

#### **Nota 1 Constitución y operaciones**

La compañía es una Sociedad Anónima, que fue constituida en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha, con el nombre de "COMPANIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ESPINEL Y ESPINEL S.A."

La Compañía tiene entre sus principales objetos los siguientes:

Adquisición, venta de inmuebles así como la construcción de proyectos inmobiliarios.

#### **Nota 2 Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros**

##### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Estos estados financieros consolidados se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF's para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías.

##### **2.2 Base de medición**

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

##### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

##### **2.4. Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF's para PYMES requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Ya que la compañía no ha realizado normalmente su desarrollo de acuerdo a las exigencias de los accionistas.

##### **2.5. Periodo económico**

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre para ser presentados a las entidades de control, no

obstante, se presentan internamente los Estados Financieros de acuerdo a las necesidades de los directivos.

## 2.6. Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Accionista hasta el 31 de marzo del siguiente año en que se emiten los mismos.

### Nota 3 Resumen de las principales políticas de contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

#### a. Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, depósitos en bancos locales e inversiones.

#### b. Otras cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar se registran al costo hay que considerar que estas obligaciones se originaron para desarrollar un proyecto inmobiliario en el caso de no efectivizarse por temas inmobiliarios se procederá realizar el correspondiente reembolso de valores.

#### c. Propiedad, planta y equipo

Los siguientes elementos de propiedad planta y equipo están medidos a su costo, que es igual al costo histórico menos la depreciación acumulada: actualmente tenemos equipo de computación.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- a. Su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.
- b. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;
- c. Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Gerencia.

Los costos que no forman parte del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo son aquellos administrativos y otros costos indirectos generales.

Por ello, los costos incurridos por la utilización o por la reprogramación del uso de un elemento no se incluyen en el importe en libros del elemento correspondiente.

### Medición del costo

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento.

### Depreciación

Se deprecia de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

La Compañía distribuye el importe inicialmente reconocido con respecto a una partida de propiedades, planta y equipo entre sus partes significativas y deprecia de forma separada cada una de estas partes.

### Vida Útil

La vida útil de un activo se define en términos de la utilidad que se espere que aporte a la Compañía. La política de gestión de activos llevada a cabo por la Compañía podría implicar la disposición de los activos después de un periodo específico de utilización, o tras haber consumido una cierta proporción de los beneficios económicos incorporados a los mismos. Por tanto, la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica. La estimación de la vida útil de un activo, es una cuestión de criterio, basado en la experiencia que la Compañía tenga con activos similares.

### Método de depreciación

El método de depreciación utilizado es el de línea recta.

La tasa de depreciación se presenta según el siguiente detalle:

| Tipo de Activo        | Porcentaje de Depreciación |
|-----------------------|----------------------------|
| MUEBLES Y ENSERES     | 10%                        |
| EQUIPO DE OFICINA     | 10%                        |
| EQUIPO DE COMPUTACIÓN | 33%                        |
| HERRAMIENTAS          | 10%                        |

### Valor Residual

El valor residual de un activo es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

La medición del valor residual, de los componentes de propiedad, planta y equipo de la compañía es un asunto que por la naturaleza y condiciones físicas de los mismos no puede medirse con fiabilidad, por tanto se aplica este criterio para establecer que los componentes de propiedad, planta y equipo no

COMPANIA INMOBILIARIA Y CONSTTRUCTORA ESPINEL Y ESPINEL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2012 ( en USD Dólares Americanos )

tienen valor residual por sus condiciones físicas. Al no poder medir con fiabilidad el valor residual de los componentes de propiedad, planta y equipo este es igual a cero (0).

**d. Cuentas por Pagar**

Se reconoce si es un compromiso que supone una obligación contractual de entregar dinero u otro activo financiero a otra empresa.

**e. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realiza el servicio, por el método de devengado.

**f. Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

**Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El detalle es el siguiente:

| DESCRIPCION   | Al 31 de diciembre, USD\$ |               | Variación |
|---------------|---------------------------|---------------|-----------|
|               | 2011                      | 2012          |           |
| Caja chica    | 355,27                    | 355,27        | 0,00      |
| <b>Suman:</b> | <b>355,27</b>             | <b>355,27</b> |           |

**Nota 5 OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

Corresponden a saldos por cobrar destinados para la compra de material para la fabricación de un inmueble e acuerdo al siguiente desglose:

| DESCRIPCION        | Al 31 de diciembre, USD\$ |                   | Variación  |
|--------------------|---------------------------|-------------------|------------|
|                    | 2011                      | 2012              |            |
| Cuentas por cobrar | 165.910,47                | 301.613,86        | 135.703,39 |
| <b>Suman:</b>      | <b>165.910,47</b>         | <b>301.613,86</b> |            |

COMPANIA INMOBILIARIA Y CONSTTRUCTORA ESPINEL Y ESPINEL S.A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre del 2012 ( en USD Dólares Americanos )

**Nota 6 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre la composición de los activos fijos de detallan de la siguiente manera.

| DESCRIPCION            | Al 31 de diciembre, USD\$ |               | Variación |
|------------------------|---------------------------|---------------|-----------|
|                        | 2011                      | 2012          |           |
| Equipo de computación  | 800,00                    | 800,00        | 0,00      |
| Depreciación acumulada | 266,64                    | 533,36        | 266,72    |
| <b>Suman:</b>          | <b>533,36</b>             | <b>266,64</b> |           |

**Nota 7 CUENTAS POR PAGAR**

Corresponde a valores que se deben cancelar a corto plazo, teniendo en cuenta que estos valores se generó con la finalidad de desarrollar un proyecto inmobiliario

| DESCRIPCION       | Al 31 de diciembre, USD\$ |                   | Variación  |
|-------------------|---------------------------|-------------------|------------|
|                   | 2011                      | 2012              |            |
| Cuentas por pagar | 172.661,68                | 320.170,21        | 147.508,53 |
| <b>Suman:</b>     | <b>172.661,68</b>         | <b>320.170,21</b> |            |

**Nota 8 IMPUESTOS POR PAGAR**

Corresponde a valores a cancelar al SRI por efectos de impuestos mensuales.

| DESCRIPCION        | Al 31 de diciembre, USD\$ |             | Variación |
|--------------------|---------------------------|-------------|-----------|
|                    | 2011                      | 2012        |           |
| impuesto por pagar | 187,50                    | 4,50        | -183,00   |
| <b>Suman:</b>      | <b>187,50</b>             | <b>4,50</b> |           |

**Nota 9 CAPITAL**

Al 31 de diciembre de 2012, el capital de la Compañía es de US\$800, el cual se encuentra dividido en 800 aportaciones, con un valor nominal de US\$ 1 dólar cada una.

**Nota 10 RESULTADO DEL EJERCICIO ACTUAL**

El resultado del ejercicio actual corresponde a los gastos efectuados por temas administrativos, tomando en cuenta que no existe personal únicamente se encuentra el personal administrativo.

| DESCRIPCION           | Al 31 de diciembre, USD\$ |                  | Variación |
|-----------------------|---------------------------|------------------|-----------|
|                       | 2011                      | 2012             |           |
| perdida del ejercicio | 6.849,82                  | 11.889,04        | 5.039,22  |
| <b>Suman:</b>         | <b>6.849,82</b>           | <b>11.889,04</b> |           |
|                       |                           |                  |           |



Oscar Geovanny Aimacaña  
Contador de la Empresa