

Guayaquil, 7 de marzo de 2005

Señores

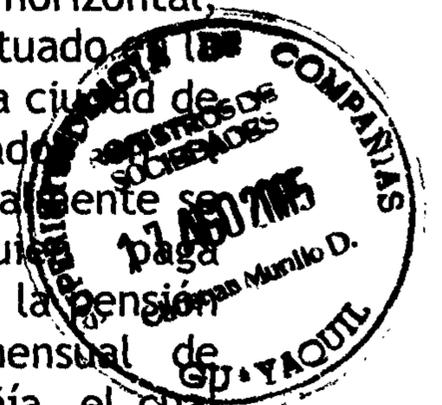
**JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS
EMPRESA COMERCIAL LAN S.A. ECOLAN "En liquidación"**
Ciudad.-

De mis consideraciones:

A continuación, detallo a ustedes, el informe sobre la marcha de los negocios sociales de la compañía denominada Empresa Comercial Lan S.A. "En liquidación" correspondiente al ejercicio económico del año 2004, año en el cual fui designada liquidadora de la misma:

En ejercicio de la liquidación de la referida compañía, primeramente, se contrató el servicio de la empresa CC&C CONSULTORES AUDITORES C.LTDA, para que apoye la gestión de la parte contable y tributaria de la compañía con el fin de evitar cualquier inconveniente con el Servicio de Rentas Internas por falta de presentación de las declaraciones tributarias o cometer errores en el contenido de las mismas así como en la elaboración de los diferentes libros contables. Al respecto, debo manifestar, que la compañía se encuentra al día en lo que se refiere al cumplimiento de obligaciones tributarias para con el estado ecuatoriano, correspondientes al ejercicio del año 2004 Además, se realizó la actualización de su Registro Único de Contribuyentes con el fin de que la administración tributaria conozca del estado de liquidación de la compañía.

En relación a los activos, la compañía es propietaria, únicamente, de seis bienes inmuebles constituidos al régimen de propiedad horizontal, ubicados en el edificio "Chimborazo", el cual se encuentra situado en la intersección de las calles Chimborazo No. 203 y Vélez de esta ciudad de Guayaquil. Dichos bienes inmuebles se encuentran ubicados en el sótano, planta baja y mezanine del referido edificio y actualmente se encuentran alquilados al almacén "Calzalandia", quien paga mensualmente la cantidad de US\$ 2.783,00 por concepto de la pensión de arrendamiento. Debo recalcar que esta pensión mensual de arrendamiento constituye el único ingreso para la compañía, el cual permite pagar sin problema los gastos o egresos para la operación de la misma así como arrojar una utilidad razonable para los cuatro accionistas de la compañía. La gestión de cobro llevada a cabo por la suscrita por las pensiones mensuales de arrendamiento es bastante exitosa, pues el pago de las mismas se encuentra generalmente al día. Así mismo, para maximizar los ingresos, obtuve que "Calzalandia" asuma el pago de las cuotas mensuales de mantenimiento que la compañía debe pagar a la administración del edificio "Chimborazo" por

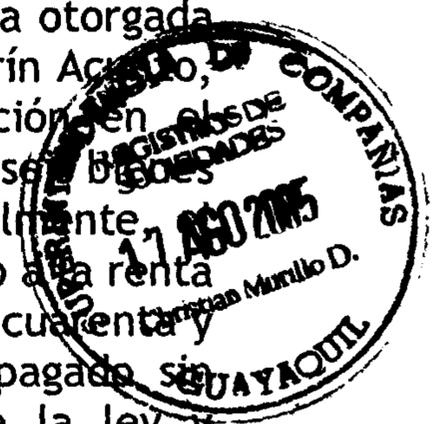


concepto de expensas comunes relativas a los seis bienes inmuebles de su propiedad, las cuales ascienden en su totalidad a doscientos cincuenta y seis 80/100 dólares de los Estados Unidos de América mensuales, con lo cual se alcanzó un ahorro significativo en los gastos.

Para efectos de actualizar el estado catastral de los seis bienes inmuebles descritos en el párrafo anterior, se realizó en la Municipalidad del cantón Guayaquil un recatastro de los mismos el cual culminó sin problema alguno con las respectivas resoluciones por parte de la Dirección de Avalúos y Catastro de la referida corporación municipal.

Cabe destacar que en el balance de la compañía los seis bienes inmuebles aparecen valorados en el activo con "1", debido a que la depreciación total de los mismos culminó en el año 2003 por haber sido inscrito el título adquisitivo de dominio de los mismos en el registro de la propiedad del cantón Guayaquil el día cinco de diciembre de mil novecientos ochenta y tres. No está por demás recomendar que en algún momento se revaloricen los mismos, de acuerdo a las regulaciones respectivas expedidas por la Superintendencia de Compañías, con el fin de aumentar el patrimonio de la compañía.

En lo que tiene que ver con los pasivos, la compañía no mantiene deudas mayores ni significativas con terceros como se podrá observar en el balance respectivo. En lo que tiene que ver con gravámenes, se obtuvo en el año 2004 la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil de la escritura pública de cancelación de hipoteca otorgada por el anterior Banco Industrial y Comercial Baninco sobre los seis bienes inmuebles antes descritos, que caucionaban obligaciones adquiridas por la compañía muchos años atrás las cuales fueron extinguidas, hace mucho tiempo. Así mismo, se obtuvo por parte del banco Filanbanco "En liquidación" el otorgamiento de la escritura pública de cancelación de hipoteca que grava a los mismos seis bienes inmuebles como caución de préstamos también adquiridos muchos años atrás que igualmente fueron extinguidos. La cancelación de esta hipoteca ya se encuentra instrumentada por escritura pública otorgada ante el Notario 13° del cantón Guayaquil, doctor Virgilio Jarrín Acosta, la cual se encuentra actualmente en proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil con lo cual los seis bienes inmuebles quedarán al fin libres de todo gravamen. Naturalmente, el único pasivo mayor que la compañía posee es el del impuesto a la renta por el año 2004, cuyo valor asciende a cinco mil ochocientos cuarenta y seis dólares de los Estados Unidos de América, que será pagado sin inconveniente alguno en su debido momento conforme a la ley y reglamentos del caso, así como el impuesto predial urbano y la contribución por regeneración urbana correspondiente al año 2005, que



gravan la propiedad de los seis bienes inmuebles, los cuales serán pagados sin problema en los meses venideros, sin perjuicio que dichos tributos se encuentran debidamente pagados hasta el año 2004, inclusive.

En lo que se refiere a las utilidades, el ejercicio económico correspondiente al año 2004 arrojó la cantidad bruta de veintitrés mil trescientos ochenta y seis 18/100 dólares de los Estados Unidos de América, que luego de descontarse el valor por impuesto a la renta a pagar así como de la reserva legal, se obtiene por concepto de utilidades netas repartibles la cantidad de diecisiete mil trescientos setenta y seis 71/100 dólares de los Estados Unidos de América, entre los cuatro accionistas que tiene la compañía, consecuentemente, recomienda a la junta que el valor que a cada uno le corresponda como dividendo líquido repartible, sea compensado hasta el valor que cada accionista adeuda a la compañía por concepto de los prestamos a ellos realizados en el transcurso del ejercicio económico, los cuales pueden ser plenamente satisfechos con los referidos dividendos.

Recomiendo para el presente año 2005 reactivar la compañía con el fin de extraerla del proceso de liquidación en que se encuentra actualmente inmersa, pues su actividad inmobiliaria lo merece.

Por la atención que se sirvan dar a la presente.

Atentamente,


Amira Maluk Salem
Liquidadora

