

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA...- Es una compañía de Responsabilidad Limitada constituida en Agosto 06 del 1983 en la ciudad de Portoviejo –Provincia de Manabí, inscrita en el Registro Mercantil en Agosto 06 de 1984 Su objeto social es dedicarse a la Compra, Venta, y Alquiler de bienes Inmuebles. Para el cumplimiento de sus fines podrá celebrar toda clase de actos relacionados con su objeto social y permitido por las leyes del Ecuador.

La Compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

La emisión de sus estados financieros correspondientes al ejercicio económico 2012 han sido autorizados por la Administración de la Compañía y fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 15 de Febrero de 2013.

2. BASES DE ELABORACIÓN

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (Aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC de noviembre 20 del 2008.

Las estimaciones y los supuestos utilizados son revisadas en forma continua por la Administración considerando la información disponible sobre los hechos analizados.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se realiza la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los periodos actuales como futuros.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se deben a:

- a) Reconocimiento de ingresos y gastos
- b) Vida útil de los activos materiales e intangibles
- c) Criterios empleados en la valoración de determinados activos financieros y no financieros; y
- d) Cálculo de provisión

3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYME (Aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2011, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC de noviembre 20 del 2008.

Bases de preparación.- Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico, excepto para la revalorización de determinados activos no corrientes de la cuenta propiedades, maquinarias y equipos. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Estimaciones y juicios contables.- Las estimaciones y los supuestos utilizados son revisadas en forma continua por la Administración considerando la información disponible sobre los hechos analizados.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los periodos actuales como futuros.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar los activos, pasivos, ingresos y gastos. Básicamente estas estimaciones se deben a:

- e) Reconocimiento de ingresos y gastos
- f) Evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos
- g) Vida útil de los activos materiales
- h) Criterios empleados en la valoración de determinados activos financieros y no financieros; y

Activos financieros.- La entidad reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes. Los activos financieros de la Compañía incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras.

Deterioro del valor de los activos financieros.- Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva alguna de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable.

Pasivos financieros.- Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a 12 meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen, cuentas por pagar comerciales y otras.

Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado.

Propiedades.- Terrenos y edificios están presentados por su valor revaluado, siendo el valor razonable el de la fecha de revaluación, menos depreciación acumulada. Las revalorizaciones se llevan a cabo con suficiente regularidad (última a diciembre del 2010), de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se determinaron como valores razonables al final de cada período.

La política de la entidad respecto al registro de las revalorizaciones, es que los incrementos, resultantes de los reavalúos sean reconocidos en patrimonio como superávit por revalorización (otro resultado global), excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la Disminución previamente como gasto. Una disminución en el valor contable derivado de la revalorización se reconoce en utilidad o pérdida, salvo en la medida en que compense un incremento existente por el mismo activo reconocido como

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

superávit por revalorización de activos.

<u>Activos</u>	<u>Vida útil en años</u>
Edificios	70

La política de la Compañía para el manejo de la depreciación acumulada de los activos revalorizados esta conforme alaSección 17 (Depreciación para el valor revaluado neto, dejando en cero la depreciación anterior).

La depreciación de propiedades se efectúa en base al tiempo de vida útil estimada indicado anteriormente, mediante el método de línea recta.

La depreciación de los edificios, incluida su revalorización, se reconocen en resultados.

Deterioro del valor de los activos no financieros.- El valor registrado de los activos no financieros es analizado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro de valor del mismo. En caso de existir estos indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos con el objeto de determinar el deterioro de valor sufrido.

Reconocimiento de ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF's, la entidad registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

Impuesto a la renta.- Esta conformado por el impuesto a la renta corriente más el impuesto a la renta diferido.

El impuesto corriente, es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta para sociedades del 25% para el año 2010, 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 en adelante. Si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye al 15%. En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado sea mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto se liquidará sobre el valor del anticipo determinado.

El impuesto a la renta diferido, es reconocido por las diferencias temporarias entre la base fiscal y la base contable, utilizando las tasas fiscales que se espera objetivamente estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

El impuesto corriente y las variaciones en los importes diferidos de activo o pasivo que no provengan de combinaciones de negocios, se registran en resultados o en rubros de patrimonio neto en el estado de situación financiera, en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado.

Los activos por impuestos diferidos y créditos tributarios se reconocen únicamente cuando se considera probable que existan ganancias tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias y hacer efectivos los créditos tributarios.

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de plusvalía compradas y de aquellas cuyo origen está dado por la valorización de las inversiones en filiales y asociados.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados, tanto activos como pasivos, con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a las mismas de acuerdo con el resultado del citado análisis.

4. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, está compuesto como sigue:

	2012	2011
	(US dólares)	
Saldo en Banco de Guayaquil	<u>10,342.36</u>	<u>2,976.00</u>
Total	<u>10,342.36</u>	<u>2,976.00</u>

Los saldos en bancos, en cuenta corriente no devengan interés.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, no existen otras partidas equivalentes al efectivo que debieran considerarse para efectos del flujo de efectivo.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están compuestas como sigue:

		2012	2011
		(US dólares)	
Otras Cuentas por Cobrar Relacionados	(1)	<u>39,058.64</u>	<u>28,092.00</u>
Total		<u>39,058.64</u>	<u>28,092.00</u>

1- Son valores girados a los accionistas. Esta cuenta no genera interés por cuanto los pagos los realiza dentro de los noventa días.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se conforman como sigue:

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	2,274.72	815.89
Impuesto al valor agregado (crédito tributario)	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>2,274.72</u>	<u>815.89</u>

7. PROPIEDADES

Durante el año 2012 y 2011, el movimiento de este rubro fue el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Terreno	209,064.21	209,064.21
Edificio	200,842.94	200,842.94
Depreciación	<u>(23,063.12)</u>	<u>(18,179.55)</u>
Total	<u>386,844.03</u>	<u>391,727.60</u>

A partir de enero 1 del 2011, la Compañía modificó su anterior política contable basada en el modelo del costo para la medición de las propiedades por el modelo de valor razonable como costo atribuido, mediante el valor catastral certificado por el Ilustre Municipio del Cantón Portoviejo.

El valor razonable se determina por referencia a evidencia basada en el mercado. Esto significa que las valuaciones realizadas por la compañía valuadora se basan en precios de mercado activos, ajustados por las diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de la propiedad en particular.

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidas como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Anticipos de Clientes (1)	3,250.00	3,250.00
Otros	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>3,250.00</u>	<u>3,250.00</u>

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1- Anticipos de clientes, son valores recibidos en garantía por los clientes arrendatarios

9. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de las provisiones se presenta como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta	4,071.01	1,825.44
Retenciones de impuestos	0.00	0.00
Total	4,071.01	1,825.44

10. PASIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento del pasivo por impuestos diferidos, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la Renta Diferido	36,021.36	36,984.72
Amortización del año	(963.36)	(963.36)
Saldo Impuesto a la Renta Diferido	35,058.00	36,021.36

11. PATRIMONIO

a) **Capital pagado**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social de la Compañía está constituido como se detalla a continuación:

Identificación	Nombre	Capital
1303397143	Palau Pérez Aura Esperanza	50.12
1302537772	Palau Pérez Leonardo Alberto	50.08
1304304627	Palau Pérez María Elena	50.12
1302007263	Palau Pérez María Esther	50.08
1301031272	Pérez Montesdeoca Aura Mariana	199.60

b) **Reserva legal**

La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 5% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 25% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

c) Superávit por revalorización de activos

Registra los incrementos en el valor razonable de los terrenos, edificios y las disminuciones, siempre que se relacione con un incremento en el mismo activo no reconocido previamente dentro del patrimonio neto.

De acuerdo con disposiciones de Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de esta cuenta anteriores al periodo de transición de aplicación de las NIIF's para PYMEs, puede ser:

- a. Capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido;
- b. Utilizado para absorber pérdidas o con el saldo deudor de la cuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF's; o,
- c. Devuelto en caso de liquidación de la compañía; no pudiendo distribuirse como utilidades, ni utilizar para cancelar el capital suscrito no pagado.


