

**LORMA S.A.**

71869

**Informe de Auditoría Externa**

**Por el año terminado al**

**31 de diciembre del 2008**

**CPA César Calderón Zambrano  
SC-RNAE-2 No. 505; CPA 13438**



César Calderón Zambrano  
Contador Público Autorizado 13438

Ciudadela Guayacanes  
Mza. 34 S-1 Guayaquil

Teléfono 04-2-820412  
09-9-750648

# **LORMA S.A.**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

### **INDICE**

**Informe del auditor independiente**

**Balance general**

**Estado de pérdidas y ganancias**

**Estado de evolución del patrimonio**

**Estado de flujo de efectivo**

**Notas a los estados financieros**



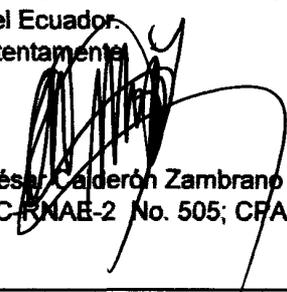
**C.P.A. César Calderón Zambrano**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los miembros del Directorio y accionistas de  
**LORMA S.A.**

1. He examinado el balance general adjunto de **LORMA S.A.**, al 31 de diciembre del 2008, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a mi auditoría.
2. Ejecuté la revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Considero que la auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.
3. Como se indica en la nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad en aquellos aspectos que no se oponen a, o no existen, disposiciones específicas en la legislación societaria y tributaria del Ecuador.
4. Los saldos de las Compañías Relacionadas no están conciliados a la fecha de emisión del presente informe.
5. La Compañía mantiene reuniones con la Corporación Financiera Nacional, para reestructurar la deuda que mantiene con la mencionada Institución.
4. Excepto por lo mencionado en los párrafos 4, y 5, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **LORMA S.A.**, al 31 de diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, promulgadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Atentamente,

  
César Calderón Zambrano  
SC-FNAE-2 No. 505; CFA 13438



Guayaquil, septiembre 4 del 2009

# LORMA S.A

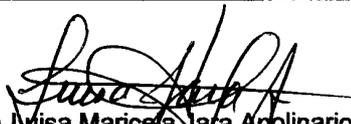
## BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>US DOLARES</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Caja y equivalentes de caja	2	19,432.73
Cuentas por cobrar	4	104,729.67
Cuentas por cobrar relacionadas	5	84,963.61
Inventarios	6	36,230.60
<b>Total activos corrientes</b>		<b>245,356.61</b>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS</b>	7	<b>4,331,489.76</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	8	<b>6,307.67</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4,583,154.04</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Obligaciones bancarias	9	864,147.23
Cuentas por pagar	10	48,891.35
Impuestos por pagar	11	16,874.95
Pasivos acumulados	12	8,366.22
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>938,279.75</b>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	13	<b>2,061,939.60</b>
<b>PASIVOS DIFERIDOS</b>	14	<b>163,415.77</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>3,163,635.12</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
Capital social		80,000.00
Aporte futura capitalización		328,639.05
Reserva legal		0.00
Reserva facultativa		0.00
Reserva de capital		463,571.38
Reserva por valuacion		2,745,441.20
Utilidad (Pérdidas ) años anteriores		-1,580,175.44
Utilidad del ejercicio		-617,957.27
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>1,419,518.92</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>4,583,154.04</b>

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

2

  
Sra. Sonia Quezada Carrion  
Gerente General  
Lorma S.A.

  
CPA Luisa Maricela Jara Apolinario  
Contadora General  
Lorma S.A.

