

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC
Servicios de Auditorias Externas, Asesorías Tributarias, Contabilidad

50129



LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA
LANCIA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC**

Servicios de Auditorias Externas, Asesorías Tributarias, Contabilidad

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

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

I N D I C E

OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

CUMPLIMIENTO LEY REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

BALANCE GENERAL - AUDITADO

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS - AUDITADO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC
Servicios de Auditorías Externas, Asesorías Tributarias, Contabilidad

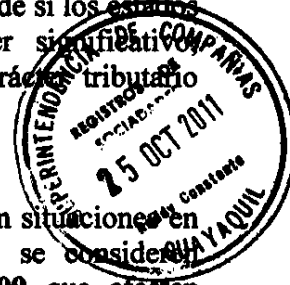
Guayaquil, 30 de Mayo del 2011

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

Hemos auditado los estados financieros de la **LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S. A.** Por el año terminado el **31 de Diciembre del 2009** y, con fecha 30 de Mayo del 2011, 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 no 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.

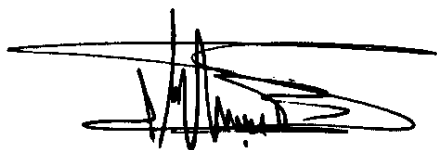
Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado el **31 de Diciembre del 2009** que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo, con relación al cumplimiento de las obligaciones establecidas en las normas legales vigentes.



**PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC**

Servicios de Auditorías Externas, Asesorías Tributarias, Contabilidad

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.



**PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC
Auditor Externo
Reg. Nac. N° SC-RNAE - 2 N° 227**



**PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC**

Servicios de Auditorías Externas, Asesorías Tributarias, Contabilidad

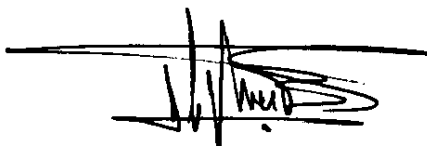
CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

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 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 Auditoría Generalmente Aceptadas que incluyó sobre la base de pruebas selectivas, en el examen de las evidencias se pudo observar una razonabilidad, que la 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 **2009**

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,



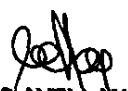
**PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC
Auditor Externo
Reg. Nac. N° SC-RNAE- 2 N° 227**

LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.

BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre del 2009

ACTIVO		440.434,44
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
<u>DISPONIBLE</u>		384.776,84
Caja-Bancos	62.234,78	
Inversiones Financieras Temporales	<u>302.542,06</u>	
<u>EXIGIBLE</u>		75.657,60
Cuentas y Doc. Por Cobrar Relacionadas	65.361,49	
Credito Triutario a Favor de la Empresa IVA	277,50	
Credito Triutario a Favor de la Empresa I. RENTA	<u>10.018,61</u>	
<u>ACTIVO FIJO</u>		652.134,62
Terrenos	4.035,62	
Edificios	1.004.393,58	
Muebles y Enseres	1.931,53	
(-) Depreciación Acumulada	<u>- 358.226,11</u>	
TOTAL DE ACTIVO		<u>1.092.569,06</u>
PASIVO		
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		43.529,41
Otras Cta. Y Doc. Por pagar - Relacionadas	15.794,71	
Otras Cta. Y Doc. Por pagar - no Relacionadas	408,86	
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	<u>27.325,84</u>	
<u>PASIVO LARGO PLAZO</u>		12.423,27
Otros Pasivos	<u>12.423,27</u>	
<u>PATRIMONIO</u>		1.036.616,38
Capital Suscrito o Asignado	47.647,00	
Reserva Legal	30.012,74	
Otras Reservas	876.979,12	
Utilidades del ejercicio	<u>81.977,52</u>	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1.092.569,06</u>


ABG. LUIS AVELLAN W.
GERENTE


PLANESEC CIA. LTDA.
AUDITORA

LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Al 31 de Diciembre del 2009