MARIA ESTHER PALAU PEREZ
GERENTE GENERAL


JOHANNA MARITZA ZAMBRANO LOOR
CONTADORA

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

	NOTAS	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTE			
Efectivo y equivalencia de efectivo	3	2,976.00	304.59
Documentos y cuentas por cobrar relacionado	4	28,092.00	23,360.56
Retenciones en la Fuente	5	815.89	753.45
Inventarios		0.00	0.00
Activos por impuestos no corrientes		0.00	0.00
Total Activo Corriente		<u>31,883.89</u>	<u>24,418.60</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Terreno	6	209,064.21	209,064.21
Edificio	6	200,842.94	200,842.94
Depreciación acumulada	6	(18,179.55)	(13,256.72)
Otros activos no corrientes		0.00	0.00
Total Activos No Corrientes		<u>391,727.60</u>	<u>396,650.43</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>423,611.49</u>	<u>421,069.03</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar		0.00	0.00
Impuesto a la Renta	8	1,825.44	870.66
Provisiones		0.00	0.00
Otras Obligaciones corrientes		0.00	0.00
Cuentas por pagar diversas relacionadas		0.00	0.00
Otros pasivos corrientes		0.00	0.00
Total Pasivo Corriente		<u>1,825.44</u>	<u>870.66</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Anticipos de Clientes	7	3,250.00	3,250.00
Impuesto Diferido	9	36,021.36	36,984.72
Total Pasivo No Corriente		<u>39,271.36</u>	<u>40,234.72</u>
TOTAL PASIVOS		<u>41,096.80</u>	<u>41,105.38</u>
PATRIMONIO			
Capital	10	400.00	400.00
Reserva Legal		316.28	316.28
Otras Reservas		11,025.98	11,025.98
Superávit por Revalorización de Propiedad		357,551.25	357,551.25
Resultados Acumulados		10,670.14	8,058.16
Resultado del ejercicio		2,551.04	2,611.98
TOTAL PATRIMONIO		<u>382,514.69</u>	<u>379,963.65</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>423,611.49</u>	<u>421,069.03</u>

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

	NOTAS	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
VENTAS DE BIENES			
Ventas netas 12 %		10,197.97	11,918.14
Ingresos por impuesto diferidos		963.36	0.00
Comisiones y transporte		0.00	0.00
Intereses bancarios		0.00	0.00
Otros ingresos de actividades ordinarias		0.00	0.00
Total Ingresos de actividades ordinarias		11,161.33	11,918.14
COSTO DE VENTA			
(Menos) Costo de ventas		0.00	0.00
Utilidad Bruta		11,161.33	11,918.14
GASTOS:			
Gasto Administrativos			
Mantenimiento y reparaciones		875.72	5245.91
Otros servicios		0.00	0.00
Suministros y materiales		23.00	55.60
Gasto Legales		26.00	729.00
Alimentación		0.00	0.00
Impuestos y contribuciones y otros		783.03	734.30
Depreciación de propiedad, planta y equipo		4,922.83	1,621.76
		0.00	
Total Gastos Administrativos		6,630.58	8,386.57
Gastos No Operacionales			
Gastos Financieros		34.92	21.78
Otros Servicios		119.35	27.15
Total Gastos Financieros		154.27	48.93
Total Gastos		6,784.85	8,435.50
Utilidad/(Pérdida) antes de participación e impuestos		4,376.48	3,482.64
Participación Trabajadores		0.00	0.00
Impuesto a la Renta		1,825.44	870.66
Utilidad del Ejercicio		2,551.04	2,611.98

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Descripción	Capital social	Legal	Reservas		Resultados por adopción NIIF por primera vez	Resultados acumulados	Total Patrimonio
			Otras	Superávit por revalorización			
Saldos a diciembre 31, 2010, según NEC	400.00	316.28	11,025.98			10,670.14	22,412.40
Ajuste por revaluación de Propiedades				394,535.97			394,535.97
Impuesto a la renta sobre reevalúo de propiedades				(36,984.72)			(36,984.72)
Saldos reexpresados a enero 1, 2011 según NIIF	400.00	316.28	11,025.98	357,551.25		10,670.14	379,963.65
Resultados integrales total del ejercicio neto						2,551.04	2,551.04
Saldo a diciembre 31, 2010 según NIIF	<u>400.00</u>	<u>316.28</u>	<u>11,025.98</u>	<u>357,551.25</u>		<u>13,221.18</u>	<u>382,514.69</u>

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – METODO DIRECTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

2011

Reexpresado
(US dólares)

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Efectivo recibido de clientes y otros	10,197.97
Efectivo pagado a proveedores y otros	(7,526.56)
Efectivo pagado al personal	0.00
Efectivo neto proveniente de actividades ordinarias	<u>2,671.41</u>

EFFECTIVO DISPONIBLE

Saldo del efectivo al inicio del año 31-12-2010	<u>304.59</u>
---	---------------

SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO

2,976.00

CONCILIACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE LOS EJERCICIOS CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS:

RESULTADO INTEGRAL DE LOS EJERCICIOS	3,413.12
--------------------------------------	----------

GASTOS QUE NO REPRESENTAN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO

Depreciaciones y amortizaciones	4,922.83
Participación de los trabajadores y los impuestos	0.0
Ganancias por otros resultados integral	<u>(1,825.44)</u>
	6,510.51

