

**INFORME AUDITORIA EXTERNA 2017
INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN**

**INMOBILIARIA LILIANA S.A.
EN LIQUIDACIÓN
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

INFORME AUDITORIA EXTERNA 2017
INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN

INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACION

ÍNDICE DE CONTENIDO

AUDITORIA EXTERNA

2016-2017

- *INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES*
 - *ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS*
 - *ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA*
 - *ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL*
 - *ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO*[Q](#)
 - *ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO*
 - *NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS*

INFORME AUDITORIA EXTERNA 2017
INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN**

OPINIÓN

1.- Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Compañía **INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN** por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes: estado de situación financiera, estado de resultados global, estado de cambios en patrimonio neto y estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

2.- En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos, presentan fielmente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Empresa "**INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN**", el Estado de Situación Financiera, los Resultados de sus operaciones, la Evolución del patrimonio neto, el Estado de flujo de efectivo y las políticas contables y notas explicativas, por el período terminado el 31 de diciembre del 2017; de conformidad con la Técnica Contable y las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs.

FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

3.- Hemos llevado a cabo nuestra auditoría, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAAs. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable, sobre si los estados financieros están libres de representación errónea y no contiene distorsiones importantes.

4.- Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos que hemos seleccionado, incluyen la evaluación de los riesgos de presentación errónea, de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados, son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2016 fueron auditados por Ing. Cecilia Sosa Olalla. Quien emite el informe, conteniendo una opinión sin salvedades, con fecha 8 de abril del 2017.

INFORME AUDITORIA EXTERNA 2017
INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN

**INCERTIDUMBRE MATERIAL RELACIONADA CON LA EMPRESA EN
FUNCIONAMIENTO**

6.- Por decisión de los accionistas, en acta de fecha 2 de junio de 2014, se resuelve, proceder a la Liquidación y Cancelación Voluntaria y Anticipada de la Compañía. Liquidación que continúa en su trámite normal. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORIA

7.- Las cuestiones clave de la Auditoría, son aquellas que a juicio profesional han sido de mayor significatividad en nuestra Auditoría de Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra Auditoría en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

7.- Además, en nuestra opinión, basándonos en la auditoria mencionada en los párrafos anteriores y en cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, la Empresa **“INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN”** ha cumplido en forma razonable sus obligaciones tributarias en su calidad de agente de retención y de percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. Y se ha emitido, Informe de Cumplimiento Tributario, separado al S.R.I. por el año 2016 con fecha 11 de julio del 2017.

**RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN Y DE LOS RESPONSABLES DEL
GOBIERNO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS**

2.- La Administración y de la Empresa **INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes, para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error, selección y aplicación de políticas contables apropiadas y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Quito, 21 de marzo del 2018

Legalizado por



Dra. CECILIA ARÉVALO
GERENTE ESUTECO C. LTDA.
C.P.A. No. 11625
RNAE. No. 23

INFORME AUDITORIA EXTERNA 2017
INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN

INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

A C T I V O S	31-dic-17	31-dic-16
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo Caja y Bancos	-	31.715,53
Cuentas por cobrar comerciales	17.448,92	53.807,45
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	17.448,92	85.522,98
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedad, Planta y Equipo	1.006.143,92	1.145.158,65
Depreciación acumulada	(65.220,04)	(80.185,29)
Propiedad, Maquinaria y Equipo	940.923,88	1.064.973,36
Inversiones	-	14.278,15
Otros activos	669.596,35	659.393,65
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1.610.520,23	1.738.645,16
TOTAL ACTIVOS	1.627.969,15	1.824.168,14

Las Notas a los Estados Financieros se registran desde la página 8

INFORME AUDITORIA EXTERNA 2017
INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN

INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

PASIVOS		31-dic-17	31-dic-16
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar			531,48
Impuestos y gravámenes		1.196,46	450,32
Obligaciones laborales		1.195,01	273,08
Otros pasivos		21.463,29	174.258,31
TOTAL PASIVO CORRIENTE		23.854,76	175.513,19
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones laborales largo plazo		19.000,00	29.237,79
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		19.000,00	29.237,79
TOTAL PASIVOS		42.854,76	204.750,98
PATRIMONIO			
Capital social		60.000,00	60.000,00
Reserva Legal		9.283,99	9.284,00
Reserva por valuación		615.043,87	657.459,00
Adopción de NIIFs por primera vez		1.240.848,76	1.240.848,00
Ganancias/Perdidas Actuariales		(345.637,48)	(313.829,60)
Resultado ejercicio		5.575,25	(34.344,24)
TOTAL PATRIMONIO		1.585.114,39	1.619.417,16
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.627.969,15	1.824.168,14

Las Notas a los Estados Financieros se registran desde la página 8

INFORME AUDITORIA EXTERNA 2017
INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN

INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

		31-dic-17	31-dic-16
INGRESOS OPERACIONALES			
Ingresos operacionales.		-	11.532,06
TOTAL INGRESOS		-	11.532,06
COSTOS Y GASTOS			
Gastos administrativos		56.088,84	46.675,18
UTILIDAD OPERACIONAL		(56.088,84)	(35.143,12)
OTROS INGRESOS			
NO OPERACIONALES			
Otros ingresos		64.055,56	798,88
RESULTADO EJERCICIO		7.966,72	(34.344,24)
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES		1.195,01	-
IMPUUESTO RENTA		1.196,46	-
RESULTADO NETO		5.575,25	(34.344,24)

Las Notas a los Estados Financieros se registran desde la página 8

INFORME AUDITORIA EXTERNA 2017
INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN

INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

	Saldos	Movimientos	Saldos
	31-dic-17	2017	31-dic-16
Capital social	60.000,00	0,00	60.000,00
Reserva Legal	9.283,99	-0,01	9.284,00
Reserva por valuación	615.043,87	-42.415,13	657.459,00
Adopción de NIIFs por primera vez	1.240.848,76	0,76	1.240.848,00
Ganancias/Perdidas Actuariales	(345.637,48)	-31.807,88	-313.829,60
Resultado ejercicio	5.575,25	39.919,49	-34.344,24
TOTAL PATRIMONIO	1.584.917,22	-34.302,77	1.619.417,16

Las Notas a los Estados Financieros se registran desde la página 8

INFORME AUDITORIA EXTERNA 2017
INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN

INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	2017	2016
SALDO INICIAL	31.715,53	204,00
INGRESOS OPERACIONALES	0,00	11.532,06
VARIACIÓN CUENTAS POR COBRAR	36.358,53	0,00
INGRESOS OPERACIONALES	68.074,06	11.736,06
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	-56.088,84	-46.675,18
VARIACIÓN DEPRECIACIONES	14.965,25	59,40
COSTOS OPERATIVOS	-41.123,59	-46.615,78
INGRESOS NETOS	26.950,47	-34.879,72
INGRESOS FINANCIAMIENTO		
OTROS INGRESOS	-64.055,56	798,88
MOVIMIENTO DE ACTIVOS FIJOS	143.090,18	2.153,44
VARIACIÓN DE PATRIMONIO	74.222,26	-79.195,05
GASTOS E INVERSIONES		
VARIACIÓN DE PASIVOS	-168.062,01	123.740,98
IMPUESTOS Y BENEFICIOS	2.391,47	0,00
RESULTADOS 2016	34.344,24	19.097,00
INGRESOS Y GASTOS NO OPERATIVOS	26.950,47	66.595,25
SALDO FLUJO EFECTIVO	0,00	31.715,53
SALDO CAJA Y BANCOS	0,00	31.715,53

Las Notas a los Estados Financieros se registran desde la página 8

INFORME AUDITORIA EXTERNA 2017
INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN

**NOTAS A LOS
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

A.- ASPECTOS LEGALES Y ESTATUTARIOS

ANTECEDENTES

La Compañía "**INMOBILIARIA LILIANA EN LIQUIDACIÓN S.A.**", se constituyó mediante escritura pública celebrada el 8 de junio de 1978, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 1 de noviembre del 1978, en cumplimiento de la Resolución No. 7513 de la Superintendencia de Compañías-

La Compañía "**INMOBILIARIA LILIANA EN LIQUIDACIÓN S.A.**" en Sesión del 15 de abril de 2004, incrementó su capital social al valor de \$ 60.000.00 dólares.

El plazo de duración de la presente compañía es de 50 años contados a partir de estar registrada en el Registro Mercantil, por lo tanto vencerá el 8 de junio del 2028. Sin embargo que por decisión de los accionistas, se resuelve proceder a la Liquidación y Cancelación Voluntaria y Anticipada de la Compañía según el Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, de fecha 2 de junio de 2014..

El objeto social de empresa en su aspecto relevante indica que "...la empresa se dedicará al desarrollo de proyectos inmobiliarios..."

La compañía estará dirigida y gobernada por la Junta General de Accionistas, y administrada por la Liquidadora Principal y Liquidador Suplente. La representación legal, judicial y extrajudicial está a cargo de la Liquidara Principal.

Los nombramientos de los Liquidadores de la Compañía fueron inscritos en el Registro Mercantil con fecha 9 de enero de 2016.

B.- ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA EMPRESA

La estructura orgánica de la empresa **INMOBILIARIA LILIANA EN LIQUIDACIÓN S.A.**, al momento de nuestra gestión se encuentra integrada de la siguiente manera:

LIQUIDADORES

Liquidadora Principal María Liliana Sosa Vorbeck.

Liquidador Suplente Eduardo Enrique Sosa Vorbeck.