INGRESOS OPERACIONALES

Ingresos por arriendos con tarifa 12%	46.358,53
Ingresos por arriendos con tarifa 0%	52.310,44
Ingresos por rendimientos financieros	13.580,33
Utilidad en ventas de bienes raíces	77.499,76
TOTAL DE INGRESOS OPERACIONALES	

189.749,06

GASTOS

Sueldos y salarios	2.816,00
Aportes al IEES	627,55
Honorarios profesionales	1.800,00
Mantenimiento y reparaciones	39.280,47
Promoción y publicidad	2.207,06
Suministros y materiales	20,60
Transporte	41,50
Impuesto y contribuciones	3.829,11
Depreciación de activos fijos /no acelerada	6.131,04
Servicios públicos	1.810,31
Pagos por otros servicios	21.882,06
TOTAL DE GASTOS	

80.446,70

UTILIDAD DEL EJERCICIO

109.303,36

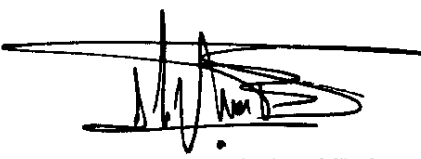
(-) Impuesto a la renta 25%

27.325,84

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO

81.977,52


ABG. LUIS AVELLAN W.
GERENTE


PLANESEC. CIA. LTDA
AUDITORIA LTDA.

LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.

ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

ACTIVO	2008	2009	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE	405.576,19	440.434,44	34.858,25
ACTIVO FIJO	846.956,77	852.134,62	194.822,15
ACTIVO NO CORRIENTE	-	-	-
SUMAN	1.252.532,96	1.092.569,06	159.963,90

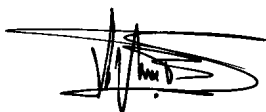
PASIVO	2008	2009	VARIACION
PASIVO CORRIENTE	47.296,13	43.529,41	3.766,72
PASIVO DIFERIDO	10.973,27	12.423,27	1.450,00
PATRIMONIO NETO	1.194.263,56	1.036.616,38	157.647,18
SUMAN	1.252.532,96	1.092.569,06	159.963,90

LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.

ESTADO EVOLUTIVO DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

PERIODO	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31/12/08	47.647,00	30.012,74	876.979,12	239.624,70		1.194.263,56
MOV. AÑO 2009	-	-	-	239.624,70	81.977,52	157.647,18
SALDO AL 31/12/09	47.647,00	30.012,74	876.979,12	-	81.977,52	1.036.816,38



PLANESEC CIA. LTDA.
AUDITOR EXTERNO

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA

CIA. LTDA. PLANESEC

Servicios de Auditorías Externas, Asesorías Tributarias, Contabilidad

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO DE LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S. A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

OPERACIÓN Y OBJETIVOS

LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S. A., es una Compañía Constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, y su principal Actividad es la Compra, Venta y Explotación de Bienes Inmuebles.

PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES

Los Registros Contables están expresados en dólares a partir del 1 de abril del 2000 y de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados del Ecuador, utilizados en la preparación de los Estados Financieros de esta empresa a continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizados.

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA “ NIIF “ La Superintendencia de Compañías, mediante resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de Agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de Septiembre del mismo año y amparado en el artículo 294 de la Ley de Compañías, aprobó la adopción de la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y determinó su aplicación para los estados Financieros a partir del año 2010. El 20 de Noviembre del 2008 mediante Resolución 08.G.DSC.010, establece el cronograma de implementación de las NIIF. El cronograma de aplicación termina en el año 2012.

