

**CAMPOS & ASOCIADOS** Cía. Ltda.  
**AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES**

---

**INMOBILIARIA LA LIRIO S.A**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007.**

**CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

---



Chimborazo 2108 y Fco. Marcos  
Edificio Primavera, 2do. Piso Of. 211 - 212  
Telefax: (593 - 4) 2400013  
Cel.: 099618292 - 099084081  
E-mail: campos.asociados1@gmail.com  
Guayaquil - Ecuador



**CAMPOS & ASOCIADOS** Cia. Ltda.  
**AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES**

**INMOBILIARIA LA LIRIO S.A**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

**CONTENIDO**

Opinión del auditor independiente

Balance General

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros



Chimborazo 2108 y Fco. Marcos  
Edificio Primavera, 2do. Piso Of. 211 - 212  
Telefax: (593 - 4) 2400013  
Cel.: 099618292 - 099084081  
E-mail: campos.asociados1@gmail.com  
Guayaquil - Ecuador



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios y Junta de Directores de:

**INMOBILIARIA LA LIRIO S.A.**

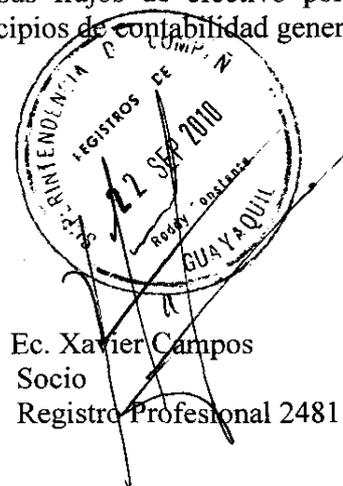
Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA LA LIRIO S.A.**, al 31 de Diciembre del 2007 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA LA LIRIO S.A.**, al 31 de Diciembre del 2007 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

15 de Septiembre del 2010

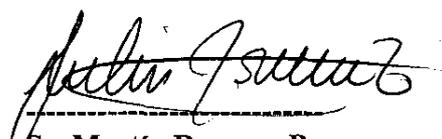
**CAMPOS & ASOCIADOS, LTDA.**  
Campos & Asociados Cía. Ltda.  
Auditoras y Contadores  
SC-RNAE-2 No. 527

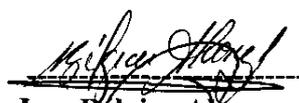


Ec. Xavier Campos  
Socio  
Registro Profesional 2481

**INMOBILIARIA LA LIRIO S.A**  
**BALANCES GENERAL**  
**POR EL AÑO TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007.**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

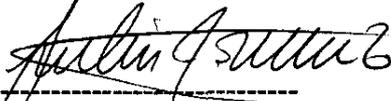
<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
CAJA/BANCOS	(NOTA 3)	18.232,32	354,68
CUENTA POR COBRAR NETOS	(NOTA 4)	188.013,06	165.612,12
INVENTARIOS		0,00	0,00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>206.245,38</b>	<b>165.966,80</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>			
PROPIEDADES Y EQUIPOS		1.134.869,23	1.131.596,57
(-) DEPRECIACION ACUMULADA		-438.037,52	-370.485,95
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	(NOTA 5)	<b>696.831,71</b>	<b>761.110,62</b>
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>			
OTROS ACTIVOS DIFERIDOS	(NOTA 6)	156.786,21	156.786,17
(-) AMORTIZACION		-74.093,67	-42.736,47
<b>TOTAL ACTIVO DIFERIDO</b>		<b>82.692,54</b>	<b>114.049,70</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>985.769,63</b>	<b>1.041.127,12</b>

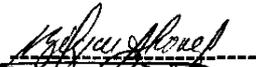
  
 Sr. Martín Romero P  
 Gerente General

  
 Ing. Bélgica Alvarez.  
 Contadora General

**INMOBILIARIA LA LIRIO S.A**  
**BALANCES GENERAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007.**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