INFORME AUDITORIA EXTERNA 2017
INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN

B.1- NÓMINA DE LOS ACCIONISTAS

Sosa Vorbeck Ana Cristina	15.96 %	9.576.00
Sosa Vorbeck Eduardo Enrique	15.96 %	9.576.00
Sosa Vorbeck Juan Felipe	15.96 %	9.576.00
Sosa Vorbeck María Liliana	15.96 %	9.576.00
Sosa Vorbeck Pablo Andrés	15.96 %	9.576.00
Sosa Vorbeck Patricia Eleonora	15.96 %	9.576.00
Vorbeck Pachano Enma Eleonora	4.19 %	2.544.00
TOTAL		\$ 60.000.00

B.- POLÍTICAS Y PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD

B.1.- CONTROL INTERNO ADMINISTRATIVO

En el desarrollo de nuestro trabajo, se procedió a analizar detalladamente los controles internos que la Compañía ha adoptado, para garantizar la confiabilidad de los registros contables y la veracidad de estos registros. De conformidad con el examen practicado, utilizando las Normas Internacionales de Auditoría, el control interno de la Empresa es razonable y proporciona validez y seguridad a todas las operaciones efectuadas.

Dichas operaciones se realizaron cumpliendo disposiciones legales vigentes en el país, y los recursos puestos a disposición de los Liquidadores de la Empresa han sido destinados al cumplimiento del objeto social y su proceso de liquidación.

B.2.- PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 se han preparado en la unidad monetaria de dólares de los EE. UU., de Norteamérica, aplicando la Técnica Contable y las Normas Internacionales de información financiera NIIFs para PYMES .

2.1. RESERVA PARA INCOBRABLES

La Compañía INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN, no presenta esta provisión al 31 de diciembre del 2017.

INFORME AUDITORIA EXTERNA 2017
INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN

2.2. VALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS

Se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición o de inversión. El costo ajustado de los activos fijos se depreció con cargo a resultados según el método de línea recta, en función de los años de vida útil.

Cumpliendo las correspondientes políticas de la Empresa, en el año 2017 no se han aplicado ningún valor en concepto de depreciación. Dado principalmente que la empresa se encuentra en Liquidación.

2.3 IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía está sujeta al pago del impuesto a la renta en la tarifa de 22%.

2.4 SOFTWARE

El Sistema de Contabilidad es computarizado y se denomina SIAN, cuya licencia y autorización es de propiedad del Ing. Bayron Zurita.

B.3.- OTRAS PRÁCTICAS CONTABLES

La preparación de los Estados financieros, de conformidad NIIF para PYMES, requiere que la Compañía registre **estimaciones, supuestos o juicios**, que afectan la aplicación de las políticas y los valores de activos, pasivos, ingresos y pagos reportados.

Algunas de las prácticas contables utilizadas, se evidencian en el análisis pormenorizado de cada uno de los rubros que realizamos a continuación.

CUENTAS DE ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

EFFECTIVO CAJA Y BANCOS	2017	2016
Efectivo	0.00	100.00
Bancos	0.00	31.615.53
Cuentas por cobrar relacionados	4.017.99	38.923.77
Pólizas de Seguros	0.00	883.96
Otras cuentas por cobrar	0.00	373.00
Cuentas por cobrar Impuestos	13.430..93	13.626.59
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	17.448.92	85.522.98

Las cuentas por cobrar pertenecen al valor pendiente de cobro, generado por los servicios prestados al 31 de diciembre de 2017 y los Impuestos anticipados al SRI..

INFORME AUDITORIA EXTERNA 2017
INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN

ACTIVOS NO CORRIENTES

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO	2017	2016
Terreno	423.862.79	423.862.79
Edificios	582.281.13	721.295.86
Depreciación acumulada	-65.220.04	-80.185.29
INVERSIONES LARGO PLAZO		
Inversiones Conclina	0.00	14.278.15
Cuentas por Cobrar	669.596.35	659.393.65
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1.610.520.23	1.738.645.16

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR	2017	2016
Proveedores	0.00	531.48
Impuestos y gravámenes	1.196.46	450.32
Obligaciones con empleados	1.195.01	273.08
Anticipos en ventas	0.00	140.000.00
Cuentas por pagar Diversas	21.463.29	34.258.31
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	23.854.76	175.513.19

Estas cuentas corresponden a pagos de proveedores, impuestos por pagar y los beneficios empleados pendientes de pagar.

PASIVO NO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO	2017	2016
Jubilación Patronal	19.000.00	29.237.79
TOTAL	19.000.00	29.237.79

INFORME AUDITORIA EXTERNA 2017
INMOBILIARIA LILIANA S.A. EN LIQUIDACIÓN

PATRIMONIO

PATRIMONIO	2017	2016
Capital Social	60.000.00	60.000.00
Reserva Legal	9.283.99	9.283.99
Reserva por Valuación	615.043.87	657.459.00
Adopción NIIFs,	1.240.848.76	1.240.848.76
Resultados ejercicios anteriores	-345.637.48	-313.829.60
Resultados Neto del Ejercicio	5.575.25	-34.344.24
PATRIMONIO NETO	1.585.114.39	1.619.417.16

RESULTADO DEL EJERCICIO

Las operaciones propias de la Empresa al 31 de diciembre del 2017, dejan una utilidad neta de **\$ 5.575.25** dólares.

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de este informe, según criterio del Representante Legal, no se produjeron eventos que pudieran tener efectos significativos sobre los estados financieros adjuntos.