

INMOBILIARIA LILIANA S.A.

**Informe de los Auditores Independientes
Años terminados en Diciembre 31, 2002 y 2001**

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

CONTENIDO

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

CONTENIDO

OPINION

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

OPINION

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas de
INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Quito, Ecuador

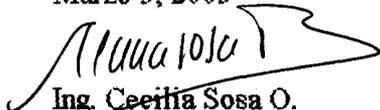
Hemos auditado los balances generales que se adjuntan de INMOBILIARIA LILIANA S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre ellos, basados en nuestra auditoría.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros están libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los soportes y revelaciones de los estados financieros, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración; así como también, la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que las auditorías realizadas proporcionan una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA LILIANA S.A., al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002, se emite por separado.

Marzo 5, 2003



Ing. Cecilia Sosa O.
RNAE N.297

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

INMOBILIARIA LILIANA S.A.**Balance General****(Expresado en dólares)**

Diciembre 31,	2002	2001
Activos		
Activo corriente:		
Efectivo (Nota A)	1,027	463
Inversiones (Nota B)	4,605	5,364
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)	9,288	7,533
Gastos pagados por anticipado	1,587	209
Total activo corriente	16,507	13,569
Activos fijos (Nota D)	924,201	980,939
Inversiones permanentes (Nota E)	14,034	5,120
Activos diferidos (Nota F)	13,744	21,577
Otros activos	132	132
Total activos	968,618	1,021,337
Pasivo y patrimonio de los accionistas		
Pasivo corriente:		
Cuentas por pagar (Nota G)	74,240	61,463
Otras cuentas por pagar (Nota H)	1,947	1,308
Total pasivo corriente	76,187	62,771
Provisión jubilación (Nota I)	7,025	6,124
Total pasivos	83,212	68,895
Patrimonio de los accionistas		
Capital social (Nota J)	6,400	6,400
Reserva de capital (Nota K)	225,722	216,808
Reserva legal (Nota L)	2,451	2,451
Reserva por valuación (Nota M)	821,789	821,789
Pérdidas acumuladas (Nota N)	-170,956	-95,006
Total patrimonio de los accionistas	885,406	952,442
Total pasivo y patrimonio de los accionistas	968,618	1,021,337

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA LILIANA S.A.

Estado de Resultados

(Expresado en dólares)

Años terminados en Diciembre 31.	2002	2001
Ingresos		
Arriendos	55,418	45,479
Utilidad bruta en operación	55,418	45,479
Gastos		
Gastos de administración	133,769	114,376
Pérdida en operación	-78,353	-68,897
Otros ingresos (gastos):		
Gastos financieros	-3,588	-5,275
Otros ingresos, neto de egresos	5,991	1,383
	2,403	-3,892
Pérdida neta	-75,950	-72,789

ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Estado de Patrimonio de los Accionistas
(Expresado en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2002	2001
Capital social		
Saldo inicial y final	6,400	6,400
Reserva de capital		
Saldo inicial	216,808	215,310
Incremento por ajuste de inversiones permanentes	8,914	1,498
Saldo final	225,722	216,808
Reserva legal		
Saldo inicial y final	2,451	2,451
Reserva por valuación		
Saldo inicial y final	821,789	821,789
Pérdidas acumuladas		
Saldo inicial	-95,006	-22,217
Pérdida del año	-75,950	-72,789
Saldo final	-170,956	-95,006
Total patrimonio de los accionistas	885,408	952,442

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA LILIANA S.A.**Estado de Flujos de Efectivo****(Expresado en dólares)**

Años terminados en Diciembre 31,	2002	2001
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	54,661	44,238
Efectivo pagado a proveedores y otros	-60,847	-32,509
Otros ingresos	5,991	1,383
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	-195	13,112
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Adecuación de edificios	-	-23,734
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	-	-23,734
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Venta de inversiones	759	10,853
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento	759	10,853
Aumento neto de efectivo	564	231
Efectivo al inicio del período	463	232
Efectivo al final del período	1,027	463

Ver notas a los estados financieros

**Conciliación de la Pérdida Neta con el Efectivo Neto
utilizado en las Actividades de Operación
(Expresado en dólares)**

Años terminados en Diciembre 31,	2002	2001
Pérdida neta	-75,950	-72,789
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	56,738	53,654
Amorización	7,833	2,157
Provisión para jubilación patronal	901	1,324
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento en documentos y cuentas por cobrar	-1,755	-1,241
(Aumento) Disminución en gastos pagados por anticipado	-1,378	704
Aumento en cuentas por pagar	12,777	28,335
Aumento de otras cuentas por pagar	639	968
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	-195	13,112

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Descripción del negocio

Inmobiliaria Liliana S.A., fue constituida el 8 de junio de 1978, en la ciudad de Quito - Ecuador. La principal actividad de la Compañía es la compra venta de propiedades, urbanización de terrenos, parcelaciones, construcción de edificios y todo lo que se entiende bajo el ramo inmobiliario, compra y venta de títulos o valores mobiliarios y la participación en otras compañías.

