

PREDIAL Y ADMINISTRADORA LERTZER CIA.LTDA.

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012

Informe de los Contadores

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL CONTADOR

A los Accionistas y Junta de Directores de

PREDIAL Y ADMINISTRADORA LERTZER CIA. LTDA.

He procesado los documentos proporcionados por la gerencia hasta la obtención de los Estados Financieros que se adjuntan de *PREDIAL Y ADMINISTRADORA LERTZER CIA. LTDA.* Al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los socios y flujos de efectivo para este periodo.

Hemos efectuado el trabajo contable de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Dichas normas tratan de la presentación que deben tener los estados financieros y requieren que planifiquemos tanto la gerencia como la parte contable para obtener resultados razonables acerca, de si los estados financieros no contienen errores importantes y presentan la real situación financiera de la empresa.

Es nuestra responsabilidad haber preparado los estados financieros antes mencionados y que presenten razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de *PREDIAL Y ADMINISTRADORA LERTZER*, para el periodo 01-ENE-2012 AL 31-DIC-2012, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la Nota 1.

Guayaquil, 31 de Diciembre del 2012

CPA. FAOLA GARCIA
RUC. 0916997133001

ADMINISTRADORA LERTZER
Estado de Situación Financiera
Periodo: 01-ENE-12 AL 31-DIC-12
(Expresado en U.S. dólares)

	2012	2011
ACTIVO	22,218.54	26,817.36
ACTIVO CORRIENTE	22,218.54	26,817.36
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	10,504.39	10,608.51
ACTIVOS FINANCIEROS	5.60	5,785.52
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	5.60	5,785.52
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	11,708.55	10,342.64
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	3,166.75	3,424.44
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	8,541.80	6,918.20
ACTIVOS DE EXPLORACION Y EXPLOTACION	-	82.64
ACTIVOS DE EXPLORACION Y EXPLOTACION	171.04	-
(-) AMORTIZACION ACUM. ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN	-171.04	-
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	-	-
PASIVO	29,855.98	16,589.00
PASIVO CORRIENTE	29,855.98	16,589.00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	11,882.49	9,725.20
LOCALES	11,882.49	9,725.20
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	1,009.49	5,863.80
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	276.22	6,191.37
CON EL IESS	195.50	185.67
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	537.77	485.76
PORCION CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	16,964.00	-
JUBILACION PATRONAL	16,245.00	-
OTROS BENEFICIOS A LARGO PLAZO PARA LOS EMPLEADOS	719.00	-
PATRIMONIO NETO	-7,637.44	10,228.36
CAPITAL	400.00	400.00
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	400.00	400.00
RESERVAS	327.88	327.88
RESERVA LEGAL	445.65	445.65
RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	382.23	382.23
RESULTADOS ACUMULADOS	-4,275.81	9,445.48
GANANCIAS ACUMULADAS	9,445.48	9,445.48
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-445.00	-
RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	-13,276.29	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO	-4,589.51	445.00
PERDIDA DEL EJERCICIO	-4,589.51	445.00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	22,218.54	26,817.36

ADMINISTRADORA LERTZER**Estado de Resultado Integral****Periodo: 01-ENE-12 AL 31-DIC-12
(Expresado en U. S. dólares)**

	2012	2011
INGRESOS		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	38,983.47	39,170.11
PRESTACION DE SERVICIOS	38,983.47	39,170.11
GANANCIA BRUTA	38,983.47	39,170.11
GASTOS	43,572.98	39,615.11
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	7,248.96	6,504.96
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	1,464.58	1,332.22
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	4,283.92	1,070.08
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	405.55	1,438.96
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	2,327.30	236.93
ARRENDAMIENTO OPERATIVO	26,329.80	28,536.84
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	777.02	216.81
AMORTIZACIONES:	82.69	-
OTROS ACTIVOS	82.69	-
OTROS GASTOS	633.13	278.31
(PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OP. CONTINUADAS	-4,589.51	-445.00
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	-	-
(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	-4,589.51	-445.00
IMPUESTO A LA RENTA	-	-
(PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO	-4,589.51	-445.00
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	-4,589.51	-445.00

ADMINISTRADORA LERTZER

Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas

**Para el año terminado el 31 de diciembre del 2012
(Expresado en U. S. dólares)**

CAPITAL SOCIAL	600,00
RESERVA LEGAL	445,65
RESERVA FACULTATIVA	382,23
GANANCIAS ACUMULADAS	9.445,48
PERDIDAS ACUMULADAS	445,00
SALDO INICIAL DEL PATRIMONIO	10.228,36
<u>MOVIMIENTOS DEL PERIODO:</u>	
RESULTADOS ACUM. APLIC. DE NIIF (nota 11)	-13.276,29
PERDIDA NETA DEL PERIODO 2012	-4.589,51
SALDO FINAL DEL PATRIMONIO	-7.337,44

ADMINISTRADORA LERTZER
Estado de Flujos de Efectivo
Periodo: 01-ENE-12 AL 31-DIC-12
(Expresado en U. S. dólares)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	-102.12
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-102.12
Clases de cobros por actividades de operación	52,818.57
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	40,585.80
Otros cobros por actividades de operación	12,232.77
Clases de pagos por actividades de operación	49,476.22
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	27,976.96
Pagos a y por cuenta de los empleados	10,122.37
Otros pagos por actividades de operación	11,376.89
Otras entradas (salidas) de efectivo	-3,444.47
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	0.00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	0.00
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO	0.00
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-102.12
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	10,606.51
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	10,504.39
<u>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</u>	
(PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	-4,589.51
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	13,193.60
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	82.69
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	13,276.29
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	17,680.99
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-5.60
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	5,785.52
(Incremento) disminución en otros activos	-4,790.35
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-3,406.25
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	6,447.25
Incremento (disminución) en beneficios empleados	16,141.13
Incremento (disminución) en otros pasivos	-2,490.71
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	-102.12