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

Cuentas por cobrar comerciales y otras	(4,731.44)
Otros Activos	(62.44)
Cuentas por Pagar comerciales y otras	0.00
Pasivo por beneficios a los empleados	0.00
Otros Pasivos	<u>954.78</u>
	<u>(3,839.10)</u>

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS

2,671.41

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

1. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA...- Es una compañía de Responsabilidad Limitada constituida en Agosto 06 del 1983 en la ciudad de Portoviejo –Provincia de Manabí, inscrita en el Registro Mercantil en Agosto 06 de 1984 Su objeto social es dedicarse a la Compra, Venta, y Alquiler de bienes inmuebles. Para el cumplimiento de sus fines podrá celebrar toda clase de actos relacionados con su objeto social y permitido por las leyes del Ecuador.

La Compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2011 han sido autorizados por la Administración de la Compañía y fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 18 de Marzo de 2013.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

2.1. Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYME (Aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2011, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC de noviembre 20 del 2008.

2.2. Bases de preparación.- Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico, excepto para la revalorización de determinados activos no corrientes de la cuenta propiedades, maquinarias y equipos. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

2.3. Estimaciones y juicios contables.- Las estimaciones y los supuestos utilizados son revisadas en forma continua por la Administración considerando la información disponible sobre los hechos analizados.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los periodos actuales como futuros.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar los activos, pasivos, ingresos y gastos. Básicamente estas estimaciones se deben a:

- a) Reconocimiento de ingresos y gastos
- b) Evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos
- c) Vida útil de los activos materiales
- d) Criterios empleados en la valoración de determinados activos financieros y no financieros; y

2.5. Adopción de las NIIF's para PYME por primera vez.- Para facilitar la transición a las Normas Internacionales de Contabilidad y a las Normas Internacionales de Información Financieras para

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

PYMES, en julio del 2009, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad publicó la NIIF en la que se incluía la Sección 35 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. De conformidad con estas nuevas normativas contables, cuando una empresa aplica por primera vez las NIIF's para PYME debe cumplir todas y cada una de las Secciones y las Interpretaciones en vigor en el momento de esa primera aplicación.

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA. ha considerado como balance de apertura con arreglo a las NIIF's los estados financieros al 1ro de Enero del 2011 (fecha de transición). Este es el punto de partida para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financieras - NIIF's para PYME de la Compañía.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros cumplen con cada sección de las NIIF para PYMES vigente en la fecha de presentación de sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF's. La Compañía se acogió a la exención o alternativa particular en la transición relacionada con la medición de una partida de propiedades a su valor razonable como costo atribuido.

2.6. Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF's para PYMES.- Hasta el ejercicio 2010, la Compañía venía preparando sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, mientras que a partir del 2011 la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con NIIF's para PYMES. En tal sentido, los últimos estados financieros presentados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad han sido los correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre del 2010, siendo la fecha de transición de las NIIF's enero 1 del 2011.

La Sección 35, exige el desglose de una conciliación del patrimonio neto a la fecha de transición, 1 de enero del 2011, así como un desglose de la conciliación del resultado del ejercicio 2011 y del patrimonio neto al 31 de diciembre del 2011, preparado conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad en comparación con las NIIF's para PYMES cuya presentación es como sigue:

a) Conciliación al inicio de la fecha de transición y al 31 de diciembre del 2010 del patrimonio neto entre NEC y NIIF para PYME

La conciliación de los saldos del patrimonio neto al 1 de enero de 2011, fecha de la transición a las NIIF para Pymes, es la siguiente:

	<u>NEC</u>	Efectos de <u>transición</u>	<u>NIIF</u>
		(US dólares)	
Capital social	400.00		400.00
Reserva legal	316.28		316.28
Otras reservas	11,025.98		11,025.98
Superávit por revalorización de activos	0.00	357,551.25	357,551.25
Resultados acumulados	10,670.14		10,670.14
Patrimonio neto total	22,412.40		379,963.65

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

La conciliación de los saldos del patrimonio neto al 31 de diciembre del 2011, es la siguiente:

	NEC	Efectos de transición	NIIF
		(US dólares)	
Capital social	400.00		400.00
Reserva legal	316.28		316.28
Otras reservas	11,025.98		11,025.98
Superávit por revalorización de activos	357,551.25		357,551.25
Resultados acumulados	16,446.35	(3,225.17)	13,221.18
Patrimonio neto total	22,412.40		382,514.69

Los principales efectos de la transición y de la evolución del patrimonio durante el ejercicio económico 2011, han sido los siguientes:

