

INMOBILIARIA LILIANA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **INMOBILIARIA LILIANA S.A.** :

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía **"INMOBILIARIA LILIANA S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de los años 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno determinado como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de distorsiones significativas, debido a fraudes o errores.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos, transacciones y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de la auditoría.

(Continúa en la siguiente página...)

A los Accionistas de **INMOBILIARIA LILIANA S.A.** :

(Continuación...)

Opinión

4. En nuestra opinión los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA LILIANA S.A.**, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los resultados de sus operaciones, y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.
5. Conforme Acta de Junta de General Extraordinaria y Universal de Accionistas de fecha 2 de junio de 2014, resuelven proceder a la disolución, liquidación y cancelación voluntaria y anticipada de la Compañía, conforme las disposiciones pertinentes de la Ley.



Ing. Cecilia Sosa Olalla
R.N.A.E No. 297
Registro de CPA No. 24.162

Quito , 5 de junio de 2014

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
BALANCES DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>31-Dic-13</u>	<u>31-Dic-12</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	5	287.050	204
Cuentas por cobrar	6	228.174	16.825
Otros activos corrientes	7	76.213	0
Total activos corrientes		<u>591.437</u>	<u>17.029</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO	8	425.833	1.368.924
INVERSIONES	9	16.491	17.490
CUENTAS POR COBRAR L.P.	10	720.100	0
TOTAL ACTIVOS		<u>1.753.861</u>	<u>1.403.443</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	11	0	1.836
Cuentas por pagar	12	5.770	82.849
Obligaciones laborales	13	18.501	625
Obligaciones tributarias	14	225.412	213
Otras cuentas por pagar	15	55.500	4.622
Total pasivos corrientes		<u>305.183</u>	<u>90.145</u>
PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO	16	77.046	14.510
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (Ver Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas adjuntos)		<u>1.371.632</u>	<u>1.298.788</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1.753.861</u>	<u>1.403.443</u>


 Ing. Eduardo Sosa Vorbeck
 Gerente General


 Eulalia Yanchapaxi A.
 Contadora General

Las notas adjuntas forman parte de estos estados financieros

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS ORDINARIOS	19	30.476	34.957
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		<u>-289.167</u>	<u>-84.192</u>
UTILIDAD EN OPERACIONES		<u>-258.691</u>	<u>-49.235</u>
OTROS GASTOS:			
Gastos financieros		-133	-
Otros ingresos, neto	20	<u>360.064</u>	<u>6.520</u>
Total		<u>359.931</u>	<u>6.520</u>
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>101.240</u>	<u>-42.715</u>
MENOS:			
Participación trabajadores		15.186	-
Impuesto a la renta corriente		<u>17.722</u>	<u>-</u>
Total		<u>32.908</u>	<u>0</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL AÑO		<u>68.332</u>	<u>-42.715</u>

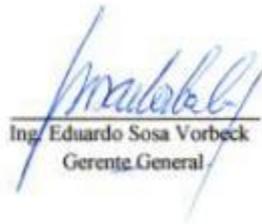

 Ing. Eduardo Sosa Vorbeck
 Gerente General


 Eulalia Yanchapaxi A.
 Contadora General

Las notas adjuntas forman parte de estos estados financieros

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
CAPITAL PAGADO			
Saldo al comienzo y al final del año	17	60.000	60.000
RESERVA LEGAL:			
Saldo al comienzo y al final del año	18	2.451	2.451
UTILIDADES (PÉRDIDAS) RETENIDAS:			
Saldo al comienzo del año		-109.093	-66.378
Ajuste		4.512	-
Utilidad (pérdida) neta del año		68.332	-42.715
Saldo al final del año		-36.249	-109.093
RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE NIIF			
Saldo al comienzo y al final del año		1.345.430	1.345.430
TOTAL PATRIMONIO:			
Saldo al comienzo del año		1.298.788	1.341.503
Ajuste		4.512	-
Utilidad neta del año		68.332	-42.715
Saldo al final del año		1.371.632	1.298.788


 Ing. Eduardo Sosa Vorbeck
 Gerente General


 Eulalia Yanchapaxi A.
 Contadora General

Las notas adjuntas forman parte de estos estados financieros

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en dólares americanos)

	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	30.436	29.493
Pagado a proveedores y empleados	-277.164	-16.867
Gastos financieros	-133	-14.287
Otros ingresos (egresos), neto	55.643	6.520
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	-191.218	4.859
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda		-6.520
Venta de propiedades planta y equipo	1.200.000	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	1.200.000	-6.520
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento (neto) de obligaciones bancarias	-1.836	1.575
Préstamos Accionistas	-720.100	-
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	-721.936	1.575
CAJA Y EQUIVALENTES:		
Incremento (disminución) neto durante el año	286.846	-86
Saldo al inicio del año	204	290
Saldo al final del año	287.050	204

(Continúa en la siguiente página ...)

