PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2013

1. OPERACIONES

Predial e Inversiones Intval Cía. Ltda. fue constituida el 23 de octubre de 1981 en Ecuador y se encuentra ubicada en la ciudad de Guayaquil. Tiene como objeto principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil, pudiendo disolverse anticipadamente por causa legal o por resolución de la Junta General de Accionistas convocada para este efecto.

Sus accionistas principales son: Yole Esther Lértora Zerega, Carmen María Oneto Lértora, Emilio Oneto Lértora y Ana Rosa Oneto Lértora, todos de nacionalidad ecuatoriana.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento **-** Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2013, todos en moneda local de dólares estadounidenses.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo **-** Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Ingresos de actividades ordinarias- Los ingresos por venta son reconocidos en los resultados del año en función de la transferencia del bien y de cambio de propiedad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar **-**Las ventas se realizan con condiciones de contado.

Propiedades, planta y equipos **-** Son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de la pérdida de deterioro de valor. El costo de propiedades, planta y equipos, comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y su puesta en condiciones de funcionamiento. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

Vehículos	20%
Edificios	5%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

La compañía no considera el valor residual de las propiedades, planta y equipos, para la determinación del cálculo de la depreciación.

Deterioro del valor de los activos – Al final de cada periodo, la compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar **-** Son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de acreedores comerciales en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria que se reporta usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

Sobregiros y préstamos bancarios **-** Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

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 que la compensación sea requerida por esta norma y la presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	… Diciembre 31, ...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 13,079.74	$ 12,397.03
Total	$ 13,079.74	$ 12,397.03

Durante el 2013, la compañía realizó transacciones de incremento y disminución de efectivo a través de la cuenta bancaria No.02022008681 en la institución financiera local Banco de la Producción.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	… Diciembre 31, ...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Anticipo Proveedores y clients	$ 0.00	$ 3,000.40
Crédito trib. De Iva e I.Renta	$ 2,493.38	$ 1,765,57
Total	$ 2,493.38	$ 4,765.57

Al 31 de diciembre de 2013, clientes incluye únicamente cuentas por cobrar por anticipo a Proveedores.

Al 31 de diciembre de2013 , crédito tributario de Impuesto a la Renta incluye todo por retenciones en la fuente.

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

	… Diciembre 31, ...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Propiedades, planta y equipos	$ 526,073.55	$ 308,073.55
	$ 526,073.55	$ 308,073.55

Al 31 de diciembre de 2013, Propiedades, planta y equipos, incluye un 9 oficinas y un local que fueron revalorizadas de acuerdo al avalúo comercial según el valor registrado en el Municipio,2 oficinas adquiridas en noviembre 2012 y un Edificio adquirido en enero 2013 registrado solo con contrato de compraventa, no depreciado.

6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	Diciembre 31	
	2012	2013
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	11.44	17.88
PASIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO	0.00	8,215.63
IVA POR PAGAR	42.74	334.08
RETENCIONES POR PAGAR	147.71	0.20
BENEFICIOS SOCIALES X PAGAR	437.80	608.33
ANTICIPO CLIENTES	0.00	1087.00
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	1,456.93	5,444.16
PARTICIPACION TRABAJADORES	1,109..31	2,310.65
PRESTAMO ACCIONISTAS	37,508.58	217,714.55
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
TOTAL	40,714.51	235,732.48

7. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

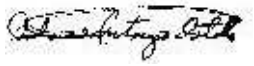
Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad tributaria es como

	… Diciembre 31, …	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	$ 13,093.71	$ 6,286.06
Partidas conciliatorias:		
Más:		
Gastos no deducibles	$ 11,652.41	$ 47.98
Utilidad tributaria	$ 24,746.20	$ 6,334.04
Impuesto a la renta cargado a resultados	$ 5,444.16	$ 1,456.93

La posición fiscal de la provisión por impuesto a la renta es como sigue:

	… Diciembre 31, ...	
	2013	**2012**
	(en U.S. dólares)	
Impuesto a la renta calculado	$ 5,444.16 -	$ 1,456.93
(-) Retenciones en la fuente y anticipo	$ 2,493.38 -	$ 1,765.57-
Saldo a favor	$ 2,950.78	$ 308.64

8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social- Al 31 de diciembre de 2013, consiste de 10.000 acciones ordinarias de US$0.04 de valor nominal cada una.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.