

5012

**MAP**

*Ing. Com. Milton Alcívar Pin*

Elizalde No. 119 y Pichincha 5to. Piso Oficina No. 5-4  
R.U.C.: 1301005029001  
Guayaquil - Ecuador

Guayaquil, Junio 23 del 2009

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:



EXPEDIENTE No. 5012

Adjunto a la presente sírvanse encontrar el Informe de Auditoría Externa practicada a la compañía LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A., correspondiente al año 2008, para que se sirva registrarlo de conformidad con las disposiciones reglamentarias de la Superintendencia de Compañías.

Sin otro particular, me suscribo de ustedes.

Atentamente,

**Ing. MILTON ALCIVAR PIN**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**SC-RNAE-241**

**ING.COM. MILTON ALCIVAR PIN**

*Auditorias, Asesorías Tributarias y Contabilidad*

***LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA  
LANCIA S. A.***

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**I N D I C E**

**INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE**

**CUMPLIMIENTO LEY REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO**

**BALANCE GENERAL**

**ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

**ESTADO DE EVOLUCION FINANCIERA**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**

**ANÁLISIS DEL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE LA EMPRESA**





Ing. Com. Milton Alcívar Pin

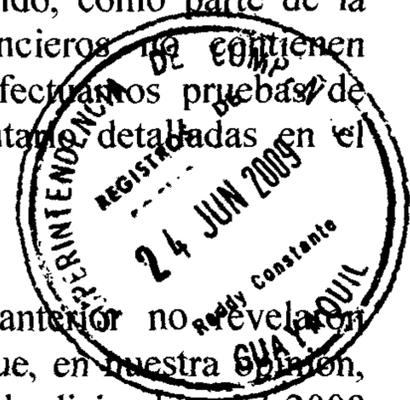
Elizalde No. 119 y Pichincha 5to. Piso Oficina No. 5-4  
R.U.C.: 1301005029001  
Guayaquil - Ecuador

Guayaquil, 19 de Junio del 2009

A los señores Accionistas de  
**LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S. A.**

Hemos auditado los estados financieros de Compañía **LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S. A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2008 y, con fecha 19 de Junio del 2009, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus opciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.

La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. 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, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una Auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros ~~de~~ <sup>de</sup> contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de carácter tributario detalladas en el párrafo siguiente.



Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo anterior no revelan situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado el 31 de diciembre del 2008 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo, con relación al cumplimiento de las siguientes obligaciones establecidas en las normas legales vigentes:

M



*Ing. Com. Milton Alcívar Pin*

Elizalde No. 119 y Pichincha 5to. Piso Oficina No. 5-4  
R.U.C.: 1301005029001  
Guayaquil - Ecuador

Mantenimiento de los registros contables de la Compañía de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus reglamentos;

Conformidad de los estados financieros y de los datos que se encuentran registrados en las declaraciones del Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente, Impuesto al Valor Agregado, con los registros contables mencionados en el punto anterior;

Pago del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado.

Aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y en su Reglamento y en las resoluciones del Servicio de Rentas Internas de cumplimiento general y obligatorio, para la determinación y liquidación razonable del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado.

Presentación de las declaraciones como agente de retención, y pago de las retenciones a que está obligada a realizar la Compañía de conformidad con las disposiciones legales.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes los resultados por el año terminado en esta fecha, de conformidad con los principios de Contabilidad Generalmente aceptados y modificados en ciertos aspectos con normas prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

**ING. MILTON ALCIVAR PIN**  
Auditor Externo  
Reg. Nac. No. SC-RNAE-241



# **ING.COM. MILTON ALCIVAR PIN**

*Auditorias, Asesorías Tributarias y Contabilidad*

## **CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO**

Mi examen fue realizado con el propósito de expresar una opinión sobre los Estados Financieros, tomados en conjunto, y en adición para cumplir con lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno, respecto del cumplimiento por parte de la Compañía **LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S. A..** como Agente de Retención, percepción y otras obligaciones como sujeto pasivo de obligaciones Tributarias. Mi revisión se efectuó de acuerdo a Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas que incluyó sobre la base de pruebas selectivas, en el examen de las evidencias se pudo observar una razonabilidad, que la Compañía **LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S. A..** ha cumplido con lo dispuesto por la Ley de Régimen Tributario Interno en lo referente a sus obligaciones Tributarias al 31 de Diciembre del **2008**

Son registros Contables de la Compañía las declaraciones del Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado, Retenciones en la Fuente y sus pagos y créditos son saldos a cargo de la Compañía.