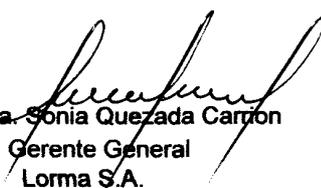
**LORMA S.A**

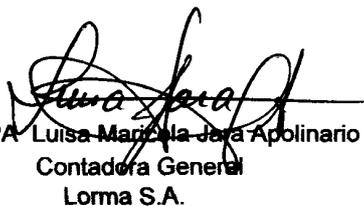
**ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANACIAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

<b>INGRESOS:</b>	<b>US DOLARES</b>
VENTAS	177,025.65
<b>VENTAS NETAS</b>	<b><u>177,025.65</u></b>
<b>COSTO DE VENTAS</b>	<b><u>131,324.16</u></b>
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b><u>45,701.49</u></b>
<b>GASTOS:</b>	
Administrativos y Ventas	164,703.59
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b><u>164,703.59</u></b>
<b>DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS</b>	<b><u>182,925.75</u></b>
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>	
Gastos financieros	316,029.42
<b>TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b><u>316,029.42</u></b>
<b>UTILIDAD ( PERDIDA ) DEL EJERCICIO</b>	<b>-617,957.27</b>
Menos: 15% Participacion empleados	<u>0.00</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-617,957.27</b>
Menos: 25% Impuesto a la Renta	<u>0.00</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE RESERVAS</b>	<b><u>-617,957.27</u></b>

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

3

  
Sra. Sonia Quezada Carrion  
Gerente General  
Lorma S.A.

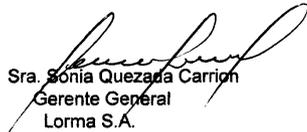
  
CPA Luisa Mariela Jara Apolinario  
Contadora General  
Lorma S.A.

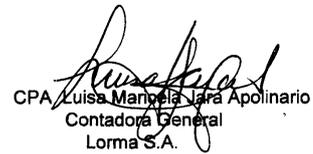
**LORMA S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

	Capital Social	Aporte Para Capitalizacion	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva por Valuacion	Utilid(Pérdias) Años Anteriores	Utilidad del ejercicio	TOTAL
<b>Saldo al 1 de enero del 2008</b>	<b>80,000.00</b>	<b>328,488.42</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>441,335.91</b>	<b>0.00</b>	<b>-1,028,261.24</b>	<b>-551,914.20</b>	<b>-730,351.11</b>
Aporte aumento de capital		150.63							150.63
Transferencias							-551,914.20	551,914.20	0.00
Registro de valuacion						2,745,441.20			2,745,441.20
Ajustes					22,235.47				22,235.47
Utilidad (Pérdida) del ejercicio								-617,957.27	-617,957.27
<b>Diciembre 31 del 2008</b>	<b>80,000.00</b>	<b>328,639.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>463,571.38</b>	<b>2,745,441.20</b>	<b>-1,580,175.44</b>	<b>-617,957.27</b>	<b>1,419,518.92</b>

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

  
Sra. Sonia Quezada Carrion  
Gerente General  
Lorma S.A.

  
CPA Luisa Manjuela Jara Apolinario  
Contadora General  
Lorma S.A.

**LORMA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

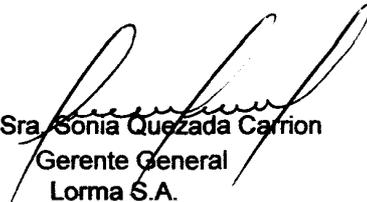
**US DÓLARES**

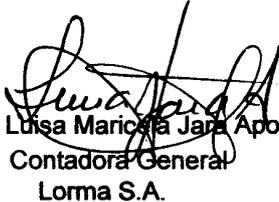
**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Perdida	-617,957.27
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</b>	
Depreciaciones	182,925.75
Ajustes	22,235.47
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>	
Disminución en cuentas por cobrar	33,588.50
Aumento en inventarios	-26,604.31
Aumento en otros activos	-3,197.43
Disminución en cuentas por pagar	-163,006.80
Aumento en otros pasivos	17,988.17
Aumento en anticipos de clientes	163,415.77
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>22,183.90</u>
<b>Efectivo utilizado para actividades de inversión:</b>	
Aumento en activos fijos	<u>-6,112.09</u>
Efectivo neto utilizado para actividades de inversión	<u>-6,112.09</u>
<b>Efectivo provisto por actividades de financiamiento</b>	
Aumento en aporte para futuro aumento de capital	150.63
Aumento en obligaciones bancarias	313,360.80
Aumento en cuentas por pagar accionistas	<u>101,006.91</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>414,518.34</u>
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	17,794.10
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	<u>1,638.63</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>19,432.73</u>

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

5

  
 Sra. Sonia Quezada Carrion  
 Gerente General  
 Lorma S.A.