Las notas adjuntas forman parte de estos estados financieros

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en dólares americanos)

(Continuación...)

	2013	2012
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION		
Utilidad neta del año	68.332	-42.715
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Provisión cartera de dudosa recuperación	-	-
Depreciación	30.810	35.411
Provisión jubilación patronal y desahucio	62.535	3.103
Provisión participación trabajadores	15.186	-
Provisión impuesto a la renta	17.722	-
Otros ajustes por partidas distintas de efectivo	-358.421	-
Cambio en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	-41	-5.464
Inventarios	-	-
Otras cuentas por cobrar	-8.203	-
Cuentas por pagar	2.941	13.657
Otras cuentas por pagar	-22.079	867
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	-191.218	4.859


 Ing. Eduardo Sosa Vorbeck
 Gerente General


 Eulalia Yanchapaxi A.
 Contadora General

Las notas adjuntas forman parte de estos estados financieros

INMOBILIARIA LILIANA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012
(Expresadas en dólares americanos)

1. CONSTITUCION Y OPERACIONES

INMOBILIARIA LILIANA S.A., es una compañía constituida en el Ecuador mediante Escritura Pública celebrada en la Ciudad de Quito el 8 junio de 1978 bajo resolución No. 7513 del Registro de Sociedades e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de noviembre de 1978 bajo la especie de Sociedad Anónima y con la denominación de INMOBILIARIA LILIANA S.A.

El plazo de duración de la Compañía es de 50 años a partir del 8 de junio de 1978 y vence en junio del 2028.

El objetivo de la Compañía es "Compra y venta de propiedades, urbanización de terrenos, parcelaciones, construcción de edificios, y todo lo que se entiende bajo el ramo inmobiliario; la compra y venta de títulos o valores inmobiliarios; y la participación en otras compañías o empresas".

El capital social inicial de la compañía es de setecientos veinte mil sucres (S/. 720.000,00), se divide en setecientos veinte acciones nominativas, iguales e indivisibles de un mil sucres cada una. Con fecha 2 de agosto la Junta General Extraordinaria y Universal de INMOBILIARIA LILIANA S.A resolvió aumentar el capital de la compañía hasta la suma de cuatro millones de sucres (S/. 4.000.000,00), es decir efectuar un incremento de tres millones doscientos ochenta mil sucres (S/. 3.280.000,00), mediante la emisión de tres mil doscientos ochenta (3.280) acciones ordinarias nominativas, iguales e indivisibles de un mil sucres.

Con el transcurso del tiempo los accionistas decidieron aumentar el capital a diez millones seis mil sucres (S/. 10.006.000,00), es decir se realizó un incremento en el capital por el valor de seis millones seis mil sucres (S/. 6.006.000,00), esto ocurrió el 15 de julio de 1991 ante el Doctor Roberto Salgado Salgado.

En la ciudad de Quito, el 4 de agosto de 1994, ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Quito; ha sido aprobada por el señor Superintendente de Compañías encargado, Doctor Pablo Ortiz García, mediante resolución No. 94.1.1.1.2526 de 30 de septiembre de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo el No. 2636, el 20 de octubre de 1994.

El 20 de julio del año 2000 ante el Doctor Jaime Acosta Holguín, Notario Vigésimo Octavo del cantón Quito, se reforma el artículo Cuarto de los Estatutos Sociales de INMOBILIARIA LILIANA S.A., en referencia al Capital Suscito y Pagado es de seis mil cuatrocientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD \$ 6.400) , dividido en seis mil cuatrocientas (6.400) acciones ordinarias y nominativas iguales e indivisibles de un dólar (USD \$ 1) de valor nominal cada una, pagadas en su totalidad.

