

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

5012 Q

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

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

**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 FINANCIERTOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

**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***

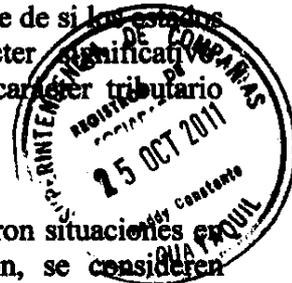
Guayaquil, 30 de Mayo del 2011

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 2010** 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 operaciones, 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.

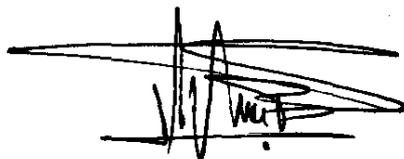
Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado el **31 de Diciembre del 2010** que afecten significativamente los estados financieros 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 Auditorias 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-RNAC- 2 N° 227**



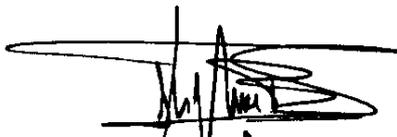
## **CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO**

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 **2010**

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-RNAC- 2 N° 227**

**LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**Al 31 de Diciembre del 2010**

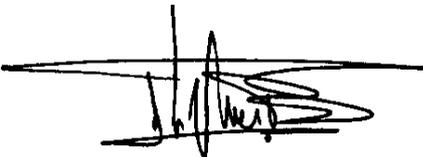
**ACTIVO**

<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>		<b>289.517,71</b>
<b><u>DISPONIBLE</u></b>		
Caja-Bancos	40.760,41	
Inversiones en depositos a plazos	237.219,50	
Anticipos fiscales y creditos tributario	<u>11.537,80</u>	
<b><u>ACTIVO FIJO</u></b>		<b>589.707,26</b>
Terrenos	4.035,62	
Muebles y enseres	1.931,53	
Edificios	1.004.393,58	
( - ) Depreciación Acumulada	<u>- 420.653,47</u>	
<b>ACTIVO LARGO PLAZO</b>		<b>68.099,09</b>
Otros activos largo plazo	<u>68.099,09</u>	
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b><u>947.324,06</u></b>

**PASIVO**

<b><u>PASIVOS CORRIENTES</u></b>		<b>15.710,12</b>
Otras cuentas y doc. Por cobrar no relacionadas	2.137,20	
Impuesto a la renta por pagar	<u>13.572,92</u>	
<b><u>PASIVOS DIFERIDOS</u></b>		<b>21.423,27</b>
Abonos recibidos para futuras ventas	9.000,00	
Depósitos en garantía	<u>12.423,27</u>	
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>37.133,39</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>		<b>910.190,67</b>
Capital suscrito y pagado	47.647,00	
Reserva Legal	30.012,74	
Otras reservas	791.812,19	
Utilidades del ejercicio	<u>40.718,74</u>	
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>947.324,06</u></b>

  
**ABG. LUIS AVELLAN W.**  
**GERENTE**

  
**PLANESSEC CIA. LTDA.**  
**AUDITORA**

**LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**Al 31 de Diciembre del 2010**

**INGRESOS OPERACIONALES**

Ingresos por arriendos con tarifa 12%	72.112,00	
Ingresos por arriendos con tarifa 0 %	1.210,83	
Ingresos por rendimientos financieros	24.644,65	
Utilidad en venta de bienes raíces	47.509,92	
<b>TOTAL DE INGRESOS OPERACIONALES</b>		<b><u>145.477,40</u></b>

**GASTOS**

Sueldos y salarios	2.880,00	
Aportes al IESS	597,25	
Honorarios profesionales	35.830,11	
Mntinimientos y reparaciones	41.383,00	
Suministros y materiales	129,00	
Transporte	55,88	
Impuestos y contribuciones	10.310,50	
<b>TOTL GASTOS</b>		<b><u>91.185,74</u></b>