Lleva su contabilidad de acuerdo con las Disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, los Estados Financieros están presentados de conformidad con los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**ATENTAMENTE,**



**ING. MILTON ALCIVAR PIN**  
**Auditor Independiente**  
**Reg. Nac. N° SC-RNAE- 241**

# LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.

## BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre del 2008

### ACTIVO

#### ACTIVO CORRIENTE DISPONIBLE

405,576.19

|                                    |                   |            |
|------------------------------------|-------------------|------------|
| Caja-Bancos                        | 79,102.69         |            |
| Inversiones Financieras Temporales | <u>228,576.67</u> | 307,679.36 |

#### EXIGIBLE

|   |                 |           |
|---|-----------------|-----------|
| Cuentas y Documentos por Cobrar - Cientes   | 10,617.79       |           |
| Otras Cuentas por Cobrar                    | 78,391.82       |           |
| Credito Triutario a Favor de la Empresa IVA | <u>8,887.22</u> | 97,896.83 |

#### ACTIVO FIJO

846,956.77

|                                   |                     |            |
|-----------------------------------|---------------------|------------|
| Terrenos                          | 5,767.55            |            |
| Edificios                         | 1,069,294.21        |            |
| Muebles y Enseres                 | 1,931.53            |            |
| Equipos de Computación y Sofwarre | 1,960.02            |            |
| (-) Depreciación Acumulada        | <u>- 231,996.54</u> | 846,956.77 |

#### TOTAL DE ACTIVO

1,252,532.96

### PASIVO

#### PASIVO CORRIENTE

47,296.13

|  |                  |  |
|--|------------------|--|
| Cuentas y Documentos por Pagar relacionados    | 27,013.91        |  |
| Cuentas y Documentos por Pagar no relacionados | 1,065.95         |  |
| Obligaciones IR por Pagar del Ejercicio        | <u>19,216.27</u> |  |

#### PASIVO DIFERIDO

10,973.27

|                         |                  |  |
|-------------------------|------------------|--|
| Otros Pasivos Diferidos | <u>10,973.27</u> |  |
|-------------------------|------------------|--|

#### PATRIMONIO

1,194,263.56

|   |                  |  |
|---|------------------|--|
| Capital Suscrito o Asignado                     | 47,647.00        |  |
| Reserva Legal                                   | 30,012.74        |  |
| Reserva Facultativa y Estatutaria               | 1,032,015.70     |  |
| Utilidad no distribuida de ejrcicios anteriores | 26,939.33        |  |
| Utilidad del ejercicio                          | <u>57,648.79</u> |  |

#### TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

1,252,532.96



ING. COM. MILTON ALCIVAR PIN  
Auditor Externo  
Reg. Nac. No. SC-RNAE No. 241

**LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
Al 31 de Diciembre del 2008

**INGRESOS**

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Ventas Netas Locales 12%           | 41,045.50        |
| Rendimientos Financieros           | 20,905.10        |
| Utilidad en venta de activos fijos | 39,814.77        |
| Otras Rentas                       | <u>44,879.90</u> |