	Superávit por revalorización	Resultados Acumulados
	(US dólares)	
• Ajustes provenientes del inicio del año de transición	357,551.25	0.00
AJUSTES DE FINAL DEL AÑO DE TRANSICIÓN:		
• Registro de la depreciación de activos revaluados		(4,188.53)
• Ganancias por otros resultados integrales		963.36
Total ajuste año 2011	<u>357,551.25</u>	<u>(3225.17)</u>

b. Conciliación de la cuenta resultados del ejercicio 2011 entre NEC y NIIF para PYMES es la siguiente:

	Valores según NEC's	Ajustes	Valores reexpresados según NIIF's
		(US dólares)	
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ventas Netas	10,197.97		10,197.97
Gastos administrativos	2,442.05		2,442.05
Gastos por depreciaciones		4,188.53	4188.53
Otros gastos	154.27		154.27
Total gastos	<u>2,596.32</u>	<u>4,188.53</u>	<u>6.630.58</u>
Ganancia antes del impuesto a la renta	7,601.65	(4,188.53)	3,567.39
Impuesto a la renta	(1,825.44)	0.00	(1,825.44)
Ganancia por otros resultados integrales	0.00	963.36	963.36
Resultado integrales total del ejercicio neto	<u>5,776.21</u>	<u>(3,225.17)</u>	<u>2,551.04</u>

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

Los principales efectos de la adopción de las NIIF en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 han sido los siguientes:

- 1) Ajuste neto para regularizar depreciación acumulada de edificios.
- 2) Reconocer la ganancia por impuestos diferidos por valor razonable.

2.7. Activos financieros.- La entidad reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes. Los activos financieros de la Compañía incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras.

2.8. Deterioro del valor de los activos financieros.- Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva alguna de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable.

2.9. Pasivos financieros.- Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a 12 meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen, cuentas por pagar comerciales y otras.

2.10. Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado.

2.11. Propiedades.- Terrenos y edificios están presentados por su valor revaluado, siendo el valor razonable el de la fecha de revaluación, menos depreciación acumulada. Las revalorizaciones se llevan a cabo con suficiente regularidad (última a diciembre del 2010), de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se determinaron como valores razonables al final de cada período.

La política de la entidad respecto al registro de las revalorizaciones, es que los incrementos, resultantes de los reavalúos sean reconocidos en patrimonio como superávit por revalorización (otro resultado global), excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la Disminución previamente como gasto. Una disminución en el valor contable derivado de la revalorización se reconoce en utilidad o pérdida, salvo en la medida en que compense un incremento existente por el mismo activo reconocido como superávit por revalorización de activos.

<u>Activos</u>	<u>Vida útil en años</u>
Edificios	70

La política de la Compañía para el manejo de la depreciación acumulada de los activos revalorizados esta conforme a la Sección 17 (Depreciación para el valor revaluado neto, dejando en cero la depreciación

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

anterior).

La depreciación de propiedades se efectúa en base al tiempo de vida útil estimada indicado anteriormente, mediante el método de línea recta.

La depreciación de los edificios, incluida su revalorización, se reconocen en resultados.

2.13. Deterioro del valor de los activos no financieros.- El valor registrado de los activos no financieros es analizado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro de valor del mismo. En caso de existir estos indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos con el objeto de determinar el deterioro de valor sufrido.

2.14. Reconocimiento de ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF's, la entidad registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

2.15. Impuesto a la renta.- Esta conformado por el impuesto a la renta corriente más el impuesto a la renta diferido.

El impuesto corriente, es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta para sociedades del 25% para el año 2010, 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 en adelante. Si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye al 15%. En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado sea mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto se liquidará sobre el valor del anticipo determinado.

El impuesto a la renta diferido, es reconocido por las diferencias temporarias entre la base fiscal y la base contable, utilizando las tasas fiscales que se espera objetivamente estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

El impuesto corriente y las variaciones en los importes diferidos de activo o pasivo que no provengan de combinaciones de negocios, se registran en resultados o en rubros de patrimonio neto en el estado de situación financiera, en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado.

Los activos por impuestos diferidos y créditos tributarios se reconocen únicamente cuando se considera probable que existan ganancias tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias y hacer efectivos los créditos tributarios.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de plusvalía compradas y de aquellos cuyo origen está dado por la valorización de las inversiones en filiales y asociados.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados, tanto activos como pasivos,

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a las mismas de acuerdo con el resultado del citado análisis.

3. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, está compuesto como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Saldo en Banco del Guayaquil	<u>2,976.00</u>	<u>304.59</u>
Total	<u>2,976.00</u>	<u>304.59</u>

Los saldos en bancos, en cuenta corriente no devengan interés.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, no existen otras partidas equivalentes al efectivo que debieran considerarse para efectos del flujo de efectivo.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están compuestas como sigue:

		<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
		(US dólares)	
Otras Cuentas por Cobrar Relacionados	(1)	<u>28,092.00</u>	<u>23,360.56</u>
Total		<u>28,092.00</u>	<u>23,360.56</u>

1- Son valores girados a los accionistas. Esta cuenta no genera interés por cuanto los pagos los realiza dentro de los noventa días.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, se conforman como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	815.89	753.45
Impuesto al valor agregado (crédito tributario)	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>815.89</u>	<u>753.45</u>

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

Durante el año 2011 y 2010, el movimiento de este rubro fue el siguiente:

	Saldos 1-enero -11	Adiciones	Ajuste y/o Reclasificación	Saldos 31-dic-11
Terrenos	424,428.52			424,428.52
Edificios	193,364.10			193,364.10
Total Costo	617,792.62			617,792.62
Deprec. acumulada		3,707.92		(3,707.92))
Total	617,792.62	(3,707.92)		614,084.70

	Saldos 31-dic-10	Ajustes NIIF año transición	Saldos ajustados (US dólares)	Adicion es	Ajuste y/o Reclasificación	Saldos 31-dic-10
Terrenos	685.12	208,379.09	209,064.21			209,064.21
Edificios	14,686.06	186,156.88	200,842.94			200,842.92
Total Costo	23,616.13	394,535.97				409,907.15
Deprec. acumulada	(13,256.72)					(13,256.72)
Total	2,114.46	394,535.97				396,650.43

A partir de enero 1 del 2011, la Compañía modificó su anterior política contable basada en el modelo del costo para la medición de las propiedades por el modelo de valor razonable como costo atribuido, mediante el valor catastral certificado por el Ilustre Municipio del Cantón Portoviejo.

El valor razonable se determina por referencia a evidencia basada en el mercado. Esto significa que las valuaciones realizadas por la compañía valuadora se basan en precios de mercado activos, ajustados por las diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de la propiedad en particular.

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están constituidas como sigue:

	2011	2010
	(US dólares)	
Anticipos de Clientes (1)	3,250.00	3,250.00
Otros	0.00	0.00
Total	<u>3,250.00</u>	<u>3,250.00</u>

1- Anticipos de clientes, son valores recibidos en garantía por los clientes arrendatarios

INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

8. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de las provisiones se presentan como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta	1,825.44	870.66
Retenciones de impuestos	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>1,825.44</u>	<u>870.66</u>

9. PASIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento del pasivo por impuestos diferidos, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la Renta Diferido	36,021.36	36,984.72
Amortización del año	<u>(963.36)</u>	<u>0.00</u>
	<u>37,507.43</u>	<u>38,397.33</u>

10. PATRIMONIO

a) Capital pagado

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el capital social de la Compañía está constituido como se detalla a continuación:

Identificación	Nombre	Capital
1303397143	Palau Pérez Aura Esperanza	50.12
1302537772	Palau Pérez Leonardo Alberto	50.08
1304304627	Palau Pérez María Elena	50.12
1302007263	Palau Pérez María Esther	50.08
1301031272	Pérez Montesdeoca Aura Mariana	199.60

b) Reserva legal

La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 5% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 25% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

c) Superávit por revalorización de activos

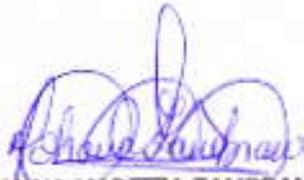
INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

Registra los incrementos en el valor razonable de los terrenos, edificios y las disminuciones, siempre que se relacione con un incremento en el mismo activo no reconocido previamente dentro del patrimonio neto.

De acuerdo con disposiciones de Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de esta cuenta anteriores al período de transición de aplicación de las NIIF's para PYMEs, puede ser:

- a. Capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido;
- b. Utilizado para absorber pérdidas o con el saldo deudor de la cuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF's; o,
- c. Devuelto en caso de liquidación de la compañía; no pudiendo distribuirse como utilidades, ni utilizar para cancelar el capital suscrito no pagado.


MARÍA ESTHER PALAU PEREZ
GERENTE GENERAL


JOHANNA MARITZA ZAMBRANO LOOR
CONTADORA