLASA SOCIEDAD ANONIMA son presentados 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 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYEMES.

Mediante Resolución N0 SC.ICL.CPAIFRS.G.11.010, la superintendencia de Compañías emite el REGLAMENTO para la aplicación de las normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y de las Normas Internacional de Información Financiera para pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

En su artículo primero indica:

Para efectos del registro y preparación de Estados Financieros, la superintendencia de Compañías califica como pequeña y medianas Entidades (PYMES), a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Monto de Activos inferiores a CUATRO MILLONES DE DOLARES
- b) Registren un valor bruto de Ventas Anuales de HASTA Cinco Millones de Dólares: y

- c) Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Para este cálculo se tomara el promedio anual ponderado.

Se considerara el año 2011 como periodo de transición, para tal efecto deberán elaborar y presentar sus estados Financieros Comparativos con Observancias a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades.

La misma resolución en su artículo octavo párrafo segundo indica que:

Los ajustes efectuados al inicio y final del periodo de transición deberán registrar sus ajustes al 1 de enero del 2012.

Y en su artículo décimo segundo indica que:

Las empresas del tercer grupo pymes deberán preparar y remitir a la superintendencia de compañías hasta el 31 de octubre del 2011 el cronograma de implementación de las NIIF PYMES, y las Conciliación del Patrimonio al inicio del periodo de transición hasta el 30 de Noviembre del 2011.

Según todo lo citado anteriormente la empresa INMOBILIARIA CAPLASA SOCIEDAD ANONIMA se encuentra dentro del tercer grupo de compañías que aplico NIIF PYMES a partir del 1 de enero del 2012 siendo su año de transición el 2011, INMOBILIARIA CAPLASA SOCIEDAD ANONIMA. por lo tanto está en la obligación de Preparar y Presentar sus Estados Financieros Comparativos con Observancia a las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF PYMES” a partir del Ejercicio económico del año 2012 La fecha de presentación de los primeros Estados Financieros con arreglo a las NIIF PYMES. INMOBILIARIA CAPLASA SOCIEDAD ANONIMA, **tenía que presentar la información hasta el 31 de diciembre del 2012.** Por tanto la empresa debe presentar información comparativa de tales Estados financieros para un solo año.

Por este motivo la fecha de Transición a las NIIF PYMES es el comienzo de actividades al 1 de Enero de 2011 (o de forma alternativa, el cierre de actividades al 31 de Diciembre de 2010).

INMOBILIARIA CAPLASA SOCIEDAD ANONIMA presentó estados financieros anuales, según NEC anteriores a 31 de Diciembre de cada año, incluyendo el 31 de diciembre de 2010 y 31 de Diciembre del 2011 el año 2011 se cerró con NEC **“NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD”**

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) fueron reemplazadas gradualmente por las NIIF sean estas PYMES o FULL, según lo determino la Superintendencia de Compañías mediante Resolución N°.06.Q.ICI-004 emitida el 21 de Agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial n°.348 de septiembre del 2006, resolvió la obligación por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de este organismo, la preparación y Presentación de sus estados financieros, a partir del 1 enero del 2009,2010,2011,2012, según fue el caso.

# INMOBILIARIA CAPLASA SOIEDAD ANONIMA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERO COMPARATIVO  
(EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

		2016	2015
<b>ACTIVO</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	311		
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes Corrientes No Relacionados Locales	313		
Otras Cuentas y Documentos por cobrar Relacionados Locales	317		
Crédito Tributario	324	4.700,95	4.655,91
PROPIEDAD, PLANTA Y EQ. NETO	369	213.562,81	224.324,21
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>399</b>	<b>218.263,76</b>	<b>228.980,12</b>
<b>PASIVO</b>			
Ctas y Doct por Pagar-Locales		988,29	410,13
Con la Administración Tributaria	419		
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>439</b>	<b>988,29</b>	<b>410,13</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
<b>CAPITAL</b>	501	800,00	800,00
Reserva Legal	507		
Otras Reservas	509	207.679,40	218.973,92
Dividendos Pagados			
Utilidades no Distribuidas Ejercicios Anteriores		8.904,74	8.904,74
Perdidas de Ejercicios Anteriores		-108,87	-108,87
-Utilidad o Perdida del Ejercicio	561		
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>598</b>	<b>217.275,47</b>	<b>228.569,99</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>218.263,76</b>	<b>228.980,12</b>

