



HOMERO BARZOLA VIVAS-AUDITOR //

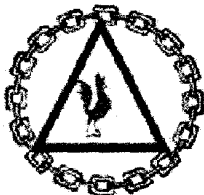
Auditorías, Asesorías Tributarias y Contabilidad
RUC HOMERO BARZOLA VIVAS 0903609857001

LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL
2007**



**JUNTO CON EL INFORME DE AUDITOR
INDEPENDIENTE**



HOMERO BARZOLA VIVAS-AUDITOR //

Auditorías, Asesorías Tributarias y Contabilidad
RUC HOMERO BARZOLA VIVAS 0903609857001

LA NACIONAL CIA INMOBILIARIA LANCIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

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





HOMERO BARZOLA VIVAS-AUDITOR //

Auditorías, Asesorías Tributarias y Contabilidad
RUC HOMERO BARZOLA VIVAS 0903609857001

Guayaquil, 3 de Junio del 2008

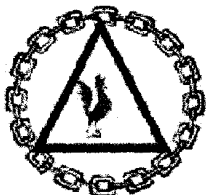
A los señores Accionistas de

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 2007 y, con fecha 3 de Junio del 2008, 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 2007 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:



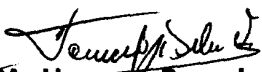
HOMERO BARZOLA VIVAS-AUDITOR //

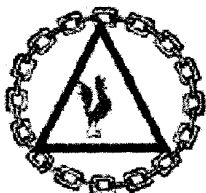
Auditorías, Asesorías Tributarias y Contabilidad
RUC HOMERO BARZOLA VIVAS 0903609857001

- . **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.




CPA. Homero Barzola Vivas
Auditor Externo
Reg. Nac. SC-RNAC-2 N° 283



HOMERO BARZOLA VIVAS-AUDITOR //

Auditorías, Asesorías Tributarias y Contabilidad
RUC HOMERO BARZOLA VIVAS 0903609857001

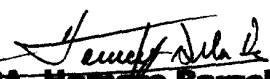
CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

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 Auditoría 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 **2007**

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,


CPA. Homero Barzola Vivas
Auditor Independiente
Reg. Nac. N° SC-RNAC- 2 N° 283

LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.

BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre del 2007

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE			383.216,80
DISPONIBLE			
Caja-Bancos	17.804,78		
Inversiones Financieras Temporales	<u>351.212,28</u>	369.017,06	
EXIGIBLE			
Otras Cuentas por Cobrar	5.032,60		
Credito Triutario a Favor de la Empresa IVA	174,38		
Credito Tributario a Favor de la Empresa IR año corriente	<u>8.992,76</u>	14.199,74	
ACTIVO FIJO			1.067.577,17
Terrenos	6.588,97		
Edificios	1.121.716,66		
(-) Depreciación Acumulada	<u>- 60.728,46</u>	1.067.577,17	
TOTAL DE ACTIVO			<u>1.450.793,97</u>

PASIVO

PASIVO CORRIENTE			42.260,52
Prestamos de Accionistas Locales		16.035,63	
Obligaciones con la administración Tributaria		524,56	
Obligaciones IR por Pagar del Ejercicio		25.646,45	
Obligaciones con el IESS		<u>53,88</u>	
PASIVO DIFERIDO			8.913,27
Otros Pasivos Diferidos		<u>8.913,27</u>	
PATRIMONIO			1.399.620,18
Capital Suscrito o Asignado		47.647,00	
Reserva Legal		30.012,74	
Reserva Facultativa y Estatutaria		23.019,79	
Reserva de Capital		184.639,87	
Reserva por Valuacion, Donaciones y Otras		1.037.361,45	
Utilidad del ejercicio		<u>76.939,33</u>	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			<u>1.450.793,97</u>


C.P.A. Homero Barzola Vivas
Auditor Externo
Reg. Nac. No. SC-RNAC- 2 No. 283

LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Al 31 de Diciembre del 2007

INGRESOS

Ventas Netas Locales 12%	37.192,91
Rendimientos Financieros	23.046,05
Otras Rentas	<u>70.509,59</u>

TOTAL INGRESOS

130.748,55

COSTOS Y GASTOS

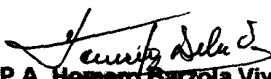
Sueldos Salarios y Demas Remuneraciones	2.035,00
Aportes a la Seguridad Social (Incluido Fondo de Reserva)	376,12
Honorarios, Comisiones y Dietas a Personas Naturales	1.543,71
Seguros y Reaseguros (primas y Cesiones)	1.327,36
Suministros y Materiales	19,00
Transporte	77,50
Agua, Energia, Luz y Telecomunicaciones	4.025,41
Impuestos Contribuciones y Otros	4.203,12
Depreciación de activos Fijos	5.882,76
Intereses y Comisiones Locales	124,28
Otros Gastos Locales	<u>8.548,51</u>

TOTAL COSTOS Y GASTOS

28.162,77

UTILIDAD DEL PRESENTE EJERCICIO

102.585,78


C.P.A. Homero Barzola Vivas
Auditor Externo

Reg. Nac. No. SC-RNAC - 2 - No. 283

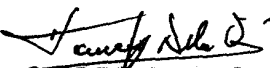
LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.