<b>PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
PROVEEDORES LOCALES	(NOTA 7)	38.460,23	48.300,25
OBLIGACIONES FINANCIERAS	(NOTA 8)	26.996,63	28.321,08
PRESTAMO ACCIONISTAS	(NOTA 9)	809.622,25	859.669,56
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS		7.124,74	1.406,82
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		4.878,73	4.907,12
PARTICIPACION DE TRABAJADORES		5.448,64	0,00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>892.531,22</b>	<b>942.604,83</b>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>			
CUENTAS POR PAGAR LOCAL	(NOTA 10)	20.679,13	0,00
OBLIGACIONES LARGO PLAZO		0,00	0,00
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>		<b>20.679,13</b>	<b>0,00</b>
<b>PASIVO DIFERIDO</b>			
ANTICIPO CLIENTES	(NOTA 11)	23.719,79	30.595,75
OTROS PASIVOS DIFERIDOS		0,00	52.011,50
<b>TOTAL PASIVO DIFERIDO</b>		<b>23.719,79</b>	<b>82.607,25</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>936.930,14</b>	<b>1.025.212,08</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
CAPITAL	(NOTA 12)	800,00	800,00
RESERVA DE CAPITAL		5.576,42	5.576,42
PERDIDA ACUMULADA EJERCICIO A		0,00	159,83
UTILIDAD NO DISTRIBUIDA		6.138,81	0,00
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		36.324,26	9.378,79
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>48.839,49</b>	<b>15.915,04</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>985.769,63</b>	<b>1.041.127,12</b>

  
 Sr. Martín Romero P  
 Gerente General

  
 Ing. Bélgica Alvarez.  
 Contadora General

**INMOBILIARIA LA LIRIO S.A**  
**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007.**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	2007	2006
<b>INGRESOS</b>		
VENTAS TARIFA 12%	36.893,34	129.831,72
VENTAS TARIFA 0%	750.740,97	702.517,70
OTROS INGRESOS	0,00	0,00
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<u>787.634,31</u>	<u>832.349,42</u>
	-	
<b>(-)COSTO DE VENTAS</b>	<u>128.261,60</u>	<u>-122.715,37</u>
<b>(=) UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	659.372,71	709.634,05
<b>(-)GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	612.956,62	697.411,51
<b>(-)GASTOS DE VENTAS</b>	0,00	0,00
<b>(-)GASTOS FINANCIEROS</b>	10.091,82	2.843,75
<b>TOTAL GASTOS</b>	<u>623.048,44</u>	<u>700.255,26</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION</b>	36.324,27	9.378,79

  
 -----  
**Sr. Martín Romero P**  
**Gerente General**

  
 -----  
**Ing. Bélgica Alvarez.**  
**Contadora General**

**INMOBILIARIA LA LIRIO S.A**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007.**  
 (Expresado en U.S. dólares)

<b>CONCEPTO - DETALLE</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Perdida Ejercicio Anterior</b>	<b>Resultado Ejercicio Anterior</b>	<b>Reserva Capital</b>	<b>Utilidades Retenidas</b>	<b>Total</b>
Diciembre 31,2005	800,00	(9,25)	-	5.576,42	107,79	6.474,96
Utilidad Neta	-	-	-	-	9.271,00	9.271,00
Apropiación	-	169,08	-	-	-	169,08
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2006</b>	<b>800,00</b>	<b>159,83</b>	<b>-</b>	<b>5.576,42</b>	<b>9.378,79</b>	<b>15.915,04</b>
Utilidad Neta	-	-	-	-	26.945,47	26.945,47
Apropiación	-	(159,83)	6.138,81	-	-	5.978,98
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2007</b>	<b>800,00</b>	<b>-</b>	<b>6.138,81</b>	<b>5.576,42</b>	<b>36.324,26</b>	<b>48.839,49</b>

**INMOBILIARIA LA LIRIO S.A**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO.**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007.**  
 (Expresado en dólares de E.U.A. )

	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>FLUJO DE ACTIVIDAD OPERATIVA</b>		
Utilidad ó (Perdida) del Ejercicio	36.324,26	9.378,79
Partidas que no representan efectivo:		
Provisiones, Gastos Depreciaciones y Amortizaciones	92.363,41	152.104,72
Disminución (Aumento) Cta. y Doc. por Cobrar	-22.400,94	-9.863,19
Aumento (Disminución) Ctas y Doc. por Pagar	-50.073,61	812.273,49
Aumento (Disminución) Pasivos Diferidos	0,00	8.418,77
Disminución (Aumento) Otros Activos	0,00	6.519,17
Disminución (Aumento) Pasivo Diferido	<u>-58.887,46</u>	<u>-82.831,67</u>
<b>Total Flujo Neto de Operaciones</b>	<b>-2.674,34</b>	<b>896.000,08</b>
 <b>FLUJO DE ACTIVIDAD DE INVERSIONES:</b>	 <b>3.272,66</b>	 <b>-29.014,15</b>
 <b>FLUJO DE ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aumento (Disminución) Préstamo de Accionistas	0,00	26.900,93
Aumento (Disminución) Préstamo largo Plazo	20.679,13	-893.773,29
Aumento (Disminución) Cta. Patrimoniales	<u>-3.399,81</u>	<u>61,29</u>
Flujo Neto de la Actividad de Financiamiento	<b>17.279,32</b>	<b>-866.811,07</b>
 <b>FLUJO NETO</b>	 <b>17.877,64</b>	 <b>174,86</b>
Saldo Inicial de Caja/Bancos	354,68	179,82
Saldo Final de Caja/Bancos	<b>18.232,32</b>	<b>354,68</b>