**INMOBILIARIA CAPLASA SOCIEDAD ANONIMA**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
**(EN DOLARES ESTADOUNIDENSES -US\$)**

Cuentas	Notas	31/12/2016	31/12/2015
<b>INGRESOS</b>			
Ventas de Bienes			
Otros Ingresos		11.294,52	11.260,54
<b>Total de Ingresos</b>		<b>11.294,52</b>	<b>11.260,54</b>
Reembolso de Gastos			
<b>COSTO DE VENTAS</b>			
(+) Inventario inicial no producidos			
Compras Netas de Bienes			
(-) Inventario Final no producidos			
<b>Total de Costo de Ventas</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Utilidad Bruta</b>		<b>11.294,52</b>	<b>11.260,54</b>
<b>EGRESOS OPERACIONALES</b>			
Gastos Administrativos		11.294,52	11.260,54
Gastos de Ventas			
Gastos Financieros			
<b>Total de Egresos Operacionales</b>		<b>11.294,52</b>	<b>11.260,54</b>
<b>Utilidad(Perdida) antes de Part Impuestos</b>			

**INMOBILIARIA CAPLASA S. A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
**(EXPRESADO EN US\$)**

CUNTAS	31/12/2016	31/12/2015
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
(+) Cobros Procedentes de las Ventas y Prestación Servicios		
(+) Otros Cobros por Actividades de Operación	11.294,52	11.260,54
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>		
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y Servicios		
(-) Pagos por cuenta de Empleados	.	
(-) Otros Pagos por actividades de Operación	-11294,52	-6514,99
<b>Efectivo Neto usado en Actividades Operativas</b>	<b>4.745,55</b>	<b>4.745,55</b>
<b>Aumento Neto en efectivo y sus equivalentes</b>		
<b>Efectivo al Inicio del Periodo</b>	<b>-4.745,55</b>	<b>- 4.745,55</b>
<b>Efectivo al Final del Periodo</b>		

**A continuación se resumen las principales prácticas contables bajo NIIF PYMES:**

**POLITICAS CONTABLES**  
**POLITICAS CONTABLES DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES**

Para el propósito del estado de flujo de efectivo se considera equivalentes de efectivo a los todos los valores concebidos mediante las actividades propias de la empresa.

**POLITICA CONTABLE: CAJA GENERAL**

La caja general es una cuenta de activo corriente destinado para registrar los cobros en efectivo por ventas que luego deberán ser depositados en su totalidad en la cuenta bancaria que la empresa tiene registrada en el sistema financiero nacional.

Esta cuenta se debita por el cobro en efectivo de alguna cuenta por cobrar, con el fin de crear y aumentar el fondo y se acredita por su disminución parcial o total al momento de realizar el respectivo deposito a una cuenta bancaria.

### 3. EFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

Período de

Período de

---

31/12/2016

31/12/2015

#### **BANCOS**

Del Pacifico

#### **POLITICA CONTABLE: BANCOS NACIONALES**

Esta es una cuenta de activos donde se registra los movimientos de dinero en los Bancos Nacionales, está cuenta se debita con depósitos bancarios, transferencias o ingreso de dinero en la cuenta por préstamos y se acredita por retiros, notas de débito, giros de cheques o transferencias bancarias.

Las conciliaciones Bancarias deberán presentarse a la gerencia hasta el día 15 de cada mes, a fin de revisar las partidas conciliatorias.

Las claves de acceso al internet de las cuentas bancarias serán de exclusiva responsabilidad de la Gerencia Administrativa.

#### **POLITICA CONTABLE: Cuentas por Cobrar y Provisión para Cuentas de Cobranza Dudosas**

**CUENTAS POR COBRAR:** son los registros de los créditos que prestamos a nuestros clientes por sus compras

#### **Clasificación**

Las cuentas por cobrar se deben clasificar en una de las cuatro categorías de instrumentos financieros, según lo expuesto por la Sección 11 y 12 de las NIIF para la PYMES.

Además, se debe reconocer un menor valor de las mismas si el importe en libros es mayor que su valor recuperable estimado. Para ello, la empresa debe evaluar en cada fecha de reporte, si existe evidencia de que el activo ha perdido valor. Por lo tanto, de ser el caso, se debe presentar la cuenta de cobranza dudosa correspondiente y el movimiento de la misma durante el año identificando el tipo de cuenta a la que corresponde (comercial u otras).

## Revelación

Se debe revelar información referida al vencimiento de las cuentas por cobrar, intereses relacionados y sobre garantías recibidas.