La Junta General de Accionistas de la Compañía en sesión del 15 de abril del año 2004, resolvió aumentar el valor del capital a sesenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD \$ 60.000), mediante la emisión de cincuenta y tres mil seiscientas nuevas acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (USD \$ 1.00) de valor nominal cada una.

La Compañía está gobernada por la Junta General de Accionistas y Administrada por el Presidente y la Representación Legal, judicial y extrajudicial está a su cargo.

El Gerente y el Presidente de la Compañía son elegidos por la Junta General de accionistas para un periodo de dos años pudiendo ser reelegidos indefinidamente, los presentes nombramientos se encuentran vigentes hasta el 8 de mayo del 2017.

2. ESTRUCTURA ORGANICA DE LA EMPRESA

La estructura orgánica de INMOBILIARIA LILIANA S.A. al 31 de diciembre 2013 está integrada de la siguiente manera:

PRESIDENTE

Sr. Juan Felipe Sosa Vorbeck

GERENTE

Ing. Eduardo Sosa Vorbeck

La nómina de Accionistas al 31 de diciembre 2013 es:

Sosa Vorbeck Ana Cristina	15.96%
Sosa Vorbeck Eduardo Enrique	15.96%
Sosa Vorbeck Juan Felipe	15.96%
Sosa Vorbeck María Liliana	15.96%
Sosa Vorbeck Pablo Andrés	15.96%
Sosa Vorbeck Patricia Eleonora	15.96%
Vorbeck Pachano Emma Eleonora	4.19%

TOTAL **100%**

3. BASES DE PRESENTACION Y PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros han sido preparados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes

3.1.- Bases de medición

Los Estados Financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

3.2.- Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano que la moneda de curso legal en el Ecuador.

3.3.- Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para Pymes requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

3.4.- Declaración de cumplimiento

La posición financiera, el resultado de las operaciones, y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF para Pymes). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías

3.5.- Periodo económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

3.6.- Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en el mes de marzo de cada año.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

4.1.- Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja y depósitos en instituciones financieras.

4.2.- Activos y Pasivos Financieros.-

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

4.2.1.-Cuentas y Documentos por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar se registran al costo de transacción. Las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo.

Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

La estimación de cuentas de difícil cobro se revisa y actualiza de acuerdo con el análisis de morosidad según la antigüedad de cada grupo de deudores y sus probabilidades de cobro.

Para efectos de estimar posibles riesgos de la cartera y cuentas por cobrar, la Compañía estima el 100% los saldos netos que no hayan sido cobrados, con base en un análisis individual. Los porcentajes de provisión fueron estimados por la Gerencia para cubrir el riesgo de incobrabilidad de cada clase de cartera.

4.2.2.- Pasivos Financieros

Corresponde a las obligaciones de corto y largo plazo, utilizadas para el financiamiento de las operaciones de la compañía durante el período. Principalmente se encuentra registrada la cuenta por pagar a proveedores no relacionados, obligaciones patronales, obligaciones tributarias.

4.3. Propiedad, planta y equipo

4.3.1. Reconocimiento y Medición

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, si es necesario, en cada cierre de balance.

4.3.2. Depreciación Acumulada

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la Sección 10 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos.

4.3.3. Años de vida útil estimada

De acuerdo a cada componente de propiedad, planta y equipo, se detalla a continuación los años de vida útil:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	40 Años
Muebles y enseres	10 Años

4.4. Deterioro del valor de los activos

Las NIIF para Pymes requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicios de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable; esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

Anualmente la compañía analiza si existe índice de deterioro para establecer las respectivas estimaciones de conformidad con Sección 27.

4.5. Provisiones

La compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación.
- El importa se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

4.6. Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

4.6.1. Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%, de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

4.6.2. Impuesto a la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido se provisiona en su totalidad utilizando la metodología de la Sección 24.

Tal método se aplica a las diferencias temporarias entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporarias se identifican ya sea como diferencias temporarias gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporarias deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria deducible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el activo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto de que hayan surgido de una transacción o suceso reconocido fuera del resultado, por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o por cambios en la normativa tributaria también por reestimaciones sobre la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo. Se reconocerán en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

4.7. Beneficios a los empleados

4.7.1. Beneficios de corto plazo

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.

- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

4.7.2. Beneficios a largo plazo

Jubilación Patronal

La legislación vigente establece la obligación de los empleadores de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completen 25 años de servicios continuos o interrumpidos para el mismo empleador; después de 20 años de servicio los trabajadores adquieren derecho a un beneficio de pensión proporcional. La legislación vigente establece el beneficio definido de pensión que el trabajador recibirá al momento de retiro.