ESTADO EVOLUTIVO FINANCIERO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

ACTIVO	2006	2007	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE	370.153,70	383.216,80	13.063,10
ACTIVO FIJO	1.181.301,76	1.067.577,17	113.724,59
ACTIVO NO CORRIENTE	-	-	-
SUMAN	1.551.455,46	1.450.793,97	100.661,49

PASIVO	2006	2007	VARIACION
PASIVO CORRIENTE	28.318,14	42.260,52	13.942,38
PASIVO DIFERIDO	9.613,27	8.913,27	700,00
PATRIMONIO NETO	1.513.524,05	1.399.620,18	113.903,87
SUMAN	1.551.455,46	1.450.793,97	100.661,49


C.P.A. HOMERO BARZOLA VIVAS
AUDITOR EXTERNO

LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.

ESTADO EVOLUTIVO DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

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 31/12/06	47.647,00	30.012,74	184.639,87	1.144.358,55	23.019,79	83.848,10		1.613.624,05
MOV. AÑO 2007				108.985,10	-	83.848,10	76.939,33	113.903,87
SALDO AL 31/12/07	47.647,00	30.012,74	184.639,87	1.037.381,45	23.019,79	-	76.939,33	1.399.620,18

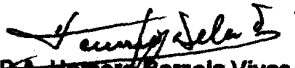

C.P.A. HOMERO BARZOLA VIVAS
 AUDITOR EXTERNO

LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE 2007

EFFECTIVO RECIBIDO EN OPERACIÓN			130.748,55
CUENTAS POR COBRAR			
Saldo Inicial		4.867,53	
Saldo Final	-	<u>5.032,60</u>	- <u>165,07</u>
Efectivo de Operacion (Neto)			130.583,48
EFFECTIVO PAGADO			
Gastos Operativos		28.162,77	
Credito Tributario a Favor	-	7.448,93	
Disminucion de Tangibles	-	113.724,59	
Disminucion de Varias Deudas		42.307,17	
Disminucion de Obligaciones Corrientes	-	<u>13.942,38</u>	- <u>64.645,96</u>
Flujo de Actividades de Operación			65.937,52
ACTIVIDADES DE INVERSION - ADQUISICIONES			
Edificio	-	52.174,71	
Terrenos	-	<u>821,42</u>	- <u>52.996,13</u>
Flujo de Efectivo de las Actividades			12.941,39
Saldo Inicial de Efectivo y su Equivalente de Efectivo			4.863,39
Saldo Final de Efectivo y su Equivalente de Efectivo			<u>17.804,78</u>


C.P.A. Homero Barzola Vivas
Auditor Externo
Reg. Nac. No. SC-RNAC - 2 - No. 283



Auditorías, Asesorías Tributarias y Contabilidad
RUC HOMERO BARZOLA VIVAS 0903609857001

ANÁLISIS DEL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE LA NACIONAL CIA. INMOBILIARIA LANCIA S. A. AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

OPERACIÓN Y OBJETIVOS

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

PRINCIPIOS Y PRACTICAS 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

\$ 369.017,06

Caja y Banco	\$ 17.804,78
Inversiones	\$ 351.212,28

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 \$ 17.804,78:

El rubro fondos disponible, también está compuesto por inversiones financieras temporales, de acuerdo a la disponibilidad de la empresa, al 31 de Diciembre del 2007, su saldo es de \$ 351.212,28

ACTIVOS EXIGIBLES

\$ 14.199,74

Cuenta por Cobrar clientes	\$ 5.032,60	35.44 %
Crédito tributario a favor IVA	\$ 174,38	1.23 %
Crédito Tributario Imp. Renta presente años	\$ 8.992,76	63.33 %

En el presente rubro el valor mas significativo es “ Cuentas por Cobrar clientes “ que mantiene una rotación muy importante las cantidades se originan por los arriendos realizados a los distintas arrendatarios no relacionados, . Las demás cuentas se encuentra 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



Auditorías, Asesorías Tributarias y Contabilidad
RUC HOMERO BARZOLA VIVAS 0903609857001

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

\$ 1'066.577,17

Terrenos	\$ 6.588,97
Edificios	\$ 1'121.716,66
(-)Depreciaciones Acumulada	\$ (60.728,46)

Los activos fijos sufrieron un leve decrecimiento debido a la baja 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.

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

\$ 42.260,52

Préstamos accionistas	\$ 16.588,97
Obligaciones con la Administración Tributaria	\$ 524,16
Obligación Impuesto renta por Pagar	\$ 25.646,45
Obligaciones con el IES	\$ 53,88

El Pasivo corriente acusó un incremento no muy significativo del 49,23 % 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 sean estas con el IESS y 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.



Auditorías, Asesorías Tributarias y Contabilidad
RUC HOMERO BARZOLA VIVAS 0903609857001

PATRIMONIO

\$ 1'399.620,18

AÑOS	2006	2007
Capital Pagado	\$ 47.647,00	\$ 40.647,00
Reserva Legal	\$ 30.012,74	\$ 30.012,74
Reserva Facultativa	\$ 23.019,79	\$ 23.019,79
Reserva de Capital	\$ 184.639,87	\$ 184.639,87
Reserva por valuación, donaciones y otras	\$ 1'144.356,55	\$ 1'037.361,45
Utilidad del presente ejercicio		\$ 76.939,33

SUMAN

\$ 1'399.620,18

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

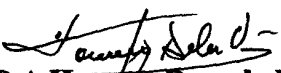
El rubro Patrimonio decreció ligeramente con respecto al ejercicio anterior, el Capital se mantiene constante en relación a los años anteriores. Es importante resaltar que en presente ejercicio la cuenta reserva legal se mantiene de manera constante. al Final del presente ejercicio arroja una utilidad de \$ 76.939,33 después de la participación a los Empleados y el Impuesto a la renta.

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Durante el ejercicio económico del 2007, 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,


C.P.A Homero Barzola Vivas
Auditor Externo
Reg. Nac. N° SC-RNAC- 2 N° 283