

COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ESPINEL Y ESPINEL S.A.  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2016 ( en USD Dólares Americanos )

---

**Nota 1 Constitución y operaciones**

La compañía es una Sociedad Anónima, que fue constituida en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha, mediante escritura pública del 31 de agosto del 2010 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 17 de diciembre del 2010, bajo el número 4257, con el nombre de "COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ESPINEL Y ESPINEL S.A."

La Compañía tiene entre sus principales objetos los siguientes:

Servicios de ingeniería civil y construcción de inmuebles.

**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. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

**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 Accionistas hasta el 30 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. 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: maquinaria y equipo, e instalaciones y reparaciones.

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 empresa dispone de bienes de computación cuya depreciación es del 33%.

#### 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 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).

#### c. Deterioro del valor de los activos

Las NIIF'S para PYMES requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable; esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición.

#### d. Otras 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.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ESPINEL Y ESPINEL S.A.  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2016 ( en USD Dólares Americanos )

g. Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Al cierre del ejercicio fiscal 2016 la empresa presenta saldos de USD\$ 355,26.

Nota 5 Anticipo del impuesto a la renta

DESCRIPCION	Al 31 de diciembre, USD\$
	2016
Anticipo 1er. cuota julio 2016	321,84
Anticipo 2da. Cuota septiembre 2016	321,84
<b>Suman:</b>	<b>643,68</b>

Nota 6 Anticipo proveedores

Corresponde a valore entregados a los maestros y contratistas para la ejecución de los acabados del proyecto, dichos montos serán regularizados y liquidados hasta abril del año 2017.

DESCRIPCION	Al 31 de diciembre, USD\$
	2016
Anticipo Sr. Guajan	31.200,00
Anticipo Sr. Farinango	710,00
Anticipo Sr. Moreno	158.200,00
Anticipo mano de obra varios	41.603,70
<b>Suman:</b>	<b>231.713,70</b>

Nota 7 INVENTARIO TERMINADO PARA LA VENTA

Corresponden a los costos atribuidos de acuerdo a la propiedad horizontal de aquellos inmuebles que se encuentran pendientes de venta.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ESPINEL Y ESPINEL S.A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre del 2016 ( en USD Dólares Americanos )

DESCRIPCION	Al 31 de diciembre, USD\$
	2016
Departamento 102	96.423,46
Departamento 202	95.241,50
Local comercial	67.079,66
<b>Suman:</b>	<b>258.744,32</b>

**Nota 8 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS**

Corresponde a valores entregados por el accionista Sebastián Espinel para comprar materiales y para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

DESCRIPCION	Al 31 de diciembre, USD\$
	2016
Cuentas por pagar Sr. Espinel Sebastián	230.137,02
<b>Suman:</b>	<b>230.137,02</b>

**Nota 9 PROVISION DE GASTOS**

Corresponde a costos provisionados para el cierre del proyecto, de acuerdo al siguiente detalle:

DESCRIPCION	Al 31 de diciembre, USD\$
	2016
Anticipo Sr. Guajan	31.200,00
Anticipo Sr. Farinango	710,00
Anticipo Sr. Moreno	158.200,00
Anticipo mano de obra varios	41.603,70
<b>Suman:</b>	<b>231.713,70</b>

COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ESPINEL Y ESPINEL S.A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 Al 31 de diciembre del 2016 ( en USD Dólares Americanos )

**Nota 10 OBLIGACIONES E IMPUESTOS POR PAGAR**

Corresponde a obligaciones con el IESS e impuestos por pagar al SRI, según el siguiente desglose:

DESCRIPCION	Al 31 de diciembre, USD\$
	2016
Obligaciones con el IESS	367,20
Impuestos a la renta por pagar	8.905,51
<b>Suman:</b>	<b>8.771,16</b>

**Nota 11 CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2016 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, según el siguiente desglose:

DESCRIPCION	Al 31 de diciembre, USD\$
	2016
Capital social Sebastián Espinel	792,00
Capital social Carlos Espinel	8,00
<b>Suman:</b>	<b>800,00</b>

**Nota 12 RESERVA LEGAL**

Al 31 de diciembre de 2016, existe una reserva legal, según el siguiente desglose:

DESCRIPCION	Al 31 de diciembre, USD\$
	2016
Reserva Legal año 2013	539,64
Reserva Legal año 2014	77,03
Reserva Legal año 2015	133,59
<b>Suman:</b>	<b>750,25</b>

COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ESPINEL Y ESPINEL S.A.  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2016 ( en USD Dólares Americanos )

---

**Nota 13 UTILIDADES ACUMULADAS**

Al 31 de diciembre de 2016, existe una utilidad acumulada, según el siguiente desglose:

DESCRIPCION	Al 31 de diciembre, USD\$
	2016
Utilidad neta años anteriores	4.856,72
Utilidad neta año 2015	1.202,33
<b>Suman:</b>	<b>6.059,05</b>

**Nota 14 PERDIDAS ACUMULADAS**

Al 31 de diciembre de 2016, existen pérdidas acumuladas porque la empresa no ha funcionado correctamente durante el año en mención, de acuerdo al siguiente desglose:

DESCRIPCION	Al 31 de diciembre, USD\$
	2016
Pérdida acumulada años anteriores	6.849,80
Pérdida año 2012	11.889,06
<b>Suman:</b>	<b>18.738,86</b>

**Nota 15 RESULTADO DEL EJERCICIO ACTUAL**

El resultado que arroja para el ejercicio económico 2016 es una utilidad neta de \$ 31.463,10.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ESPINEL Y ESPINEL S.A.  
Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre del 2016 ( en USD Dólares Americanos )

---

**Nota 16 INGRESOS**

Durante el año 2016 existen ingresos para la empresa por USD\$ 414.505,43.

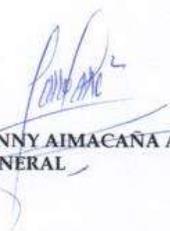
**Nota 17 COSTO Y GASTOS**

Los valores asignados como costos y gastos corresponden al monto de USD\$ 374.136,82.

**ANEXOS**

**ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF**

- a. Estado De Situación Financiera
- b. Estado Del Resultado Integral
- c. Estado De Cambios En El Patrimonio
- d. Estado de flujo de efectivo
- e. Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros

  
OSCAR GEOVANNY AIMACAÑA ALAJO  
CONTADOR GENERAL  
REG. 26829

  
SR. SEBASTIAN ESPINEL  
GERENTE GENERAL