El pasivo reconocido en el balance general relacionado con el beneficio de pensión es el valor presente de la obligación a la fecha del balance general. La obligación es calculada anualmente por actuarios independientes usando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de la obligación es determinado mediante flujos de caja estimados, descontados a una tasa del 5%.

Provisión por Desahucio

La legislación laboral vigente establece el pago de un beneficio por desahucio toda vez que la terminación del contrato laboral, sea por despido intempestivo o por renuncia voluntaria, es presentado por el trabajador ante el Ministerio de Relaciones Laborales. La Compañía constituye un pasivo para el valor presente de este beneficio con base en las estimaciones que surgen de un cálculo actuarial preparado por un actuario matemático independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías.

4.8.- Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas o servicios son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan (devengo)

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

4.9.- Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

4.10.- Aspectos sobre las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes

Con fecha 9 de septiembre de 2011, la Superintendencia de Compañías emitió la resolución SC.ICLCPAIFRS.G.11.007, publicada en el Registro Oficial Nro. 566 del 28 de octubre de 2011; en dicha resolución se expide el Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), superávit por valuación, utilidades de compañías Holding y controladoras; y designación e informe de peritos.

Siendo el tratamiento el siguiente:

Artículo primero.- destino del saldo acreedor de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones y reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones.-

Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Artículo segundo.- saldo de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Artículo tercero.- ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF".-

Los ajustes realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deberán ser conocidos y aprobados por la junta general de accionistas o socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo con las normativas antes referidas.

Artículo cuarto.- saldos acreedores de las subcuentas "superávit por valuación".-

Los saldos acreedores de los superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de la medición posterior, no podrán ser capitalizados.

Artículo quinto.- utilidades de las compañías holding y controladoras.-

Las compañías constituidas como Holding al amparo de lo dispuesto en el artículo 429 de la Ley de Compañías y las compañías controladoras conforme a la normativa contemplada en la Norma Internacional de Contabilidad 27 y Sección 9 de la Norma Internacional de Información

Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) "Estados Financieros Consolidados y Separados", para fines de control y distribución de utilidades a trabajadores, accionistas o socios y el pago de impuestos, elaborarán y mantendrán estados financieros individuales por cada compañía. Igualmente, las compañías Holding o Controladoras reconocerán como ingresos, los dividendos de sus vinculadas y subsidiarias, una vez que se establezca el derecho a recibirlos por parte de las juntas generales de socios o accionistas; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Artículo sexto.- designación de peritos.-

Para determinar el valor razonable de los activos que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en los casos que se requiera de la valuación de un profesional en el ramo, la junta general de socios o accionistas designará el perito o los peritos independientes que deban realizar el avalúo de los mismos. La designación, calificación y registro de tales peritos; y, los requisitos mínimos que deben contener los informes de peritos, se efectuará de acuerdo con el reglamento relativo a esa materia, expedido por la Superintendencia de Compañías.

Artículo séptimo.- informes de peritos.-

Los informes de los peritos serán conocidos por la junta general de socios o accionistas, que oportunamente hubiere ordenado su elaboración y los aprobará de considerar adecuado el avalúo. Los auditores externos, en sus informes, harán constar sus opiniones respecto de la razonabilidad de la valuación de los activos que de conformidad con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), se efectúen.

Artículo octavo.-

Con la finalidad de no dejar abierta la posibilidad de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", ya que su aplicación es de estricto cumplimiento, se deroga la Resolución No. SC.G.ICL.CPAIFRS.11.03 de 15 de marzo del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 419 de 4 de abril del presente año.

Artículo noveno.-

Deróguense todas las resoluciones que se contrapongan a esta resolución.

5. CAJA Y EQUIVALENTES

El detalle es el siguiente:

	<u>31-dic-2013</u>	<u>31-dic-2012</u>
Caja Chica	180	180
Banco Produbanco	286.846	-
Banco del Pacifico	24	24
TOTAL	<u>287.050</u>	<u>204</u>

El saldo de los bancos tanto Produbanco como Pacifico se hallan debidamente conciliados.