ADMINISTRADORA LERTZER
NOTAS ESTADOS FINANCIEROS
Periodo: 01-ENE-12 AL 31-DIC-12

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Objeto Social

La compañía inicio sus actividades el 8 de Julio de 1980, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de Bienes Inmuebles.

b. Bases de Presentación

Normas Internacionales Información Financiera. (NIIF)

La Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 06-Q.ICI004 del 21 de Agosto del 2001, publicada en el registro oficial No. 348 del 4 de Sept. Del mismo año, adoptó Las Normas Internacionales de Información Financiera y determino que se apliquen obligatoriamente para el registro, preparación y presentación de Estados Financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Las mismas que según el cronograma establecido nuestra empresa adopto estas normas a partir del 1 de enero del 2012. Se estableció el año 2011 como periodo de transición, para tal efecto se debió elaborar y presentar su Estados Financieros comparativos con observancia a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, a partir del año 2011.

c. Propiedades, Neto

Las propiedades están valorizadas al costo de adquisición y se llevan bajo el método de línea recta (Nota 6).

d. Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo la compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta. Este beneficio es registrado como apropiación a los resultados del periodo en que se originan.

ADMINISTRADORA LERTZER

Notas a los estados financieros, continuación

Periodo: 01-ENE-12 AL 31-DIC-12

e. Impuesto a la Renta

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas estarán sometidas a la tarifa impositiva del 23% sobre el valor que no se reinvertió y 15% sobre el valor a reinvertir.

f. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

2. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los Índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2012 es de 4.16%

La evolución de la inflación en los últimos cinco periodos, es la siguiente:

<u>PERIODO</u>	<u>INFLACION</u>
2008	8.83%
2009	4.31%
2010	3.00 %
2011	3.20 %
2012	4.16 %

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2012, el detalle es el siguiente:

Caja - Bancos	10.504,39
TOTAL	U.S. \$ <u>10.504,39</u>

Valor proveniente del cobro de facturas (Alquiler de Oficinas).

ADMINISTRADORA LERTZER

Notas a los estados financieros, continuación

Periodo: 01-ENE-12 AL 31-DIC-12

4. ACTIVOS FINANCIEROS

El saldo de Activos Financieros del Periodo: 01-ENE-12 AL 31-DIC-12, es como sigue:

Documentos y Cuentas por Cobrar No Relacionadas	U.S. \$	5,60
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	5,60

Saldo por cobrar de una Factura de Alquiler del mes de Diciembre del 2012.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo de Impuestos Corrientes Periodo: 01-ENE-12 AL 31-DIC-12, es como sigue:

Crédito Tributario a favor Impuesto al Valor Agregado	3.166,76
Crédito Tributario a favor Anticipo de Impuesto a la Renta	8.541,80
	<hr/>
TOTAL ...	11.708,55

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo de Cuentas y Documentos por pagar Periodo: 01-ENE-12 AL 31-DIC-12, es como sigue:

Prestamos Accionistas	6.447,25
Cuentas y Documentos por Pagar	5.435,24
	<hr/>
Total...	11.882,49

ADMINISTRADORA LERTZER

Notas a los estados financieros, continuación

Periodo: 01-ENE-12 AL 31-DIC-12

7. OBLIGACIONES CORRIENTES

El saldo de Cuentas y Documentos por Pagar Periodo: 01-ENE-12 AL 31-DIC-2012, es como sigue:

Con la Administración Tributaria	U.S. \$	276,22
Con el IESS		195,50
Beneficios de Ley a Empleados		537,77
TOTAL	U.S. \$	1.009,49

Los Valores pendientes de pago del mes de Diciembre del 2012 por Pagar al SRI y al IESS; y las provisiones de los beneficios sociales del 13er. Sueldo, 14to. Sueldo y Vacaciones.

8. PORCION CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

El Saldo de la cuenta al 01-ENE-12 AL 31-DIC-12, es como sigue:

Jubilación Patronal	US\$	16.245,00
Desahucio		719,00
TOTAL	U.S.\$	16.964,00

Según la NIIF, Los empleados que laboran en la empresa en un tiempo mayor a 10 años se deben realizar la provisión de Jubilación Patronal y Desahucio, según un estudio Actuarial realizado por un Experto especializado en el tema.

9. VENTAS NETAS INGRESOS

Las Ventas Netas realizadas por la empresa del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2012 fueron como sigue:

Prestación de Servicios (Alquiler de Oficinas)	US\$	38.983,47
--	------	-----------

10. SUCESOS QUE OCURREN DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE

PREDIAL Y ADMINISTRADORA LERTZER, no ha tenido sucesos importantes ocurridos entre el cierre del año fiscal y la fecha de emisión de los Estados Financieros.

11. RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIFF

Este resultado proviene de la provisión de Jubilación Patronal y Desahucio, según un estudio Actuarial realizado por un Experto especializado en el tema, de los empleados que laboran en la empresa en un tiempo mayor a 10 años.



C.P.A. Paola García Miño

Contadora General