ACTIVO

Fondos Disponibles

\$ 364.776,84

Caja y Banco	\$ 62.234,78
Inversiones	\$ 302.542,06

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 \$ 62.234,78:

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA

CIA. LTDA. PLANESEC

Servicios de Auditorías Externas, Asesorías Tributarias, Contabilidad

El rubro fondos disponible, también está compuesto por inversiones financieras temporales, con un rendimiento del 8 % anual de acuerdo a la disponibilidad de la empresa, al 31 de Diciembre del 2009, su saldo es de \$ 302.542,06

ACTIVOS EXIGIBLES

\$ 75.657,60

Cuenta por Cobrar clientes no relacionados	\$ 65.361,49	86.39 %
Crédito tributario a favor IVA	\$ 277,50	0.36 %
Crédito Tributario Imp. Renta presente años	\$ 10.018,61	13.24 %

En el presente rubro el valor mas significativo es “ Cuentas por Cobrar clientes no relacionados “ que mantiene una rotación muy importante las cantidades se originan por los arriendos realizados a los distintas arrendatarios no relacionados, y son valores que se encuentra dentro del margen establecido por la Compañía y que tienen el carácter de transitorios pudiendo tener en algunos casos un alto grado de representatividad en el sector corriente dentro 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

\$ 652.134,62

Terrenos	\$ 4.035,62
Edificios	\$ 1'004.393,58
Muebles y Enseres	\$ 1.931,53
(-)Depreciaciones Acumulada	\$ <u>(368.226,11)</u>

Los activos fijos sufrieron un leve decrecimiento debido a la baja 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 mantenimiento y custodia del bien a su cargo.

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA. PLANESEC

Servicios de Auditorías Externas, Asesorías Tributarias, Contabilidad

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

\$ 43.529,41

Otras Ctas. Y Doc. Por Pagar - relacionadas	\$ 15.794,71
Otras Ctas. Y Doc. Por Pagar – no relacionadas	\$ 408,86
Impuesto a la Renta por Pagar del ejercicio	<u>\$ 27.325,84</u>

El Pasivo corriente acusó un decrecimiento no muy significativo con relación al ejercicio anterior básicamente por los pagos parciales a sus proveedores, con la atenuante de que estas obligaciones no generan interés alguno, este rubro es importante con relación al Activo Corriente que marca la pauta para una aceptable liquidez.

También se ha realizado la provisión para cumplir con la obligación ante el Servicio de Rentas Internas, cuyo valor fue contabilizado en su respectiva Cuenta de Resultado y de esta manera cumplir con los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

PATRIMONIO

\$ 1'036.616,38

AÑOS

2 0 0 9

Capital Pagado	\$ 47.647,00
Reserva Legal	\$ 30.012,74
Otras Reservas	\$ 876.979,12
Utilidad del ejercicio	\$ 81.977,52

SUMAN

\$ 1'036.616,38

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

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 el presente ejercicio la cuenta Reserva Legal se mantiene de manera constante. al Final del presente ejercicio arroja una utilidad de \$ 81.977,52 después de la participación del Impuesto a la Renta.

**PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC**

Servicios de Auditorías Externas, Asesorías Tributarias, Contabilidad

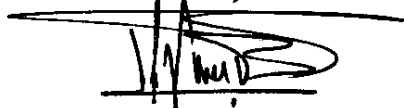
HECHOS SUBSECUENTES

Al cierre del ejercicio se estableció la utilidad antes señalada debido al equilibrio entre los ingresos y los egresos de la siguiente manera:

TOTAL DE INGRESOS	\$ 189.749,06
(-) TOTAL DE GASTOS	\$ 80.445,70
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DEL I. RENTA	\$ 109.303,36
Menos: Impuesto a la renta	\$ 27.325,84
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 81.977,52

Desde la fecha del cierre de los Estados Financieros (al 31 de Diciembre del 2009), hasta el 30 de Mayo del 2011 (fecha de nuestro informe), no aconteció ningún hecho que hiciera cambiar los resultados de la Compañía.

Atentamente,



**PLANIFICACION ANALISIS Y ASESORIA
CIA. LTDA. PLANESEC
AUDITOR EXTERNO
REG. NAC. No. SC-RNAE 2 No. 227**