**TOTAL INGRESOS**

**146,645.27**

**COSTOS Y GASTOS**

|   |               |
|---|---------------|
| Sueldos Salarios y Demas Remuneraciones                   | 2,000.00      |
| Aportes a la Seguridad Social (Incluido Fondo de Reserva) | 467.35        |
| Honorarios, Comisiones y Dietas a Personas Naturales      | 10,635.87     |
| Mantenimientos y reparaciones                             | 32,024.22     |
| Suministros y Materiales                                  | 44.00         |
| Transporte  | 14.00         |
| Intereses Bancarios                                       | 48.00         |
| Seguros y Reaseguros (primas y Cesiones)                  | 1,216.83      |
| Agua, Energia, Luz y Telecomunicaciones                   | 2,746.26      |
| Impuestos Contribuciones y Otros                          | 14,195.37     |
| Depreciación de activos Fijos                             | 5,882.76      |
| Otros Gastos Locales                                      | <u>505.55</u> |

**TOTAL COSTOS Y GASTOS**

**69,780.21**

**UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO**

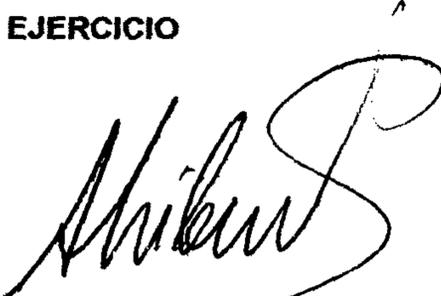
**76,865.06**

**25 % IMPUESTO A LA RENTA**

**19,216.27**

**UTILIDAD DEL EJERCICIO**

**57,648.80**

  
ING. COM. MILTON ALCIVAR PIN  
Auditor Externo  
Reg. Nac. No. SC-RNAE No. 241

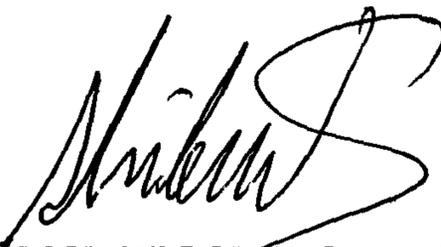
# LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.

## ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

| ACTIVO              | 2007                | 2008                | VARIACION           |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| ACTIVO CORRIENTE    | 383,216.80          | 405,576.19          | 22,359.39           |
| ACTIVO FIJO         | 1,067,577.17        | 846,956.77          | - 220,620.40        |
| ACTIVO NO CORRIENTE | -                   | -                   | -                   |
| <b>SUMAN</b>        | <b>1,450,793.97</b> | <b>1,252,532.96</b> | <b>- 198,261.01</b> |

| PASIVO           | 2007                | 2008                | VARIACION           |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| PASIVO CORRIENTE | 42,260.52           | 47,296.13           | 5,035.61            |
| PASIVO DIFERIDO  | 8,913.27            | 10,973.27           | 2,060.00            |
| PATRIMONIO NETO  | 1,399,620.18        | 1,194,263.56        | - 205,356.62        |
| <b>SUMAN</b>     | <b>1,450,793.97</b> | <b>1,252,532.96</b> | <b>- 198,261.01</b> |



ING. COM. MILTON ALCIVAR PIN  
AUDITOR EXTERNO

# LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.

## ESTADO EVOLUTIVO DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

| PERIODO           | CAPITAL   | RESERVA LEGAL | RESERVA DE CAPITAL | RESERVA POR VALUAC., DONAC. | RESERVA FACULTATIVA Y ESTATUTARIA | UTILIDAD NO DISTRIB. EJERCICIOS ANTERIOR | UTILIDAD DEL EJERCICIO | TOTAL        |
|-------------------|-----------|---------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|------------------------|--------------|
| SALDO AL 31/12/07 | 47,847.00 | 30,012.74     | 184,639.87         | 1,037,361.45                | 23,019.79                         | 76,939.33                                |                        | 1,399,620.18 |
| MOV. AÑO 2008     | -         | -             | 184,639.87         | 1,037,361.45                | 1,008,995.91                      | 50,000.00                                | 57,648.79              | 205,356.62   |
| SALDO AL 31/12/08 | 47,847.00 | 30,012.74     | -                  | -                           | 1,032,015.70                      | 26,939.33                                | 57,648.79              | 1,194,263.56 |



