

7361

Informe de los Auditores Independientes

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

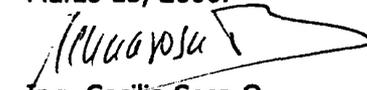
Hemos auditado el balance general que se adjunta de INMOBILIARIA LILIANA S.A. al 31 de diciembre del 2005 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre ellos, basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada 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 la auditoría realizada proporciona 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 2005, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 2005, se emite por separado.

Marzo 15, 2006.

  
Ing. Cecilia Sosa O.  
**RNAE N.297**

---

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

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2005</b>
<b>Activos</b>	
<b>Activo corriente:</b>	
Efectivo (Nota A)	2,717
Documentos y cuentas por cobrar (Nota B)	85,912
Gastos pagados por anticipado	1,708
<b>Total activo corriente</b>	<b>90,337</b>
Activos fijos (Nota C)	855,860
Inversiones permanentes (Nota D)	14,481
Otros activos	132
<b>Total activos</b>	<b>960,810</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los accionistas</b>	
<b>Pasivo corriente:</b>	
Cuentas por pagar (Nota E)	4,200
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>4,200</b>
Provisión jubilación (Nota F)	39,310
<b>Total pasivos</b>	<b>43,510</b>
<b>Patrimonio de los accionistas</b>	
Capital social (Nota G)	60,000
Reserva por valuación (Nota H)	962,731
Reserva legal (Nota I)	2,451
Pérdidas acumuladas (Nota J)	-107,882
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>917,300</b>
<b>Total pasivo y patrimonio de los accionistas</b>	<b>960,810</b>

**Ver notas a los estados financieros**

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

<b>Año terminado en Diciembre 31,</b>	<b>2005</b>
<b>Ingresos</b>	
Arriendos	51,184
<b>Utilidad bruta en operación</b>	<b>51,184</b>
<b>Gastos</b>	
Gastos de administración	164,369
<b>Pérdida en operación</b>	<b>-113,185</b>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>	
Gastos financieros	-271
Otros ingresos, neto de egresos	5,574
	<b>5,303</b>
<b>Pérdida neta</b>	<b>-107,882</b>
<b>Número de acciones promedio</b>	<b>60,000</b>
<b>Pérdida por acción</b>	<b>1.80</b>

ver notas a los estados financieros

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

<b>Año terminado en Diciembre 31,</b>	<b>2005</b>
<b>Capital social</b>	
Saldo inicial y final	60,000
<b>Superavit por valuación</b>	
Saldo inicial	1,291,089
Transferencia de pérdidas acumuladas	-328,358
Saldo final	962,731
<b>Reserva legal</b>	
Saldo inicial y final	2,451
<b>Pérdidas acumuladas</b>	
Saldo inicial	-328,358
Transferencia a superavit por valuación.	328,358
Pérdida del año	-107,882
Saldo final	-107,882
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>917,300</b>

Ver notas a los estados financieros

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

<b>Año terminado en Diciembre 31,</b>	<b>2005</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>	
Efectivo recibido de clientes	506
Efectivo pagado a proveedores y otros	-88,025
Gastos financieros	-271
Otros ingresos, neto de egresos	5,574
<b>Efectivo neto utilizado por las actividades de operación</b>	<b>-82,216</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>	
Venta de activos fijos	73,910
<b>Efectivo provisto por las actividades de inversión</b>	<b>73,910</b>
Disminución neta de efectivo	-8,306
Efectivo al inicio del período	11,023
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>2,717</b>

**Ver notas a los estados financieros**

**INMOBILIARIA LILIANA S.A.**

**Políticas de Contabilidad Significativas  
y 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 2005, mantiene sus registros contables en dólares, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC's).

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la gerencia realice ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la provisión para cuentas incobrables, la depreciación de activos fijos y los pasivos por provisión para jubilación patronal. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia de la Compañía, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**Activos fijos**

Los activos fijos al 31 de diciembre de 2005, 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 2005, 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.

