

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 EJERCICIO ECONOMICO ENERO - DICIEMBRE 2013

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 2013 y su situación financiera al cierre del mismo.

ENTORNO ECONOMICO, SOCIAL Y POLITICO.-

Los ecuatorianos durante el 2013 podemos decir que el desempeño económico de nuestro país fue como una de las economías con mejores resultados dentro del promedio Latinoamericano.

La inflación oficial en el 2013 terminó en 2,70 %, porcentaje que comparado con el año 2012 (4,16%) bajó en 1,46 puntos.

En términos generales, se puede decir que el crecimiento del país durante el 2013 fue positivo y termina con un índice anual de crecimiento del PIB de 4,05%.

Tal vez el punto más importante sobre este entorno, es la afirmación del Gobierno Nacional de que tenemos menor desocupación, llegando al 4,86% del mercado total laboral.

En el 2013 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.

Al finalizar el año 2013 e inicios del 2014, fue el inicio de las campañas políticas ya que en Febrero/2014 se eligió nuevos Alcaldes para la mayoría de ciudades del país y Prefectos para las 24 Provincias del Ecuador.

Resultado de estas elecciones fue que en las principales ciudades del país no ganó el partido de Gobierno.

DESARROLLO EMPRESARIAL.-

Durante el año 2013, 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 2013, 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, por los Auditores externos independientes y son parte integrante de esta memoria anual.

Los balances de la compañía están completamente actualizados en sus valores históricos y patrimoniales.

VENTA DE PROPIEDADES:

Deseo informar que cumpliendo lo acordado en la Junta General de Accionistas del año 2012, 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 del año 2013. El 18 de Enero de 2013 se firmó 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 me dio mucha nostalgia proceder a su venta.

La compra venta de esta propiedad, que en principio debía realizarse hasta Junio de 2013, en realidad duró hasta fines de año. Con fecha Diciembre/2013 recibimos el último pago correspondiente a esta compra venta, y por problemas internos entre la Corporación Universidad San Francisco de Quito y la Fiducia FIDEVAL la escritura correspondiente recién se firmó con fecha 24 de Febrero de 2014.

Deseo informar también que se vendió la propiedad localizada en el tercer piso del Edificio San Javier, el mismo que consiste en un departamento, de las bodegas números tres y cuatro y parqueaderos números tres y seis. El 17 de Octubre de 2013 se firmó la Promesa de Compraventa con el señor Santiago Agustín Villalba Rodríguez y señora María Clara Paredes Sosa.

De acuerdo a la Promesa de Compraventa, se recibió el 50% del valor total y la diferencia estamos por recibir una vez que se firme la escritura correspondiente, la misma que esperamos poderlo hacer hasta fines de Junio/2014.

CUMPLIMIENTO DE LAS RESOLUCIONES DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS:

Cumpliendo lo acordado en la Junta General de Accionistas de Enero/2013, se procedió con los préstamos a los señores accionistas con la idea de liquidar la empresa antes que se termine el año 2013 y de esta manera liquidar los préstamos y/o inversiones a



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.

nombre de los accionistas. Tal es así que con fecha Agosto/2013 se acordó mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas la liquidación anticipada de la compañía Inmobiliaria Liliana S.A. Por cambios en la política de liquidaciones para las Inmobiliarias emitida por la Superintendencia de Compañías en Octubre/2013, esta resolución de la Junta General no pudo ser cumplida.

Por esta razón, tuvimos que reunirnos nuevamente y con fecha 8 de Noviembre de 2013 se acordó mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas la liquidación anticipada de la compañía Inmobiliaria Liliana S.A.

Con esta misma fecha, por recomendación de nuestro abogado Dr. Jaime Contreras, por los cambios resueltos por la Superintendencia de Compañías, a hora seguida se reunió una nueva Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la misma que se acordó la reforma de estatutos sociales, que incluye reforma del objeto social, cambio de denominación de la compañía y prórroga de plazo de duración de la compañía. Esta última resolución de la Junta General es la que hasta fines de Mayo/2014 estaba gestionándose en la Superintendencia de Compañías. Por NO convenir a los intereses de la Compañía, esta resolución también se dejó sin efecto según acta del jueves 29 de Mayo de 2014.