Bases de presentación

La Compañía al 31 de diciembre de 2002 y 2001, mantiene sus registros contables en dólares, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC's).

Durante el año 2002 se emitieron las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) de la 18 a la 27, relacionadas fundamentalmente con el tratamiento de inversiones temporales y permanentes, utilidades por acción, activos intangibles, contingencias, deterioro de activos, entre los principales. En aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad en el Ecuador.

Activos fijos

Los activos fijos al 31 de diciembre de 2002 y 2001 se encuentran registrados a su costo reexpresado al 31 de marzo del 2000 de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17 (NEC). Las adiciones efectuadas a partir de esta fecha se encuentran registradas a su costo de adquisición.

Al 31 de diciembre de 2002 y 2001, las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Muebles y enseres	10%

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Otros activos Al 31 de diciembre de 2002 y 2001, los rubros de otros activos se encuentran registrados a su costo de adquisición. Incluye principalmente instalaciones y adecuaciones de edificios, los cuales son amortizados en línea recta.

Inversiones permanentes Al 31 de diciembre de 2002 y 2001 las inversiones permanentes se encuentran registradas en base al método de participación que certificó la Sociedad receptora de la inversión.

Provisión para jubilación patronal Se efectúa de acuerdo a un estudio actuarial practicado por un perito independiente.

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

A. Efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2002	2001
Caja	80	80
Bancos	947	383
	1,027	463

B. Inversiones

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2002	2001
Banco Popular Fondo Visión a plazo indeterminado	4,605	5,364
	4,605	5,364

**C. Documentos
y cuentas por
cobrar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2002	2001
Comercial Soguar S.A.	4,574	3,763
Inmobiliaria Socru S.A.	-	1,188
Impuestos por cobrar	2,696	2,292
Otras cuentas	2,188	460
	9,458	7,703
Menos provisión acumulada para cuentas incobrables	170	170
	9,288	7,533

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

La cuenta provisión acumulada para cuentas incobrables no tuvo movimiento en los años 2002 y 2001.

D. Activos fijos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2002	2001
Terrenos	440,071	440,071
Edificios	1,010,762	1,010,762
Muebles y enseres	24,054	24,054
	<u>1,474,887</u>	<u>1,474,887</u>
Menos		
depreciación acumulada	550,686	493,948
	<u>924,201</u>	<u>980,939</u>

El movimiento de propiedad, planta y equipos, fue como sigue:

	2002	2001
Costo:		
Saldo inicial y final	<u>1,474,887</u>	<u>1,474,887</u>
Depreciación acumulada:		
Saldo inicial	493,948	440,294
Gasto del año	56,738	53,654
Saldo final	<u>550,686</u>	<u>493,948</u>

E. Inversiones permanentes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2002	2001
Valor patrimonial	Saldo en libros	Saldo en libros

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

	proporcional		
Conclina	5,653	5,653	4,854
Herasa	266	266	266
Pacific			
Nacional Bank	8,115	8,115	-
	14,034	14,034	5,120

F. Activos diferidos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2002	2001
Adecuaciones edificios	23,734	23,734
Menos amortización acumulada	9,990	2,157
	13,744	21,577

G. Cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2002	2001
Emma de Sosa		
Préstamo sin intereses	21,426	21,426
Comsosa		
Préstamo al 8% interés anual	19,239	16,509
Inmobiliaria Sosa Vorbeck		
Préstamo al 8% interés anual	31,124	20,209
Otros	2,451	3,319
	74,240	61,463

H. Otras cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2002	2001
Impuestos por pagar	480	508
Provisiones empleados	1,467	800
	1,947	1,308

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

I. Provisión jubilación

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Jubilación patronal	7,025	6,124
	<u>7,025</u>	<u>6,124</u>

J. Capital social

El capital social al 31 de diciembre del 2002 y 2001, consiste de 6.400 acciones ordinarias y nominativas de un valor unitario de \$1.

K. Capital adicional

Corresponde a los saldos acreedores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización, han sido transferidos a esta cuenta.

El saldo acreedor de la cuenta capital adicional podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado

L. Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de su 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.

M. Reserva por valuación

Se registra como contrapartida de los ajustes a valor de mercado de activo fijo, según Resolución No.00.Q.IC1013 de fecha agosto 10 del 2000 emitida por la Superintendencia de Compañías.

Para el año 2002, el saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, tampoco cancelar la parte insoluble del capital suscrito, pudiendo ser objeto de capitalización en la parte que exceda al valor de las pérdidas

INMOBILIARIA LILIANA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere.

**N. Pérdidas
acumuladas**

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta permite amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad.

**O. Eventos
subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de preparación de nuestro informe (marzo 5, del 2003) no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
