

**PREDIAL Y ADMINISTRADORA LERTZER CIA.LTDA.**

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2013

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 2013, 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-2013 AL 31-DIC-2013, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la Nota 1.

Guayaquil, 31 de Diciembre del 2013

CPA. PAOLA GARCIA  
RUC. 0916997133001

**PREDIAL Y ADMINISTRADORA LERTZER**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Periodo: 01-ENE AL 31-DIC-2013**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

	2012	2013
<b>ACTIVO</b>	<b>22,218.54</b>	<b>23,003.36</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>22,218.54</b>	<b>23,003.36</b>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	10,504.39	8,785.27
ACTIVOS FINANCIEROS	5.60	41.93
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	5.60	41.93
CUENTAS POR COBRAR TERCEROS	0	567.06
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	11,708.55	13,609.10
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	3,166.75	3,184.90
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA ( I. R.)	8,541.80	10,424.20
<b>PASIVO</b>	<b>29,855.98</b>	<b>32,029.83</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>29,855.98</b>	<b>32,029.83</b>
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	11,882.49	10,463.28
LOCALES	11,882.49	10,463.28
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	1,009.49	1,121.55
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	276.22	319.15
CON EL IESS	195.50	221.27
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	537.77	581.13
PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	16,964.00	20,445.00
JUBILACION PATRONAL	16,245.00	19,611.00
OTROS BENEFICIOS A LARGO PLAZO PARA LOS EMPLEADOS	719.00	834.00
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>-7,637.44</b>	<b>-9,026.47</b>
CAPITAL	400.00	400.00
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	400.00	400.00
RESERVAS	827.88	827.88
RESERVA LEGAL	445.65	445.65
RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	382.23	382.23
RESULTADOS ACUMULADOS	9,000.48	4,410.97
GANANCIAS ACUMULADAS	9,445.48	9,445.48
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-445.00	-5,034.51
RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	-13,276.29	-13,276.29
RESULTADOS DEL EJERCICIO	-4,589.51	-1,389.03
PERDIDA DEL EJERCICIO	-4,589.51	-1,389.03
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>22,218.54</b>	<b>22,003.36</b>

**PREDIAL Y ADMINISTRADORA LERTZER****Estado de Resultado Integral****Periodo: 01-ENE-13 AL 31-DIC-13**  
**(Expresado en U. S. dólares)**

	2012	2013
<b>INGRESOS</b>		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	38,983.47	42,443.00
PRESTACION DE SERVICIOS	38,983.47	42,443.00
<b>GANANCIA BRUTA</b>	38,983.47	42,443.00
<b>GASTOS</b>	43,572.98	43,790.05
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	7,248.96	8,025.60
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	1,484.56	1,643.59
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	4,283.92	4,829.16
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	405.55	361.11
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	2,327.30	588.62
ARRENDAMIENTO OPERATIVO	26,329.80	27,245.35
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	777.02	356.16
AGUA, ENERGIA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	0	502.68
AMORTIZACIONES:	82.69	-
OTROS ACTIVOS	82.69	-
OTROS GASTOS	633.18	237.78
OTROS GASTOS FINANCIEROS	0	41.98
(PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OP. CONTINUADAS	-4,589.51	-1,389.03
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	-	-
(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	-4,589.51	-1,389.03
IMPUESTO A LA RENTA	-	-
<b>(PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO</b>	-4,589.51	-1,389.03
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>	<b>-4,589.51</b>	<b>-1,389.03</b>

**ADMINISTRADORA LERTZER**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Periodo: 01-ENE-13 AL 31-DIC-13**  
**(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	-1,719.12
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-1,719.12</b>
Clases de cobros por actividades de operación	44,207.35
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	42,443.00
Otros cobros por actividades de operación	1,764.35
Clases de pagos por actividades de operación	-44,955.09
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-32,653.06
Pagos a y por cuenta de los empleados	-10,948.18
Otros pagos por actividades de operación	-1,353.85
Otras entradas (salidas) de efectivo	-971.38
 <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	 <b>0.00</b>
 <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	 <b>0.00</b>
 <b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO</b>	 <b>0.00</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0.00
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>-1,719.12</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>10,504.39</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>8,785.27</b>
 <b><u>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</u></b>	
<b>(PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>-1,389.03</b>
 <b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	 <b>0</b>
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	0
 <b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	 <b>-330.09</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-36.33
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-567.06
(Incremento) disminución en otros activos	-1,900.55
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	0
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-1,419.21
Incremento (disminución) en beneficios empleados	3,593.06
Incremento (disminución) en otros pasivos	0
 <b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	 <b>-1,719.12</b>

