

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 2012**

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 2012 y su situación financiera al cierre del mismo.

ENTORNO ECONOMICO, SOCIAL Y POLITICO.-

Los ecuatorianos durante el 2012 podemos decir que el desempeño económico de nuestro país fue intermedio dentro del promedio Latinoamericano.

La inflación oficial en el 2012 terminó en 4,16%, porcentaje que comparado con el año 2011 (5,41%) bajó en 1,25 puntos.

En términos generales, se puede decir que el crecimiento del país durante el 2012 fue positivo y termina con un índice anual de crecimiento del PIB de 5% (Igual al año anterior).

Tal vez el punto más importante sobre este entorno, es la afirmación del Gobierno Nacional que el salario mínimo vital sumado todos los otros beneficios, permite alcanzar la canasta básica. Esta afirmación toma como promedio el que 1,6 personas de cada hogar está laborando lo que se traduce en una menor desocupación.

En el 2012 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 secuestros van en aumento y la ciudadanía teme ser víctima de los malandrines ante la impacidad de la Policía Nacional.

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 2012, 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 2012, 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 NIIF 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 los estados financieros de la Compañía expresados con las normas NIIF. Debo informar que el impacto de la aplicación de estas normas NIIF 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.

Deseo informar que cumpliendo lo acordado en la Junta General de Accionistas del año pasado, se puso a la venta la propiedad de San Rafael. La propiedad estuvo a la venta durante todo el año en la misma que intervinieron como seis corredores de bienes raíces lo que entorpeció la gestión de venta de esta propiedad. Por fin tuvimos oferta de compra en el último trimestre de 2012, la misma que se pudo cristalizar a inicios de este año. El 18 de Enero de 2013 se firmo la Promesa de Compraventa con la Corporación Universidad San Francisco de Quito y la Fiducia FIDEVAL.

Esta propiedad estuvo en los activos fijos de la compañía desde su constitución y especialmente a mí como Gerente General me dio mucha nostalgia proceder a su venta.

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

RESULTADOS

Revisando el estado de pérdidas y ganancias al cierre del 2012 y comparándoles con el año 2011, los resultados son los siguientes:

	AÑO 2011	AÑO 2012	VARIACIÓN
Total de ingresos por Arriendos:	US\$ 27.348,03	US\$ 34.956,69	27,82%
Dividendos recibidos	US\$ 106,34	US\$ 6.520,49	6.050,94%
Reembolso de gastos de la empresas relacionadas	US\$ <u>1.618,96</u>	US\$ <u>1.683,78</u>	4,00%
Total de ingresos	US\$ 29.073,33	US\$ 43.160,96	48,46%
El total de gastos fue de	US\$ 95.451,21	US\$ 85.876,39	-10,03%
La pérdida del ejercicio fue de	US\$ -66.377,88	US\$ -42.715,43	-35,65%

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\$24.819,18; por la depreciación de activos de US\$10.845,36; y por la provisión para jubilación patronal por US\$2.047,54. Estos valores son cuentas contables y no salida de efectivo.

Al cierre del ejercicio el total de activos de la compañía es de US\$ 1'403.443,12 de los cuales US\$ 1'386.413,81 esto es el 98,79% corresponden a los activos fijos. Los valores de los activos fijos se incrementaron con respecto al año pasado en 2,42 veces por la revalorización obligada de los mismos que fueron parte de la implementación de las normas NIIFS.

Como consecuencia de la implementación de las Normas NIIF, el valor patrimonial de las acciones subió de US\$8,38 por acción a US\$21,65 por acción con un incremento de 158,35%.

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.

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.

Con los antecedentes expuestos, mi recomendación como Gerente General, es que: La pérdida del ejercicio por US\$ 42.715,43 se la mantenga como pérdidas acumuladas.

Para finalizar 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