  
 Sr. Martín Romero P  
 Gerente General

  
 Ing. Bélgica Alvarez.  
 Contadora General

**INMOBILIARIA LA LIRIO S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007.**  
(Expresado en dólares de E.U.A. )

**1. - OPERACIONES.**

La Compañía INMOBILIARIA LA LIRIO S.A, se constituyó en Guayas- Ecuador, el 30 de Septiembre del 1985, siendo su domicilio principal, en la ciudad de Samborondón.

Siendo su objetivo principal, la compra, venta, arrendamiento, administración de bienes inmuebles, a su corretaje y permuta, así como cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con bienes inmuebles.

**2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados el las circunstancias.

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

**Ingresos:** Los ingresos por ventas de productos agrícolas, se registran en los resultados del año en base a la emisión de las facturas de la compañía.

**Valuación de Activos Fijos:** Al costo de adquisición, nota 5. El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil.

**ACTIVOS**

Edificios (Bodegas)  
Muebles, Enseres y Equipos  
Equipos de Computación y Software  
Vehículos

**Índice de  
Depreciación**

5%  
10%  
33%  
20%

**Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta:** Esta constituido con cargo a los resultados del año 2007 a las tasas del 15% y 25% respectivamente, de acuerdo con disposiciones legales.

### **3.- CAJA Y BANCOS..**

De conformidad con las conciliaciones revisadas al 31 de Diciembre del 2007. La cuenta Caja/Bancos revela el siguiente saldo:

<b>DETALLE</b>	<b>2007</b>
Caja	300,00
Banco Nacionales	<u>17.932,32</u>
<b>TOTAL</b>	<b>18.232,32</b>

### **4.- CUENTA POR COBRAR, NETO.**

Las Cuentas y Documentos por cobrar al 31 de Diciembre del 2007, es como sigue:

<b>DETALLE</b>	<b>2007</b>
Cuentas y Documentos por Cobrar	178.555,99
Crédito Tributario (IVA)	7.099,77
Crédito Tributario (Renta)	2.357,30
Cuenta por Cobrar Empleados	<u>0,00</u>
<b>TOTAL</b>	<b>188.013,06</b>

### **5.- ACTIVOS FIJOS, NETO.**

En el año 2007, los activos fijos se detallan a continuación:

1. Un departamento en el Condominio Torres de Colon en la ciudad de Guayaquil.
2. Una oficina en el Edificio La Previsora Piso 27 Oficina 2
3. Una Lancha de Pesca Deportiva.
4. Una Hacienda Puerto Palenque ubicada en el Cantón Vinces.

**INMOBILIARIA LA LIRIO S.A**  
**DETALLE DE ACTIVOS FIJOS.**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007.**

CONCEPTO	SALDO AL 31/12/2006	ADICIONES Y RECLASIFICACIONES	RETIROS Y/O AJUSTES	APLICACIÓN NEC 17 % SOBRE COSTO	SALDO AL 31/12/2007
Terrenos	137.117,93	300,00	-	0%	137.417,93
Edificio	199.914,41	(0,01)	-	5%	199.914,40
Muebles y Enseres	8.339,49	(8.339,49)	-	10%	-
Obras en Proceso	29.100,12	(2.130,00)	-	0%	26.970,12
Instalaciones	184.728,76	500,00	-	10%	185.228,76
Maquinarias y Equipos	201.653,39	(107.638,79)	-	10%	94.014,60
Otros Activos Fijos	370.742,47	-	17.033,12	0%	387.775,59
Naves	-	-	103.547,83	10%	103.547,83
Vehículos	-	-	-	20%	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.131.596,57</b>	<b>(117.308,29)</b>	<b>120.580,95</b>		<b>1.134.869,23</b>
(-) Depreciación Acumulada	(370.485,95)	(67.551,57)	-		(438.037,52)
<b>TOTAL ACTIVO NETO</b>	<b>761.110,62</b>	<b>(184.859,86)</b>	<b>120.580,95</b>		<b>696.831,71</b>

