INMOBILIARIA PALAU PEREZ CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

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 2014 han sido autorizados por la Administración de la Compañía y fueron aprobados por la " Junta General de Accionistas celebrada el 16 Abril de 2015.

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 – NIIFpara 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.

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 periodo. 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 activoo 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 superávit por revalorización de activos.

Activos	Vida útil en años
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 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 analizadoperiódicamente 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 registralos 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.

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, 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 2014 y 2013, está compuesto como sigue:

	2014	2013
	(US dólares)	
Saldo en Banco de Guayaquil	3,580.06	10,488.23
Total	3,580.06	10,488.23

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

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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 2014 y 2013, están compuestas como sigue:

		2014	2013
		(US dólares)	
Otras Cuentas por Cobrar Relacionados	(1)	68,978.66	56,160.90
Total		68,978.66	56,160.90

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 2014 y 2013, se conforman como sigue:

	2014	2013
	(US dólares)	
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	2,531.21	2,440.00
Anticipo de Impuesto a la Renta	355.28	425.59

Crédito tributario por ISD (Salida de Divisas)	750.00	525.00
Total	3,636.49	3,390.59

7. PROPIEDADES

Durante el año 2014 y 2013, el movimiento de este rubro fue el siguiente:

	2014	2013
	(US dólares)	
Terreno	209,064.21	209,064.21
Edificio	200,842.94	200,842.94
Depreciación	(31,440.18)	(27,251.65)
Total	378,466.97	382,655.50

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 2014 y 2013, están constituidas como sigue:

	2014	2013
	(US dólares)	
Anticipos de Clientes **(1)**	3,250.00	3,250.00
Otras cuentas por pagar **(2)**	0.00	425.59
Total	3,250.00	3,675.59

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

9. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTES Y PARTICIPACIONES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de las provisiones se presenta como sigue:

	2014	2013
	(US dólares)	
Impuesto a la renta	2,795.28	4,123.32
Participación a trabajadores	1,120.63	0.00
Total	3,915.91	4,123.32

10. PASIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento del pasivo por impuestos diferidos, es como sigue:

	2014	2013
	(US dólares)	
Impuesto a la Renta Diferido	34,136.52	35,058.00
Amortización del año	(921.48)	(921.48)
Saldo Impuesto a la Renta Diferido	33,215.04	34,136.52

11. PATRIMONIO

a) Capital pagado

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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 PérezMaría Elena	50.12
1302007263	Palau PérezMaría 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

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

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 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 acumuladosprovenientes 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.

12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

AL 31 de diciembre del 2014, se conforman como sigue:

	2014
Ventas – Arriendos	38,038.42
Ingresos por impuestos diferidos	921.48
Total	38,959.90

Los ingresos representan el resultado de las operaciones efectuadas durante el año.

13. GASTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

AL 31 de diciembre del 2014, se conforman como sigue:

	2014
Impuestos, Contribuciones y Otros	8,113.09
Total	8,113.09

Esta cuenta muestra el gasto incurrido para regularizar los impuestos y tasas fiscales emitidas por el Municipio del Cantón luego del efecto financiero de la revalorización.

MARIA ESTHER PALAU PEREZ
GERENTE GENERAL

JOHANNA MARITZA ZAMBRANO LOOR
CONTADORA