---

**INMOBILIARIA LILIANA S.A.**

**Políticas de Contabilidad Significativas  
y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

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

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

**Inversiones  
permanentes**

Al 31 de diciembre del 2005 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.

**Pérdida  
por acción**

Al 31 de diciembre de 2005, la Compañía determina la pérdida neta por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 "Utilidades por Acción". Según esta norma las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

---

**INMOBILIARIA LILIANA S.A.****Políticas de Contabilidad Significativas  
y Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en dólares)****A. Efectivo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2005
Caja	180
Bancos	2,537
	<u>2,717</u>

**B. Documentos  
y cuentas por  
cobrar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2005
Anticipo compra de suite	67,260
Comercial Soguar S.A.	6,026
Impuestos por cobrar	8,310
Otras cuentas	4,386
	<u>85,982</u>
Menos provisión acumulada para cuentas incobrables	170
	<u>85,812</u>

La cuenta provisión acumulada para cuentas incobrables no tuvo movimiento en el año 2005.

**C. Activos  
fijos**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2005
Terrenos	366,161
Edificios	1,396,638
Muebles y enseres	27,045
	<u>1,789,844</u>
Menos depreciación acumulada	933,984
	<u>855,860</u>

**INMOBILIARIA LILIANA S.A.**

**Políticas de Contabilidad Significativas  
y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

El movimiento de activos fijos, fue como sigue:

	2005
<b>Costo:</b>	
Saldo inicial	1,863,754
Venta	-73,910
<b>Saldo final</b>	<b>1,789,844</b>
<b>Depreciación acumulada:</b>	
Saldo inicial	863,394
Gasto del año	70,717
Ajuste	-127
<b>Saldo final</b>	<b>933,984</b>

**D. Inversiones permanentes**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31, 2005	Valor patrimonial proporcional	Saldo en libros
Conclina	6,100	6,100
Henasa	266	266
Pacific Nacional Bank	8,115	8,115
	<b>14,481</b>	<b>14,481</b>

**E. Cuentas por pagar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2005
Impuestos por pagar	323
Provisiones empleados	2,080
Seguros por pagar	904
Depósito en garantía	893
	<b>4,200</b>

**INMOBILIARIA LILIANA S.A.**

**Políticas de Contabilidad Significativas  
y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

**F. Provisión  
jubilación**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2005
Jubilación patronal	39,310
	39,310

El movimiento de la provisión para jubilación, fue como sigue:

	2005
Saldo inicial	32,229
Provisión del año	7,081
Saldo final	39,310

**G. Capital social**

Al 31 de diciembre del 2005, el capital social, consiste de 60.000 acciones ordinarias y nominativas de un valor unitario de \$1.

**H. 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.

**I. Reserva por  
valuación**

Se registra como contrapartida de los ajustes a valor de mercado de activo fijo, según Resolución No.00.Q.ICI.013 de fecha agosto 10 del 2000 emitida por la Superintendencia de Compañías.

Para el año 2005, el saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, tampoco cancelar la parte insoluta del capital suscrito, pudiendo ser objeto de capitalización en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere.

**Políticas de Contabilidad Significativas  
y Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

**J. 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.

**K. Precios de  
transferencias**

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, del Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de diciembre del 2004, se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que efectúen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el Art. 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán en las Oficinas del Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, dentro de los 5 días siguientes a la fecha de declaración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento, en la forma y con el contenido que establezca el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en los artículos del Suplemento.

El Servicio de Rentas Internas el 30 de diciembre del 2005 emitió la resolución NAC DGER 2005-0640 publicada en el Registro Oficial No. 188 del 16 de enero del 2006, en la cual se establece que los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a US\$300,000, deben presentar el anexo y el informe integral de precios de transferencia en los plazos determinados en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

**L. Eventos  
subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de preparación de nuestro informe (marzo 15, del 2006) no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

---

---