## Valuación

Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado bajo el método del interés efectivo.

La evaluación de la deuda debe ser individual o por deudor, según existan pocos clientes, de acuerdo con ella se genera la provisión, la que disminuye la cuenta por cobrar correspondiente

.

La provisión de cuentas incobrables será del 1% según lo indica la Ley, en caso de que se declare una cuenta incobrable que supere este valor se adjuntaran los documentos que soporten dicho valor.

## 4.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Es el valor que queda como crédito tributario del año por concepto de Retención en la Fuente de Renta.

Composición:

	Período de	Período de
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Retención de Rentas (1%)	4.700,95	4.655,91
<b>Total</b>	<b><u>4.700,95</u></b>	<b><u>4.655,91</u></b>

## **POLITICA CONTABLE: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.**

Las empresas deben conciliar los saldos en libros con las respectivas inspecciones física, al menos una vez al año, de manera obligatoria.

## Valuación

Estos activos se valúan al costo o valor revaluado (tratamiento alternativo permitido) menos pérdidas por desvalorización menos depreciación acumulada.

Se establece desde el monto de \$ 2000,00 Americanos considerar un bien como activo fijo al momento de realizar la adquisición.

### Tratamiento de mejoras, reparaciones y mantenimiento

Las mejoras se activan y las reparaciones y mantenimientos se reconocen en resultados en el periodo en que se efectúan.

### Tratamiento de costos financieros y diferencia en cambio

Se debe revelar la política de capitalización de costos. Los costos de financiación se contabilizan al valor de los activos si son atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que cumple las condiciones mencionadas para su calificación (aquél que requiere, necesariamente de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta).

La diferencia de cambio no debe ser reconocida como costo.

### Revelaciones

Se debe revelar la existencia de activos revaluados, el valor de revaluación que se arrastra en los saldos, el procedimiento seguido para la revaluación y quien la efectuó (tasador independiente), así como la depreciación de los activos revaluados.

Revelar si existen activos totalmente depreciados que se encuentran en uso.

## 5.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Composición:

	Período de <b>31/12/2016</b>	Período de <b>31/12/2015</b>
Terrenos	100.000.00	100.000,00
Edificios	164.440.80	164.440.80
Equipos Seguridad	7.616,56	7.616,56
<b>Subtotal Propiedad, Planta y Eq</b>	<b>272.057,36</b>	<b>272.057,36</b>
	Período de Implementación <b>31/12/2016</b>	Período de Transición <b>31/12/2015</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>		
Deprec. Acum Edificios	58.494,55	47.733,15
Deprec. Acum. Otros Activos		
<b>Subtotal Propiedad, Planta y Eq</b>	<b>58.494,55</b>	<b>47.733,15</b>

<b>Total Activo no Corriente</b>	<b>213.562.81</b>	<b>224.324,21</b>
----------------------------------	-------------------	-------------------

**6.- OBLIGACIONES CON TERCEROS, EL SRI,**

Composición:

	Período de <b>31/12/2016</b>	Período de <b>31/12/2015</b>
CTAS. Y DOCTS. RELACIONADOS LOCALES	988,29	410,13
DEPOSITOS EN GARANTIA		
OBLIGACIONES SRI IVA, RET %		
SUELDOS POR PAGAR		
<b>Total</b>	<b>988,29</b>	<b>410,13</b>

**7. Patrimonio**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el Patrimonio se formaba de la siguiente manera:

	<u><b>2016</b></u>	<u><b>2015</b></u>
Capital social	800,00	800,00
Otras Reservas	207.679,40	218.973,92
(-) Pérdida Acumulada ejercicios anteriores	-108,67	-108,67
Resultados Ejercicios anteriores	8.904,74	8.904,74
<b><u>Total</u></b>	<b>217.275,47</b>	<b>228.569,99</b>

El capital social de la compañía está constituido por ochocientas acciones (800) ordinarias y nominativas de 1,00 dólar de Estados Unidos de América. Todo lo cual representa \$ 800,00

**8. GANANCIAS DEL EJERCICIO**

Respecto a las ganancias en este periodo no hubo ingresos por alquiler el único inmueble de la compañía

**9. INGRESO POR OPERACIÓN**

Los ingresos en este periodo se realizó de Otras Reservas por \$ 11.294.52 para resarcir los gastos incurrido en este periodo.

