

PREDIAL ERRE 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 ERRE CIA. LTDA.

He procesado los documentos proporcionados por la gerencia hasta la obtención de los Estados Financieros que se adjuntan de **PREDIAL ERRE 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 ERRE CIA. LTDA.** 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

C.P.A Paola García
RUC. 0916997133001

PREDIAL ERRE CIA. LTDA

Estado de Situación Financiera

Periodo: 01-ENE-12 AL 31-DIC-12
(Expresado en U.S. dólares)

	2012	2011
<u>ACTIVO</u>	294.089,02	328.407,19
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	36.660,78	121.348,02
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	5.187,03	11.395,08
<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u>	25.297,41	105.400,06
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	1.766,48	337,60
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	-	-
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	23.530,93	105.062,46
<u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>	6.176,34	4.552,88
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	-	142,90
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	4.448,34	2.279,20
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	1.728,00	2.130,78
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>	257.428,24	207.059,17
<u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</u>	257.428,24	206.993,63
EDIFICIOS	308.671,01	258.236,40
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	17.848,21	21.978,85
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-69.090,98	-73.221,62
ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACION	-	65,54
ACTIVOS DE EXPLORACION Y EXPLOTACION	-	131,04
(-) AMORTIZACION ACUMULADA DE ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTAC.	-	-65,50

PREDIAL ERRE CIA. LTDA.

Estado de Situación Financiera

Periodo: 01-ENE-12 AL 31-DIC-12
(Expresado en U.S. dólares)

	2012	2011
<u>PASIVO</u>		
	3.291,04	11.567,70
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	3.291,04	11.567,70
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	3.291,04	3.291,04
LOCALES	3.291,04	3.291,04
<u>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</u>	1.055,46	8.276,66
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	171,80	313,64
CON EL IESS	286,14	-
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	597,52	7.963,02
<u>PORCION CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS</u>	430,00	-
JUBILACION PATRONAL	430,00	-
 <u>PATRIMONIO NETO</u>	 289.312,52	 316.839,49
<u>CAPITAL</u>	400,00	400,00
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	400,00	400,00
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	50.434,61	250.379,70
<u>RESERVAS</u>	261.275,92	10.896,22
RESERVA LEGAL	2.130,96	2.130,96
RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	8.765,26	8.765,26
OTRAS RESERVAS	250.379,70	-
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>	-18.404,94	56.583,01
GANANCIAS ACUMULADAS	56.583,01	56.583,01
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-1.419,44	-
RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	-73.568,51	-
<u>RESULTADOS DEL EJERCICIO</u>	-4.393,07	-1.419,44
(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	-4.393,07	-1.419,44

PREDIAL ERRE CIA. LTDA.

Estado de Resultado Integral

Periodo: 01-ENE-12 AL 31-DIC-12
(Expresado en U. S. dólares)

	2012	2011
<u>INGRESOS</u>		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	33.521,42	37.745,00
PRESTACION DE SERVICIOS	33.521,42	37.745,00
<u>GANANCIA BRUTA</u>	33.521,42	37.745,00
<u>GASTOS</u>	37.914,49	39.164,44
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	15.772,72	0
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	1.916,39	0
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	2.328,31	0
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	645,56	2.908,97
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	9.122,47	5.024,06
SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones)	733,01	795,17
TRANSPORTE	954,54	
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	318,42	135,11
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	2.304,98	2.537,90
AMORTIZACIONES:	65,54	-
DEPRECIACIONES	-	26.955,33
OTROS ACTIVOS	65,54	-
OTROS GASTOS	3.692,55	807,90
(PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO	-4.333,07	-1.419,44
RESULTADO INTEGRAL TOTAL...	-4.333,07	-1.419,44

PREDIAL ERRE CIA. LTDA.

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	400,00
RESERVA LEGAL	2.130,96
RESERVA FACULTATIVA	8.765,26
OTRAS RESERVAS	250.379,70
GANANCIAS ACUMULADAS	56.583,01
PERDIDAS ACUMULADAS	1.419,44
SALDO INICIAL DEL PATRIMONIO	316.839,49
<u>MOVIMIENTOS DEL PERIODO:</u>	
APORTE PARA FUT. CAPITALIZACIONES	50.434,61
RESULTADOS ACUM. APLIC. DE NIIF (nota 11)	73.568,51
PERDIDA NETA DEL PERIODO 2012	4.393,07
SALDO FINAL DEL PATRIMONIO	289.312,52

PREDIAL ERRE CIA. LTDA.

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	-6.208,05
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-6.208,05
Clases de cobros por actividades de operación	34.671,84
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	34.671,84
Clases de pagos por actividades de operación	-40.879,89
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-15.262,81
Pagos a y por cuenta de los empleados	-20.888,56
Otros pagos por actividades de operación	-4.728,42
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 DE 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	-6.208,05
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	11.395,08
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	5.187,03
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	-4.393,07
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	65,54
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	65,54
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	-1.880,52
(Incremento (disminución) en cuentas por cobrar clientes	337,60
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-1.766,48
(Incremento) disminución en otros activos	-1.786,36
(Incremento) disminución en beneficios empleados	1.313,66
(Incremento) disminución en otros pasivos	1,06
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	-6.208,05

PREDIAL ERRE CIA. LTDA.

NOTAS ESTADOS FINANCIEROS

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

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Objeto Social

La compañía inicio sus actividades el 15 de Diciembre de 1981, 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.IC1004 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.

PREDIAL ERRE CIA. LTDA.

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:

Bancos	5.187,03
TOTAL	U.S. \$ 5.187,03

Valor proveniente del cobro de facturas (Alquiler de Oficinas) y por mantenimiento de las mismas.

PREDIAL ERRE CIA. LTDA.

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:

Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	U.S. \$	1.766,48
Otras Cuentas por Cobrar		<u>23.530,33</u>
TOTAL	U.S. \$	25.297,41

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el Periodo: 01-ENE-12 AL 31-DIC-12, fueron como sigue:

<u>CUENTA</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2011</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2012</u>
Edificios	U.S. \$	258.236,10	50.434,61	-	308.671,71
Vehículos		21.978,85	-	-	21.978,85
 TOTAL		 280.214,95	 50.434,61	 -	 330.650,56
 Menos:					
Dep. Acumulada de Edificios					56.299,77
Dep. Acumulada de Vehículos					16.921,85
Total Depreciación Acumulada					73.221,62
Propiedades, neto	U.S. \$				<u>257.428,94</u>

Vehículos al 20% anual y Edificios al 5%, bajo el método de línea recta.

PREDIAL ERRE CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros, continuación.

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

6. 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 a la Renta	4.448,34
Crédito Tributario a favor Anticipo de Impuesto a la Renta	1.728,00
TOTAL ...	6.176,34

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. \$	171,80
Con el IESS		286,14
Beneficios de Ley a Empleados		597,52
TOTAL	U.S. \$	1.055,46

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\$	480,00
TOTAL	U.S.\$	480,00

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 según un estudio Actuarial realizado por un Experto especializado en el tema.

PREDIAL ERRE CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros, continuación.

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

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\$ 33.521,42
--	----------------

10. SUCESOS QUE OCURREN DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE

PREDIAL ERRE CIA. LTDA, 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 Adopción por primera Vez de las NIFF

Este resultado proviene de la baja de Cuentas Incobrables.



C.P.A Paola García Miño

Contadora General