

CAPITAL INMOBILIARIA CAPITALECSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía Capital Inmobiliaria Capitalecsa S.A.- Es una sociedad y fue constituida el 24 de mayo del 2016 en la provincia del Guayas.

OBJETO SOCIAL: La Compañía tendrá como objeto social, la Compra, Venta, administración, intermediación, mantenimiento, alquiler, explotación, avalúo, permuta, anticresis, de toda clase de bienes inmuebles, incluso los sujetos a régimen de propiedad horizontal

PLAZO DE DURACION: La compañía será de duración de 50 años, sin embargo, podrá ser prorrogado, disminuido o disolverse y liquidarse por las causas y el procedimiento previstos en la ley de compañías.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA COMPAÑÍA: Cantón Guayaquil Parroquia Tarqui Provincia Guayas.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.1. Bases de Presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad y de Control Interno que la administración considere necesaria para permitir la preparación de los Estados Financieros, los saldos presentados surgen de los registros contables de la Compañía que están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional y de curso legal del Ecuador desde marzo del 2000.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo y en algunos casos al valor razonable según las políticas contables aplicadas.

Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por Junta General de Accionistas de la Compañía en Junta realizada el 26 de marzo del 2018.

2.2. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

3.-Cambios en las políticas contables y su efecto:

No se presentan cambios en políticas contables durante el ejercicio económico 2017.

4.1 Juicios y estimaciones contables

Juicios Es el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía, la administración ha realizado juicios de valor, los cuales sustentan algunas estimaciones registradas en los estados financieros. Las estimaciones y criterios contables usados en la preparación de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores,

incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes podrían diferir de los respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el corto plazo.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: estimación del deterioro de las cuentas por cobrar, activos fijos y de activos en general; estimación de la depreciación de mobiliarios y equipos; estimación de la amortización de pagos anticipados; estimación de las provisiones de corto y largo plazo, cuyos criterios contables se describen más adelante.

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos. Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: estimación del deterioro de las cuentas por cobrar, activos fijos y de activos en general; estimación de la depreciación de mobiliarios y equipos;

5.- COMPOSICION ESTADOS FINANCIEROS.

1) Activos.- Activos Financieros

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Los principales activos financieros con los que cuenta la compañía son las cuentas por cobrar Relacionadas y clientes. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento Los activos financieros no derivados con amortizaciones fijas o determinables y vencimiento definido, son clasificados como inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuando la Compañía tiene la positiva intención y habilidad para mantenerlas hasta la fecha de vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando el instrumento financiero sea desapropiado o se haya deteriorado, así como a través del proceso de amortización.

5.1.1. Efectivo y equivalentes de efectivo: El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos. El saldo de este rubro al 31 diciembre del 2017 es de USD 10.17

5.1.2 Activos Financieros La Compañía sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de las cuentas por cobrar, en el caso de que se produzca una reducción en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por insolvencia del deudor.

El saldo de la estimación es revisado periódicamente por la Compañía para ajustarlo a los niveles necesarios para cubrir las pérdidas potenciales en las cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de cuentas por cobrar no tienen intereses.

Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

5.1.3. Inventarios para Obras/Inmuebles en construcción para la venta Los inventarios se registran a valor razonable siendo el saldo al 31 de diciembre del 2017 \$130887.92.

5.1.4. Deterioro de activos no financieros sujetos a depreciación y amortización En cada fecha sobre la que se informa, se evalúa la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costos de venta y su valor en uso. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros el importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

5.2.- Propiedades, planta y equipos: Los activos fijos de propiedad, planta y equipo son medidos al costo de adquisición o construcción, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda. Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada, cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados. El costo inicial del mobiliario y equipo comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso.

Los desembolsos incurridos después de que los activos fijos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costo de mantenimiento y de reacondicionamiento se cargan a los resultados del periodo en que se incurran los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultaran en beneficios futuros por el uso del inmueble, mobiliario y equipo, más allá de su estándar de desempeño original, estos son capitalizados como un costo adicional del inmueble, mobiliario y equipo.

5.2.1.- Depreciación La depreciación es reconocida en el resultado, en base a depreciación lineal sobre las vidas útiles de cada parte de un ítem de propiedad, planta y equipo. La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación son consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos.

5.3.- Pasivos.-

5.3.1.- Cuentas y Documentos por Pagar Las cuentas por pagar a proveedores están registradas a su valor nominal el mismo que no difiere de su valor razonable, significativamente, debido a que se estima que sean canceladas en el corto plazo. Dichas cuentas no generan intereses y su

vencimiento está establecido según las negociaciones con cada proveedor. Al 31 de diciembre el saldo de las Cuentas por Pagar es de \$532969,87.

5.3.2.- Obligaciones Bancarias: Los préstamos bancarios se reconocen inicialmente al costo que corresponde a su valor razonable a la fecha de transacción, neto de los costos incurridos, posteriormente, se registra a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos de transacción) y el valor de retención se reconoce en los resultados durante el periodo de vigencia del préstamo. Asimismo, los préstamos se presentan netos de los intereses devengados.

5.3.3.- Provisiones: Se reconoce una provisión solo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada periodo y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general. La Compañía tiene reconocida las Provisiones de Beneficios Sociales, conforme lo determina el Código de Trabajo.

5.3.5.- Impuesto a la renta La Compañía obtuvo una utilidad de \$13647.02.

6.- Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos futuros y el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

7.- Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento. En general este costo no difiere sustancialmente del valor razonable. Como parte del costo la Compañía, se ha reconocido el costo de ventas de los productos que comercializa.

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 la Administración y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la Compañía está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible en función y llevando a cabo sus principios en función de los accionistas, por lo tanto la Compañía no tiene intención ni necesidad de liquidar sus operaciones.

Política y gestión de riesgos

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad de la Compañía.

- I. **Riesgo de crédito** Las principales concentraciones de riesgo de crédito mantenidas por la Compañía corresponden a saldos pendientes de cobro mayores a 30 días mantenidos con clientes.
- II. **Riesgo de liquidez** La Compañía no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de efectivo y equivalentes para afrontar las salidas necesarias en sus operaciones habituales.
- III. **Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable** Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable, si lo hubiere. La exposición de la compañía a este riesgo no es significativa.

8.- PATRIMONIO

El Patrimonio de la Compañía al 31 de Diciembre del 2017 está conformado por los siguientes saldos: Capital US\$800.00 Reserva Legal US\$7573.89 Utilidad del Ejercicio US\$68165.01 Resultado Acumulado de Ejercicios Anteriores US\$75201.04.