#### **6.- OTROS ACTIVOS DIFERIDOS.**

Al 31 de Diciembre del 2007, los activos diferidos es como sigue:

<b>DETALLE</b>	<b>2007</b>
Otros Activos Diferidos	156.786,21
<b>TOTAL</b>	<b>156.786,21</b>

#### **7.- CUENTAS POR PAGAR.**

Al 31 de Diciembre del 2007, las cuentas por pagar es como sigue:

<b>DETALLE</b>	<b>2007</b>
Cuentas por Pagar Proveedores	38.400,00
Cuentas por Pagar Ceritop S.A.	60,23
<b>TOTAL</b>	<b>38.460,23</b>

#### **8.- OBLIGACIONES FINANCIERAS.**

Al 31 de Diciembre del 2007, la cuenta Obligaciones Financieras son como siguen:

<b>DETALLE</b>	<b>2007</b>
Obligaciones Financieras Locales	26.996,63
<b>TOTAL</b>	<b>26.996,63</b>

#### **9.- PRESTAMO ACCIONISTAS POR PAGAR.**

Al 31 de Diciembre del 2007, la cuenta Préstamo Accionistas por Pagar es como siguen:

<b>DETALLE</b>	<b>2007</b>
Dr. Héctor Romero P	772.969,06
Ab Héctor Romero Tanca	59,34
Sr Martin Romero	12.812,71
Puerto Palenque	23.781,14
<b>TOTAL</b>	<b>809.622,25</b>

## **10.- ANTICIPO A CLIENTES..**

Al 31 de Diciembre del 2007, la cuenta Anticipo Clientes es como siguen:

<b>DETALLE</b>	<b>2007</b>
Palmar S.A:	20.679,13
<b>TOTAL</b>	<b>20.679,13</b>

## **11.- OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO POR PAGAR.**

Al 31 de Diciembre del 2007, la cuenta Otros Pasivos a Largo plazo por Pagar es como siguen:

<b>DETALLE</b>	<b>2007</b>
Cuentas por Pagar Rol	14.476,57
Banagricola	4.484,18
Martin Romero Tanca	3.382,04
Enrique Bustamante	41,35
Ab Hector Romero Tanca	1.144,59
Ctas por Cobrar Otras	191,06
<b>TOTAL</b>	<b>23.719,79</b>

## **12.- PATRIMONIO DE LOS SOCIOS.**

### **Capital Social.-**

Está representado por 800 acciones a un valor nominal unitario US \$ 1,00 de Capital Suscrito al 31 de Diciembre del 2006.

<b>ACCIONISTA</b>	<b>No. de Acciones</b>	<b>Valor Total</b>
Rosa Tanca de Romero.	400	400,00
Maria Dolores Romero Tanca.	80	80,00
Maria Del Rocio Romero Tanca.	80	80,00
Maria Soledad Romero Tanca.	160	160,00
Juan Martín Romero Tanca.	80	80,00
<b>TOTAL</b>	<b>800</b>	<b>800,00</b>

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

**Reserva de Capital.-** Incluye los valores de las cuentas Reserva por revalorización del Patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferido a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

### **13.- IMPUESTO A LA RENTA**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código de tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte: y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

### **14. – ADAPTACION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.**

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publicó la siguiente resolución No 06.Q.ICI – 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las “NIIF S” sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante resolución No 08.G DSC de la Superintendencia de Compañía se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF ) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

### **15- AMORTIZACION DE PÉRDIDAS**

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un ejercicio se puede compensar con las utilidades que se obtuviere dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

### **16.-RESULTADOS DEL EJERCICIO (UTILIDAD)**

Al 31 de Diciembre del 2006, la Compañía obtuvo una Utilidad antes de participación y impuesto a la renta de **USD \$36.324,26.**

## **17.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.**

La variación en los índices de precios al consumidor en la Republica del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2006. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

<b>Año terminado Diciembre 31</b>	<b>Variación porcentual</b>
2000	91.00
2001	22.40
2002	9.36
2003	6.07
2004	1.96
2005	4.36
2006	3.30
2007	3.32

## **18.- EVENTOS SUBSECUENTES.**

Entre el 31 de Diciembre del 2007 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Septiembre del 2010), no se conoce la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros, o que pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.

\*\*\*\*\* O \*\*\*\*\*