### **POLITICA CONTABLE: Ingresos por Actividades Ordinarias (SECCION 23 NIIF PYMES)**

#### **Reconocimiento**

La medición de ingresos debe realizarse de acuerdo con el valor razonable de la contrapartida recibida el caso de la venta de productos agrícolas, el ingreso se reconoce cuando se cumplan las condiciones de transferencia de riesgos, fiable medición, probabilidad de recibir beneficios económicos y los costos relacionados puedan ser medidos con fiabilidad.

Con relación a los servicios, el ingreso se reconoce cuando el importe de los ingresos pueda ser medido con fiabilidad; es posible que la empresa reciba beneficios económicos derivados de la transacción; el grado de terminación de la transacción en la fecha de reporte o cierre de los estados financieros pueda ser medido fiablemente y que los costos incurridos y los que quedan incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad. El reconocimiento de ingresos por referencia al grado de terminación se denomina "método del porcentaje de terminación"; los ingresos se reconocen en los períodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio.

La prudencia exige que si no existe expectativa de un ingreso de beneficios económicos a la entidad, no se reconocen ni los ingresos ni los márgenes de ganancias; sin embargo, si se espera la recepción del beneficio económico, éste debería incluir el margen de ganancia.

#### **Revelación**

Se debe revelar, entre otros, la siguiente información: políticas contables adoptadas para el reconocimiento de ingresos, incluyendo un ingreso por servicios determinado por el número de cajas en la terminación de operaciones; importe de cada categoría significativa de ingresos procedente de ventas de bienes, prestación de servicios, intereses, regalía, dividendos; y, importe de ingresos producidos por intercambio de bienes o servicios de cada categoría.

### **POLITICA CONTABLE Ingresos y Gastos Financieros**

#### **Reconocimiento**

Los ingresos y gastos financieros deben ser reconocidos utilizando la base de acumulación o devengo.

#### **Revelación**

Se debe revelar en la nota de políticas contables el reconocimiento de ingresos y gastos financieros; asimismo, en nota aparte, se debe presentar la composición de los gastos más significativos de acuerdo con su naturaleza, en tanto el Estado de Resultados Integrales se presenta por la función del gasto.

## **POLÍTICA CONTABLE: NIIF-1: ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.**

**INMOBILIARIA CAPLASA SOCIEDAD ANONIMA** Presento sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF PYMES, así como sus informes financieros intermedios, relativos a una parte del ejercicio cubierto por tales estados financieros, deberán contener información de alta calidad que sea transparente para los usuarios y comparable para todos los ejercicios que se presenten; suministre un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información financiera; y, pueda ser obtenida a un costo que no exceda a los beneficios proporcionados a los usuarios.

La empresa preparo un balance de apertura con arreglo a las NIIF PYMES en la fecha de transición a las **NIIF PYMES**. Este el punto de partida para la contabilización según las NIIF PYMES.

La empresa uso las mismas políticas contables en su balance de apertura con arreglo a las NIIF PYMES y a lo largo de todos los ejercicios que se presenten en sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF PYMES. Estas políticas contables deben cumplir con cada sección de las NIIF PYMES vigente en la fecha de presentación de sus estados financieros con arreglo a las NIIF PYMES.

Para cumplir con la Sección 3 Presentación de Estados Financieros, los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF PYMES de la empresa incluirán, al menos, un año de información comparativa de acuerdo con las NIIF PYMES.

**INMOBILIARIA CAPLASA SOCIEDAD ANONIMA**, explico como la transición, de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados anteriores a las NIIF PYMES, ha afectado a lo informado anteriormente, como situación financiera, resultados y flujos de efectivo.

### **3. Impuesto a la renta**

#### **(a) Tasa de impuesto-**

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 23% sobre las utilidades. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

#### **Dividendos en efectivos-**

Son exentos del impuesto a la renta de los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

#### **(c) Tasa de impuesto**

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributaria de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en los años 2012 y 2011 fueron las siguientes. 24% para el 2011 y 23% para el 2013 22% estable para los siguientes años.

#### **4. Reformas tributarias-**

En el suplemento al Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2010, se expidió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual incluye reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones. El resumen de los principales incentivos es el siguiente:

#### **Tasa de impuesto a la renta-**

Reducción de la tasa del impuesto a la renta de manera progresiva:

#### **Notas a los estados financieros (Continuación)**

Año 2015	22%
Año 2016	22%

- 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.
- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevos empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados,

#### **Retención en la fuente del impuesto a la renta –**

En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuestos a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.

Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

### **Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-**

Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).