Por recomendación del Estudio Jurídico del Dr. Mario Prado, nuestro nuevo asesor jurídico, con fecha 2 de Junio de 2014 se acordó mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas la liquidación anticipada de la compañía Inmobiliaria Liliana S.A. en la misma que se autoriza compensar los créditos concedidos y se procede a nombrar liquidador de la empresa.

Para dar cumplimiento con todas las nuevas regulaciones de la Superintendencia de Compañías se acordó mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas del 27 de Noviembre de 2013 el nombramiento del Oficial de Cumplimiento en nombre de Eduardo Enrique Sosa Cruz.

A inicios de este año 2014, a pesar de que la empresa siempre ha cumplido con todas las normas dadas por el SRI, Superintendencia de Compañías, IESS, UAF y de toda institución del Estado Ecuatoriano, sufrimos prácticamente una persecución por parte de la UAF y de la Superintendencia de Compañías, por el hecho de llamarnos INMOBILIARIA. Estas dos instituciones no llegaban a un acuerdo en lo que solicitaban y realmente fue decepcionante el seguir haciendo negocios con nuestras propiedades. Tal es así que, a pesar de tener una muy buena propuesta de compra por el noveno piso del edificio DELTA 890, nos fue imposible continuar con la compra venta.

Adicionalmente, a pesar de que por junta General de Accionistas, la administración estaba autorizada para realizar los préstamos a los accionistas, por una equivocación al

llenar la declaración de impuesto a la renta de la compañía, tuvimos un problema con el SRI el mismo que ya esta solucionado. Para solucionar este problema con el SRI, tuvimos que contratar los servicios del estudio Jurídico del Dr. Mario Prado.

En resumen, a día de hoy estamos como estaba la compañía en el mes de Noviembre 2013, a pesar de todos los esfuerzos de esta administración por mantenerla operativa y cumplir con lo dispuesto por la Junta General de Accionistas en varias de sus sesiones. Hasta el momento no podemos seguir facturando los arriendos y no hemos podido iniciar el proceso de liquidación anticipada.

RESULTADOS.-

Revisando el estado de pérdidas y ganancias al cierre del 2013 los resultados son los siguientes:

	AÑO 2012	AÑO 2013	VARIACIÓN
Total de ingresos por Arriendos:	US\$ 34.956,69	US\$ 30.476,40	-12,82%
Otros ingresos	US\$ 6.520,49	US\$ 360.063,97	5422,04%
Reembolso de gastos de la empresas relacionadas	US\$ 1.683,78	US\$ 1.525,64	-9,39%
Total de ingresos	US\$ 43.160,96	US\$ 392.066,01	808,38%
El total de gastos fue de	US\$ 85.876,39	US\$ 323.734,09	276,98%
La pérdida del ejercicio fue de	US\$ 42.715,43	US\$ 68.331,92	

Al cierre del ejercicio el total de activos de la compañía es de US\$ 1'753.860,98 de los cuales US\$ 1'162.423,83 esto es el 66,28% corresponden a los activos fijos e inversiones.

El valor patrimonial de las acciones subió de US\$21,65 por acción a US\$21.72 por acción con un incremento de 0,32%.

El índice de liquidez al cierre del ejercicio es del 1,94 y el capital de trabajo termina en US\$ 286.253,00; valores que ratifican la excelente 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.

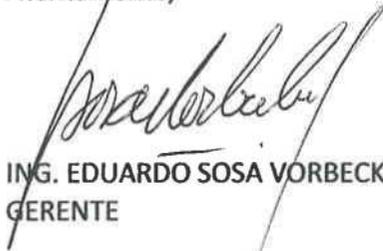
Con los antecedentes expuestos, mi recomendación como Gerente, es que:

1.- Las pérdidas de años anteriores por US\$ 104.581,52 se amortice con el saldo de la cuenta de reserva por resultados por efectos de implementación de las NIIFS, que al cierre del balance refleja un saldo de \$1'345.430,28.

2.- De la utilidad de US\$ 68.331,92, menos el 10% de reserva legal, con lo que queda US\$61.498,73; sea en su totalidad entregada a los señores Accionistas, liquidando parcialmente y proporcionalmente los préstamos de accionistas.

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