6. CUENTAS POR COBRAR

El detalle es el siguiente:

	<u>31-dic-2013</u>	<u>31-dic-2012</u>
Relacionados	123	163
Impuestos anticipados	228.037	13.638
Accionistas	-	3.010
Otros	14	14
	<u>228.174</u>	<u>16.825</u>

7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El saldo al 31 de diciembre de 2013, corresponde al Inmueble que será vendido en el año 2014, de acuerdo al siguiente detalle:

	<u>31-dic-2013</u>
Departamento San Javier	95.485
(-) Depreciación	<u>-19.272</u>
	<u>76.213</u>

El movimiento del rubro durante el año es el siguiente:

	<u>31-dic-2013</u>
Saldo inicial	-
Transferencia para la venta	924.095
Venta (neto)	<u>-836.068</u>
Depreciación del año	<u>-11.814</u>
Saldo al final del año, neto	<u>76.213</u>

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Está compuesto por terreno, edificio y muebles y enseres en el siguiente detalle:

	<u>31-dic-2013</u>	<u>31-dic-2012</u>
Costo		
Terreno	90.558	776.724
Edificios	397.142	689.208
Muebles y enseres	27.046	27.046
Otros	132	132
Total	<u>514.878</u>	<u>1.493.110</u>
Depreciación acumulada		
Edificios	-62.083	-97.224
Muebles y enseres	-26.962	-26.962
Total	<u>-89.045</u>	<u>-124.186</u>
Neto	<u>425.833</u>	<u>1.368.924</u>

El movimiento del rubro durante el año es el siguiente:

	<u>31-dic-2013</u>	<u>31-dic-2012</u>
Saldo inicial	1.368.924	561.642
Transferencia para la venta (neto)	<u>-924.095</u>	-
Ajuste NIIF	-	842.693
Depreciación del año	<u>-18.996</u>	<u>-35.411</u>
Saldo al final del año, neto	<u>425.833</u>	<u>1.368.924</u>

9. INVERSIONES PERMANENTES

Corresponde a Inversiones en Acciones de la empresa Conclina, actualizadas al valor patrimonial por acción al 31 de diciembre de 2013.

10. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Con fecha 18 de enero de 2013, conforme Acta de Junta General Extraordinaria y Universal, los accionistas de la compañía autorizan por unanimidad al señor Eduardo Enrique Sosa Vorbeck, en calidad de Representante Legal, para que con su sola firma gestione, otorgue o suscriba cualquier documento privado o público, para cumplir con el otorgamiento de préstamos a cada uno de los accionistas hasta por un máximo de US\$115.000, con un plazo de hasta tres años.

11. OBLIGACIONES BANCARIAS

Corresponde a un sobregiro con el Produbanco, al 31 de diciembre de 2012.

12. CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre se detallan a continuación:

	<u>31-dic-2013</u>	<u>31-dic-2012</u>
Relacionados	-	7.579
Accionistas	5.770	75.270
	<u>5.770</u>	<u>82.849</u>

13. OBLIGACIONES LABORALES

Un detalle de las obligaciones laborales, se presenta a continuación:

	<u>31-dic-2013</u>	<u>31-dic-2012</u>
Beneficios sociales	1.776	439
IESS por pagar	1.539	186
Participación trabajadores	15.186	-
	<u>18.501</u>	<u>625</u>

14. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Un detalle de las obligaciones tributarias es el siguiente:

	<u>31-dic-2013</u>	<u>31-dic-2012</u>
Impuesto a la renta	17.721	-
Retenciones en la fuente	204.941	35
Retenciones de IVA	2.750	66
IVA en ventas	-	112
	<u>225.412</u>	<u>213</u>

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de otras cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>31-dic-2013</u>	<u>31-dic-2012</u>
Proveedores	-	122
Relacionados	-	4.000
Anticipo clientes	55.000	-
Garantía	500	500
	<u>55.500</u>	<u>4.622</u>

16. PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO**Provisión Jubilación Patronal**

Mediante resolución publicada en Registro Oficial N° 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo sin perjuicio de la que corresponde según la Ley del Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo y en base a las reformas publicadas en el suplemento del Registro Oficial N° 359 del 2 de julio de 2001 en las que se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares, los empleados que por veinte y cinco (25) años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años (20), y menos de veinte y cinco (25) años de trabajo continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Provisión por Desahucio