  
 CPA Luisa Mariela Jara Apolinario  
 Contadora General  
 Lorma S.A.

## **LORMA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

#### **1. OPERACIONES**

**LORMA S.A.;**(La compañía) fue constituida el 15 de marzo de 1995 en la ciudad de Guayaquil.

El objetivo principal de la compañía es la industria inmobiliaria turística, en todos sus aspectos.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Caja y sus equivalentes**-Representa el efectivo disponible y saldos en bancos

**Ingresos y Costos por Ventas**-Se registran en base a la emisión de las facturas a los clientes y a la entrega de la mercadería

**Valuación de Propiedades, Planta y Equipos** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	5%
Instalaciones	10%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles y equipos de oficina	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33%

**Registros Contables y Unidad Monetaria** - Los registros contables de la Empresa se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la Republica del Ecuador

**Garantías Hipotecarias** - En la Ciudad de Guayaquil el 20 de diciembre del 2006 la Empresa LORMA S.A., firmo un convenio de NOVACION DE OBLIGACIONES en donde se ratifica su calidad de DEUDOR HIPOTECARIO con la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL y como codeudores de esta obligación las empresas LEFANI S.A. y DULME S.A., de préstamo de largo plazo con vencimiento hasta Octubre del 2.021 y a una tasa de interés del 8,63%

**Participación Trabajadores** - El 15 % de la utilidad anual, la compañía debe entregar a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral, se reconocen contablemente afectando patrimonio.

**Impuesto a la Renta** -Se calcula mediante la tasa del impuesto (25%) aplicables a la utilidades gravables, se reconocen contablemente afectando patrimonio.

### 3. ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

**Cambio en los Índices de Precios al Consumidor** - El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2004	2
2005	3
2006	3
2007	3
2008	5

### 4. CUENTAS POR COBRAR

US DÓLARES

Clientes	41,495.19
Otras cuentas por cobrar	63,314.68
Provisión para cuentas incobrables	-80.20
<b>Total</b>	<b><u>104,729.67</u></b>

### 5. CUENTAS POR COBRAR CIAS. RELACIONADAS

Dulme S.A.	58,815.64
Lefani S.A.	25,946.47
Abog. Carlos Aguirre	201.50
<b>Total</b>	<b><u>84,963.61</u></b>

Los saldos de las compañías relacionadas no generan costos financieros alguno, tampoco existen vencimientos.

No se efectúa provisión por no existir incobrabilidad.

<b>6. INVENTARIOS</b>	<b>US DÓLARES</b>
Suministros y materiales	6,490.03
Mercadería en almacén	<u>29,740.57</u>
<b>Total</b>	<b><u>36,230.60</u></b>

**7. PROPIEDADES, Y EQUIPOS** **US DÓLARES**

ACTIVO FIJO : COSTO	AÑO 2008			Saldos Al 31 de Dic.2008
	Saldos Al 31 de Dic.2007	Adiciones	Ajustes Transferencias	
Terrenos	130,063.70			130,063.70
Valuacion costo de terreno	2,745,441.20			2,745,441.20
Edificios	1,913,302.05			1,913,302.05
Instalaciones	511,901.80	32,506.94		544,408.74
Maquinarias y equipos	78,041.68	3,252.00		81,293.68
Muebles y equipos de oficina	313,611.04		29,646.85	283,964.19
Equipos de computación	19,180.88			19,180.88
<b>Total</b>	<b><u>5,711,542.35</u></b>	<b><u>35,758.94</u></b>	<b><u>29,646.85</u></b>	<b><u>5,717,654.44</u></b>