**UTILIDAD DEL EJERCICIO**

**54.291,66**

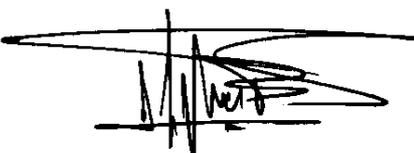
(-) Impuesto a la renta 25 %

13.572,92

**UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO**

**40.718,75**

  
**ABG. LUIS AVELLAN W.**  
**GERENTE**

  
**PLANESEC. CIA. LTDA**  
**AUDITORIA LTDA.**

# LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE 2010

<b>EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES</b>		137.442,63
<b>MENOS: Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros pago</b>	-	15.284,90
<b>Efectivo de Operacion (Neto)</b>		<u>122.157,73</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Documentos por Pagar a Largo Plazo	9.000,00	
( - ) Ajustes neto en el patrimonio	- 85.166,93	
( - ) Otros activos a largo plazo	- 67.465,17	
<b>Efectivo Neto Utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<u>- 143.632,10</u>
<b>Disminución Neta del Efectivo</b>	-	<b>21.474,37</b>
<b>MAS: Efectivo al inicio del periodo</b>		62.234,78
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>		<u><b>40.760,41</b></u>

# LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.

## ESTADO EVOLUTIVO DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

PERIODO	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31/12/09	47.647,00	30.012,74	876.979,12	81.977,52		1.036.616,38
MOV. AÑO 2010	-	-	85.166,93	81.977,52	40.718,74	128.425,71
SALDO AL 31/12/10	47.647,00	30.012,74	791.812,19	-	40.718,74	910.190,67



PLANESEC CIA. LTADA.  
AUDITOR EXTERNO

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

*Servicios de Auditorias 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 2010**

### **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 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**

Caja y Banco	\$ 40.760,41
Inversiones	<u>\$ 237.219,50</u>

**\$ 300.679,36**

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 \$ 40.760,41:

El rubro fondos disponible, también está compuesto por inversiones financieras temporales, de acuerdo a la disponibilidad de la empresa, al 31 de Diciembre del 2010, su saldo es de \$ 237.219,50

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

***Servicios de Auditorías Externas, Asesorías Tributarias, Contabilidad***

## **ACTIVOS EXIGIBLES \$ 11.537,80**

Anticipo Fiscales y créditos tributarios \$ 11.537,80

En el presente rubro 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 \$ 589.707,26**

Terrenos	\$ 4.035,62
Edificios	\$ 1'004.393,58
Muebles y Enseres	\$ 1.931,53
(-)Depreciaciones Acumulada	\$ <u>(420.653,47)</u>

Los activos fijos sufrieron un leve decrecimiento, sin embargo sus valores se mantienen de manera constante con las demás cuentas respecto al ejercicio 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.

## **PASIVO**

### **PASIVO CORRIENTE \$ 15.710,12**

Otras Cuentas y Documentos por Pagar no Relacionadas	\$ 2.137,20
Impuesto a la Renta por Pagar	\$ <u>13.572,92</u>

El Pasivo corriente acusó un decrecimiento muy significativo del 63,91 % con relación al ejercicio anterior básicamente por las entregas realizadas 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 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.

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

***Servicios de Auditorias Externas, Asesorías Tributarias, Contabilidad***

**PASIVOS DIFERIDOS**

**\$ 21.423,27**

Abonos recibidos para futuras ventas	9.000,00
Depósitos en garantía	<u>12.423,27</u>

En este rubro existen dos subcuenta, en el primer caso, de nueve mil dólares corresponden a valores recibidos de inquilinos como abonos a futura venta del bien inmueble.

En el segundo caso, corresponden a depósitos en garantías de inquilinos que entregaron por los dos meses de depósitos de alquiler.

**PATRIMONIO**

**\$ 910.190,67**

**AÑO**

**2010**

Capital Pagado	\$ 47.647,00
Reserva Legal	\$ 30.012,74
Otras Reservas	\$ 791.812,19
Utilidad del ejercicio	<u>\$ 40.718,74</u>

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 \$ 40.718,74 después de la participación del Impuesto a la Renta.

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

***Servicios de Auditorías Externas, Asesorías Tributarias, Contabilidad***

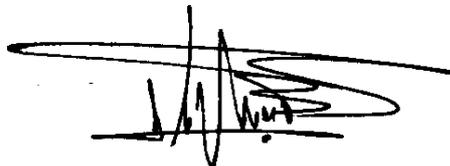
**HECHOS SUBSECUENTES**

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	\$ 145.477,40
( - ) TOTAL DE GASTOS	\$ 91.185,74
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DEL I. RENTA	\$ 54.291,66
Menos: Impuesto a la renta	\$ 13.572,92
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 40.718,75

Desde la fecha del cierre de los Estados Financieros ( al 31 de Diciembre del 2010 ), 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**