De acuerdo con el Código del Trabajo, en su artículo 185, en caso de que el empleado decida separarse y presente su renuncia voluntaria ante el Ministerio del Trabajo tendrá derecho al desahucio del mismo que es calculado sobre el 25% de su última remuneración por el tiempo trabajado.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-dic-2013	31-dic-2012
Jubilación patronal (1)	67.021	11.701
Desahucio (2)	10.025	2.809
	<u>77.046</u>	<u>14.510</u>

(1) El movimiento de la reserva para jubilación patronal fue como sigue:

	31-dic-2013	31-dic-2012
Jubilación patronal		
Saldo al comienzo del año	11.701	21.433
Ajuste	-	-11.779
Provisión del año	55.320	2.047
Saldo al final del año	<u>67.021</u>	<u>11.701</u>

(1) El movimiento de la reserva para desahucio, fue como sigue:

	31-dic-2013	31-dic-2012
Desahucio		
Saldo al comienzo del año	2.809	-
Provisión del año	7.216	1.055
Ajuste	-	1.754
Saldo al final del año	<u>10.025</u>	<u>2.809</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la provisión para jubilación patronal y desahucio se encuentra respaldada con el respectivo estudio matemático actuarial efectuado por un profesional independiente.

17. CAPITAL SOCIAL

Está conformado por 60.000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, totalmente pagadas.

18. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

19. INGRESOS

Los ingresos ordinarios de la Compañía, corresponden a arriendos de su propiedad.

20. INGRESOS EXTRAORDINARIOS

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía vendió la más grande de sus propiedades, de dicha venta se generó utilidad.

El detalle de los ingresos extraordinarios es como sigue:

	31-dic-2013	31-dic-2012
Dividendos	539	-
Utilidad en inversiones	-	6.520
Utilidad en venta de activos	359.421	-
Otras rentas	104	-
	<u>360.064</u>	<u>6.520</u>

21. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el periodo de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía Generó una pérdida por \$ 42.715.43 en consecuencia no calculó ni registró la provisión para impuesto a la renta.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos.

La compañía realizó las correspondientes conciliaciones tributarias para determinar el impuesto causado, el detalle de la conciliación es el siguiente:

	31-dic-2013	31-dic-2012
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	101.240	-42.715
(-) 15% Participación Trabajadores	-15.186	-
(-) Ingresos exentos	-539	-
(-) Amortización de pérdidas	-26.851	-
(+) Gastos no deducibles	21.889	24.819
Base para impuesto a la renta	80.553	-17.896
Impuesto a la renta	17.722	-

22. ADMINISTRACION DE RIESGOS

El Riesgo de Mercado está asociado a las incertidumbres asociadas a las variables de tipo de cambio, tasa de interés y riesgo de mercado que afectan los activos y pasivos de la Compañía.

a) Riesgo Tipo de cambio

El Riesgo de Tipo de cambio se produce como la consecuencia de la volatilidad de las divisas en que opera la compañía.

Inmobiliaria Liliana S.A. maneja sus operaciones y registros contables en la moneda de curso legal en el Ecuador el dólar americano, por lo que la totalidad de sus operaciones de ingresos, costos y gastos, activos y pasivos están denominadas en dólares.

La compañía al momento no efectúa operaciones en monedas distintas al dólar

americano, y de acuerdo a la estrategia global no se tiene planificado operaciones en moneda extranjera, por lo que se puede calificar como bajo el riesgo en Tipo de cambio.

b) Gestión de riesgo en las tasas de interés

Inmobiliaria Liliana S.A. no mantiene actualmente pasivos con el sistema financiero; desde el punto de vista de los activos.

c) Gestión de riesgo de mercado

El riesgo de mercado ocurre cuando una compañía está sujeta a condiciones de venta adversas debido a la competencia en el mercado, condiciones adversas de demanda y de mercado o la incapacidad de desarrollar mercados o colocar productos o servicios para los clientes.

Gestión de riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para Inmobiliaria Liliana S.A. principalmente en sus deudores por venta.

Por los argumentos detallados se califica los riesgos en créditos como bajos.

Gestión del riesgo de liquidez o financiamiento

El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a las obligaciones de pago.

Inmobiliaria Liliana S.A. logra mantener un equilibrio entre la continuidad fondos y flexibilidad financiera a través de sus flujos operaciones normales recaudados en ventas y pagos a proveedores.

23. OTROS ASPECTOS RELEVANTES

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Dedución del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.

Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

24. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la misma o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.