**DEPRECIACIÓN ACUMULADA** **AÑO 2008**

	AÑO 2008			Saldos Al 31 de Dic.2008
	Saldos Al 31 de Dic.2007	Adiciones	Ajustes Transferencias	
Edificios	547,781.58	98,012.97		645,794.55
Instalaciones	453,190.17	58,161.25		511,351.42
Maquinarias y equipos	79,720.91		309.62	79,411.29
Muebles y equipos de oficina	97,421.48	33,005.06		130,426.54
Equipos de computación	25,124.79		5,943.91	19,180.88
<b>Total</b>	<b><u>1,203,238.93</u></b>	<b><u>189,179.28</u></b>	<b><u>6,253.53</u></b>	<b><u>1,386,164.68</u></b>

**Nota.- Los activos fijos de la Empresa correspondientes a Terrenos, fueron valuado por perito Ing. Rafael Eduardo Mosquera Decker, Registro SC-RNP No. 2-254 y Registro Superintendencia de Bancos No. PA- 2003- 494 mediante avaluo realizado en Septiembre 1 del 2008.**

<b>8. OTROS ACTIVOS</b>	<b>US DÓLARES</b>
Otras Cuentas	6,307.67
<b>Total</b>	<b><u>6,307.67</u></b>

<b>9. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS</b>		<b>US DÓLARES</b>
Obligaciones Bancarias:		864,147.23
Corporación financiera nacional-porción corriente	864,147.23	
<b>Total</b>		<b><u>864,147.23</u></b>
<b>10. CUENTAS POR PAGAR</b>		<b>US DÓLARES</b>
<b>Cuentas por pagar locales:</b>		
Proveedores		38,328.37
Otras cuentas		10,562.98
<b>Total</b>		<b><u>48,891.35</u></b>
<b>11. IMPUESTOS POR PAGAR</b>		
Impuestos por pagar fiscales		<u>16,874.95</u>
<b>12. PASIVOS ACUMULADOS</b>		<b>US DÓLARES</b>
Obligaciones con el personal		8,366.22
<b>Total</b>		<b><u>8,366.22</u></b>
<b>13. PASIVOS A LARGO PLAZO</b>		<b>US DÓLARES</b>
<b>Obligaciones Bancarias:</b>		
Corporación Financiera Nacional	a)	1,841,615.65
Prestamos accionistas		220,323.95
<b>Total</b>		<b><u>2,061,939.60</u></b>
<b>a) La empresa registra el capital otorgado por la Corporación Financiera Nacional, los intereses fueron refinanciados (otorgado al 8.63% anual con pagos semestrales por vencer a finales del 2021)</b>		
<b>14. PASIVOS DIFERIDOS</b>		
Membresias		162,030.15
Anticipo de clientes		1,385.62
<b>Total</b>		<b><u>163,415.77</u></b>
<b>15. CAPITAL SOCIAL</b>		
Consiste de 2,000,000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal unitario de US\$ 0.04 cada una.		

**16. RESERVA LEGAL**

La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**17. RESERVA DE CAPITAL**

Incluye los valores de las cuentas de Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo. En el periodo 2008 se han efectuado ajustes a la cuenta de Reserva de Capital de años anteriores, no existe estimación contable sobre el posible efecto de impuesto a la renta que pudiese ocurrir por estos cambios en la cuenta.

**18. RESERVA POR VALUACION**

Incluye los valores de las cuentas por valuacion de terrenos al valor real de mercado y originados por avaluo de perito calificado por Superintendencia de Compañía y por la Superintendencia de Bancos. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

**19. PASIVO CONTINGENTE**

Los registros contables de la Empresa no han sido fiscalizados por la Autoridades de Impuestos, hasta el año 2008. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la empresa dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

**20. EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión de este informe (4 de septiembre del 2009 ), no existen eventos, que en opinión de la administración de la compañía, afecten la presentación de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2008.