**PREDIAL Y ADMINISTRADORA LERTZER**

**Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas**

**Para el año terminado el 31 de diciembre del 2013  
(Expresado en U. S. dólares)**

CAPITAL SOCIAL	400,00
RESERVA LEGAL	445,65
RESERVA FACULTATIVA	382,23
GANANCIAS ACUMULADAS	9.445,48
PERDIDAS ACUMULADAS	-5.034,51
RESULTADOS ACUM. APLIC. DE NIIF	-13.276,29
<b>SALDO INICIAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>-7.637,44</b>
<b><u>MOVIMIENTOS DEL PERIODO:</u></b>	
PERDIDA NETA DEL PERIODO 2013	-1.389,03
<b>SALDO FINAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>-9.026,47</b>

# PREDIAL Y ADMINISTRADORA LERTZER

## NOTAS ESTADOS FINANCIEROS

Periodo: 01-ENE-13 AL 31-DIC-13

### 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, adopto 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.

#### 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 22% 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.

**PREDIAL Y ADMINISTRADORA LERTZER**

**Notas a los estados financieros, continuación**

**Periodo: 01-ENE-13 AL 31-DIC-13**

**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 2013 es de 8.04%

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

<u>PERIODO</u>	<u>INFLACION</u>
2009	4.31%
2010	3.00 %
2011	3.20 %
2012	4.16 %
2013	8.04%

**3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO**

Al 31 de Diciembre del 2013, el detalle es el siguiente:

Caja – Bancos		8.785.27
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>8.785.27</u>

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

**4. ACTIVOS FINANCIEROS**

El saldo de Activos Financieros del Periodo: 01-ENE-13 AL 31-DIC-13, es como sigue:

Documentos y Cuentas por Cobrar No Relacionadas	U.S. \$	41.93
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	41,93

Saldo por cobrar de una Factura de Alquiler del mes de Diciembre del 2013.

**PREDIAL Y ADMINISTRADORA LERTZER**

**Notas a los estados financieros, continuación**

**Periodo: 01-ENE-13 AL 31-DIC-13**

**5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El saldo de Impuestos Corrientes Periodo: 01-ENE-13 AL 31-DIC-13, es como sigue:

Crédito Tributario a favor Impuesto al Valor Agregado	3.184,90
Crédito Tributario a favor Anticipo de Impuesto a la Renta	10.424,20
TOTAL ...	13.609,10

**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	4.016,03
Total...	10.463,28

**7. OBLIGACIONES CORRIENTES**

El saldo de Cuentas y Documentos por Pagar Periodo: 01-ENE-13 AL 31-DIC-2013, es como sigue:

Con la Administración Tributaria	U.S. \$	319,15
Con el IESS		221,27
Beneficios de Ley a Empleados		581,13
TOTAL	U.S. \$	1.121,55

Los Valores pendientes de pago del mes de Diciembre del 2013 por Pagar al SRI y al IESS; y las provisiones de los beneficios sociales del 13er. Sueldo, 14to. Sueldo y Vacaciones.

**PREDIAL Y ADMINISTRADORA LERTZER**

**Notas a los estados financieros, continuación**

**Periodo: 01-ENE-13 AL 31-DIC-13**

**8. PORCION CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

El Saldo de la cuenta al 01-ENE-13 AL 31-DIC-13, es como sigue:

Jubilación Patronal	US\$	19.611,00
Desahucio		834,00
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.S</b>	<b>20.445,00</b>

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.

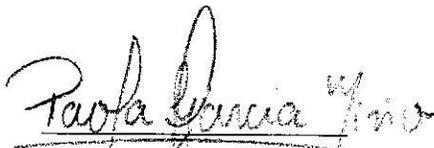
**9. VENTAS NETAS INGRESOS**

Las Ventas Netas realizadas por la empresa del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2013 fueron como sigue:

Prestación de Servicios (Alquiler de Oficinas)	US\$	42.443,00
--	------	-----------

**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.

  
C.P.A Paola García Miño  
Contadora General