**ING. COM. MILTON ALCIVAR PIN**  
AUDITOR EXTERNO



Ing. Com. Milton Alcívar Pin

Elizalde No. 119 y Pichincha 5to. Piso Oficina No. 5-4  
R.U.C.: 1301005029001  
Guayaquil - Ecuador

**ANÁLISIS DEL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE  
LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S. A.  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

**OPERACIÓN Y OBJETIVOS**

LANCIA S. A., es una Compañía Constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, el veinticuatro de Febrero de mil novecientos setenta y uno, y su principal Actividad es el Compra, Venta y Explotación de Bienes inmuebles.

**PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

Los Registros Contables están expresados en dólares de conformidad con lo dispuesto por las Autoridades Económicas al sustituir el signo monetario del Sucre.

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad a los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

**ACTIVO**

**Fondos Disponibles \$ 300.679,36**

|              |               |
|--------------|---------------|
| Caja y Banco | \$ 79.102,69  |
| Inversiones  | \$ 228.576,67 |

Los saldos de las cuentas corrientes fueron revisados contra Estados de Cuenta Bancaria determinándose el registro oportuno de las transacciones conciliando sus saldos de manera mensual y determinando la razonabilidad de sus saldos. Al cierre del ejercicio el saldo de la cuenta caja y Banco es de \$ 79.102,69:

El rubro fondos disponible, también está compuesto por Certificados de Depósito invertidos en el Banco Bolivariano a Corto Plazo conforme a la disponibilidad de la empresa, al 31 de Diciembre del 2008, su saldo es de \$ 228.576,67



## Ing. Com. Milton Alcívar Pin

Elizalde No. 119 y Pichincha 5to. Piso Oficina No. 5-4  
R.U.C.: 1301005029001  
Guayaquil - Ecuador

### ACTIVOS EXIGIBLES

**\$ 97.896,83**

|   |              |         |
|---|--------------|---------|
| Cuenta por Cobrar clientes              | \$ 10.617,79 | 10.85 % |
| Otras Cuentas por Cobrar                | \$ 78.391,82 | 80.08 % |
| Crédito Tributario de IVA presente años | \$ 8.887,22  | 9.08 %  |

En el presente rubro el valor más significativo es "Cuentas por Cobrar" corresponden a préstamos otorgados a Compañías relacionadas de manera temporal, y representan el 80.08 % del rubro, en segundo lugar la "Cuenta por Cobrar - Clientes" que mantiene una rotación muy importante las cantidades se originan por los arriendos realizados a los distintos arrendatarios no relacionados, y representa el 10.85 %. Las demás cuentas se encuentran dentro del margen establecido por la Compañía y son valores que tienen el carácter de transitorios pudiendo tener en algunos casos un alto grado de representatividad en el sector corriente de los Estados Financieros, sin que esto signifique riesgo alguno para la Empresa ya que se canalizan por transferencias Bancarias.

Los créditos tributarios corresponden a valores que le has sido retenidos durante el periodo, así como los anticipos pagados por efectos de utilidad que manda la Ley, estos valores serán utilizados en el presente ejercicio como crédito tributario para el Impuesto a la Renta.

### ACTIVO FIJO

**\$ 846.956,77**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Terrenos                          | \$ 5.767,55     |
| Edificios                         | \$ 1'069.294,21 |
| Muebles y Enseres                 | \$ 1.931,53     |
| Equipos de Computación y Software | \$ 1.960,02     |
| (-)Depreciaciones Acumulada       | (\$ 231.996,54) |

Los activos fijos sufrieron un leve crecimiento debido a la compra de Muebles y Enseres y Equipos de computación sin embargo se mantiene de manera constante con las demás cuentas respecto al año anterior incidiendo en este aspecto la depreciación acumulada básicamente.

