

## **INMOBILIARIA LILIANA S.A.**

Av. República de El Salvador N35-204  
Edificio Delta 890 • Piso 9  
Casilla 17-12-514  
Teléfs.: 2464-728 2464-735  
Fax: (593-2) 2464-717  
QUITO - ECUADOR S. A.



### **INFORME DE LABORES DEL LA GERENCIA GENERAL POR EL EJERCICIO ECONOMICO ENERO-DICIEMBRE 2011**

**A los Señores Accionistas:**

**Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías en su artículo 33, literal h, y a los estatutos de la Compañía, a continuación pongo a consideración de Ustedes, el informe de las gestiones realizadas durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011 y su situación financiera al cierre del mismo.**

#### **ENTORNO ECONOMICO, SOCIAL Y POLITICO.-**

**Los ecuatorianos durante el 2011 podemos decir que el desempeño económico de nuestro país fue aceptable.**

**La dolarización permaneció estable principalmente por la estabilidad en el precio del barril el petróleo, el promedio fue de US\$98,60 por barril, con un incremento bastante interesante del 16% con respecto al valor del año pasado.**

**La inflación oficial en el 2011 terminó en 5,41%, porcentaje que comparado con el año 2010 (3,33%) subió en 2,08 puntos.**

**En términos generales, se puede decir que el crecimiento del país durante el 2011 fue positivo y termina con un índice anual de crecimiento del PIB de 5% y un PIB per Capita de US\$4214.**

**El desempleo sigue decreciendo según datos oficiales, la tasa de desempleo en el 2009 fue del 7.9%, en el 2010 fue de 6,1% y en el 2011 fue de 5,07%.**

**En el 2011 no se ha logrado instaurar una política integral de seguridad ciudadana, la inseguridad y noticias de asaltos/robos/crímenes inundan la prensa de nuestro país. Los esfuerzos del gobierno se han concentrado en mejorar las dotaciones de la Policía Nacional y en nuevas reformas penales.**

# INMOBILIARIA LILIANA S.A.

Av. República de El Salvador N35-204  
Edificio Delta 890 • Piso 9  
Casilla 17-12-514  
Teléfs.: 2464-728 2464-735  
Fax: (593-2) 2464-717  
QUITO - ECUADOR S. A.

## DESARROLLO EMPRESARIAL

Durante el año 2011, las actividades de la empresa, se desarrollaron bajo normas de control adecuadas y acorde con los avances y cambios presentados por la situación del país.

Los estados financieros de la Empresa cortados al 31 de diciembre del 2011, cumplen con todas las normas previstas en la ley, han sido elaborados bajo el cumplimiento de las normas de contabilidad vigentes en el Ecuador, los estados financieros han sido revisados por el Comisario Principal y son parte integrante de esta memoria anual.

Acatando la resolución de la Superintendencia de Compañías, Inmobiliaria Liliana S. A. ha procedido a implementar las normas NIF para la presentación de los estados financieros a partir del 1ro de Enero de 2012, normas que son obligatorias a partir de esta fecha para todas las Compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

Como información a Ustedes señores Accionistas, adjunto a los estados financieros de la Compañía, los expresados con las normas NIF. Debo informar que el impacto de la aplicación de estas normas NIF SI son relevantes para los resultados de nuestra Empresa, lo que no permitirá un crecimiento de la Empresa ante la iliquidez causada por la aplicación de estas normas.

## RESULTADOS

Revisando el estado de pérdidas y ganancias al cierre del 2011 y comparándoles con el año 2010, los resultados son los siguientes:

	AÑO 2010	AÑO 2011	VARIACIÓN
Total de ingresos por Arriendos:	US\$ 26.077,80	US\$ 27.348,03	4,87%
Dividendos recibidos	US\$ 1.842,97	US\$ 106,34	-94,23%
Reembolso de gastos de la empresas relacionadas	US\$ 1.571,09	US\$ 1.618,96	3,05%
Total de ingresos	US\$ 29.491,86	US\$ 29.073,33	-1,42%
El total de gastos fue de	US\$ 99.406,02	US\$ 95.451,21	-3,98%
La pérdida del ejercicio fue de	US\$ -69.914,16	US\$ -66.377,88	-5,06%

## **INMOBILIARIA LILIANA S.A.**

Av. República de El Salvador N35-204  
Edificio Delta 890 • Piso 9  
Casilla 17-12-514  
Teléfs.: 2464-728 2464-735  
Fax: (593-2) 2464-717  
QUITO - ECUADOR S. A.

La pérdida del ejercicio corresponde fundamentalmente al valor de gastos no deducibles por la depreciación por revalorización de los Activos y otros gastos no deducibles, por US\$48.312,45; y por la depreciación de activos de US\$13.443.19.

Al cierre del ejercicio el total de activos de la compañía es de US\$ 599.302,36 de los cuales US\$ 561.509,80 esto es el 98% corresponden a los activos fijos.

El índice de liquidez al cierre del ejercicio es del 0,36 y el capital de trabajo termina en US\$ -48.222,77; valores que ratifican la pésima liquidez que tiene la Empresa.

Con los antecedentes expuestos, mi recomendación como Gerente General, es que:

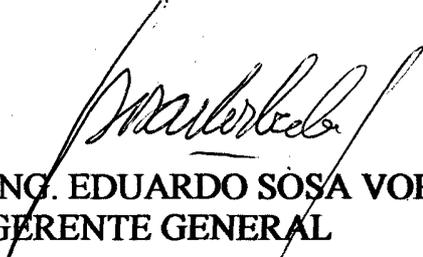
- 1.- La pérdida de US\$ 66.377.88 se amortice con el saldo de la cuenta reserva por valuación que al cierre del balance refleja un saldo de US\$504.249,85.
- 2.- Las propiedades improductivas, o sea las que no estén produciendo ingresos, deberán pasar en propiedad a personas naturales (que NO necesiten llevar contabilidad), para así evitarnos impuestos por la aplicación de la normas NIF, especialmente los anticipos por impuesto a la renta que terminarán acabando la poca o nula liquidez que tiene la empresa.
- 3.- Inmobiliaria Liliana deberá quedarse solo con las oficinas del Edificio DELTA 890.

## **INMOBILIARIA LILIANA S.A.**

Av. República de El Salvador N35-204  
Edificio Delta 890 • Piso 9  
Casilla 17-12-514  
Teléfs.: 2464-728 2464-735  
Fax: (593-2) 2464-717  
QUITO - ECUADOR S. A.

Para finalizar mi informe expreso mis agradecimientos a los Señores Accionistas por la confianza brindada para el desarrollo de mis actividades, al Señor Presidente y Señora Gerente Administrativa por sus oportunas y valiosas recomendaciones, debo agradecer también a todo el personal que ha colaborado positivamente con la empresa.

Atentamente,



ING. EDUARDO SOSA VORBECK  
GERENTE GENERAL