Estos activos se registran al costo de adquisición y son depreciados aplicando el método de línea recta con los porcentajes correspondientes para cada clase de Activo Fijo, manteniendo la consistencia con periodos anteriores. Sugiero un inventario físico para confrontar con los registros en libros y determinar las personas responsables del



## Ing. Com. Milton Alcívar Pin

Elizalde No. 119 y Pichincha 5to. Piso Oficina No. 5-4  
R.U.C.: 1301005029001  
Guayaquil - Ecuador

mantenimiento y custodia del bien a su cargo.

### PASIVO

#### PASIVO CORRIENTE

**\$ 47.296,13**

|   |              |
|---|--------------|
| Cuentas y Documentos por Pagar relacionados       | \$ 27.013,91 |
| Cuentas y Documentos por Pagar no relacionados    | \$ 1.065,95  |
| Obligación Impuesto renta por Pagar del ejercicio | \$ 19.216,27 |

El Pasivo corriente acusó un incremento no muy significativo del 19,20 % con relación al ejercicio anterior básicamente por las entregas parciales de los accionistas, con la atenuante de que esta obligación no genera interés alguno, este rubro es importante con relación al Activo Corriente que marca la pauta para una aceptable liquidez.

También se han realizado las provisiones para cumplir con las obligaciones de las Instituciones Acreedoras como el Servicio de Rentas Internas, cuyos valores fueron contabilizados en sus respectivas Cuentas de Resultados y de esta manera cumplir con los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

### PATRIMONIO

**\$ 1'194.263056**

| AÑOS                                      | 2007         | 2008                |
|---|--------------|---------------------|
| Capital Pagado                            | 47.647,00    | 47.647,00           |
| Reserva Legal                             | 30.012,74    | 30.012,74           |
| Reserva Facultativa                       | 23.019,79    | 1.032.015,70        |
| Reserva de Capital                        | 184.639,87   | 0,00                |
| Reserva por valuación, donaciones y otras | 1.037.361,45 | 0,00                |
| Utilidad no distribuida                   | 0,00         | 26.939,33           |
| Utilidad del presente ejercicio           | 76.939,33    | 57.648,79           |
| <b>SUMAN</b>                              |              | <b>1.194.263,56</b> |

En este rubro se establece un Capital de \$ 47.647,00 dólares para el presente ejercicio, valor que va de acuerdo a la importancia del negocio, y a lo exigido por la Superintendencia de Compañías.



*Ing. Com. Milton Alcívar Pin*

Elizalde No. 119 y Pichincha 5to. Piso Oficina No. 5-4  
R.U.C.: 1301005029001  
Guayaquil - Ecuador

La cuenta Reserva por Valuación y Reserva de Capital que mantienen saldo por \$ 1.037.361.45 y 184.639.87 al 31 de Diciembre del 2007, fueron transferidas a la cuenta Reserva Facultativa en el año 2009.

El Capital pagado está distribuido entre dos accionistas:

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Generali Ecuador | 47.646,00 |
| Daniel Torres    | 1,00      |
| SUMA             | 47.647,00 |

El rubro Patrimonio decreció ligeramente con respecto al ejercicio anterior, el Capital se mantiene constante en relación a los años anteriores. Es importante resaltar que en presente ejercicio la cuenta reserva legal se mantiene de manera constante, por lo que la compañía debe contabilizar el 10% anual de las utilidades a esta cuenta. Al Final del presente ejercicio arroja una utilidad de \$ 57.648,79 después de la participación a los Empleados y el Impuesto a la renta.

### **OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

Durante el ejercicio económico del 2008, la Compañía LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A., cumplió con el pago de todas las **OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**, que fueron ordenadas por el Servicio de Rentas Internas, encontrándose al día de dichas obligaciones.

A la terminación de este trabajo, en la Auditoria no aconteció ningún hecho que hiciera cambiar los resultados.

Atentamente,

**ING. COM. MILTON ALCIVAR PIN**

**-Auditor Externo**

**Reg. Nac. N° SC-RNAE-241**