



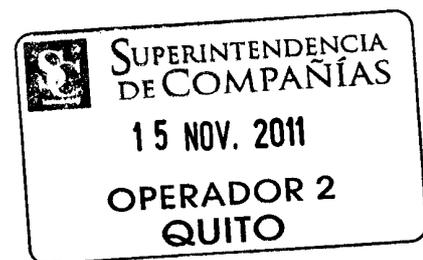
AVILA
CONSULTORES

INFORME DE AUDITORES EXTERNOS

ESTADOS FINANCIEROS

EJERCICIO 2010

INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S. A.



Quito, octubre del 2011

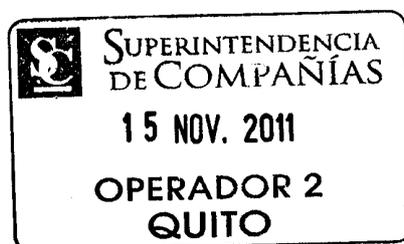
www.avilaconsultores-ec.com
consultores@avilaconsultores-ec.com

Av. República N° 700 y Av. Eloy Alfaro, Edif: María Victoria, 3er. piso, Of. 309,
Telf: (593-2) 2500 913 / 117, Cels: 095417350 Quito Ecuador

INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S. A.

INDICE DEL CONTENIDO

Carta de Dictamen
Balance General
Estado de Ganancias y Pérdidas
Estado de Flujos de Efectivo
Estado de Evolución del Patrimonio
Notas a los Estados Financieros





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S. A.

Quito, 22 de agosto del 2011

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S. A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S. A. por los estados financieros

2. La Administración de INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S. A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al

www.avilaconsultores-ec.com
consultores@avilaconsultores-ec.com



efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S. A.

Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S. A. al 31 de diciembre del 2010 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado es esa fecha, de conformidad con normas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S. A. correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2010, requerida por disposiciones legales del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Registro en la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-338
CONSULTORA FAUSTO AVILA
ASOCIADOS CIA. LTDA.


Lcda. Beatriz Ayala López
Gerente


CPA. Antonio Felicita T.
Reg. # 10776



www.avilaconsultores-ec.com
consultores@avilaconsultores-ec.com

INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S. A.
BALANCE GENERAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009-2010

(Expresado en dólares)

CUENTAS	NOTAS	2009	2010	AUMENTO (DISMINUCION)
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE				
Caja-Bancos		1.670,38	11.023,84	9.353,46
Ctas. y Dctos. por Cobrar Relac. Locales		31.581,77	131.040,00	99.458,23
Otras Cuentas por Cobrar Relac. Locales		3.000,00	296.541,03	293.541,03
Crédito Tributario IVA		201,60	433,41	231,81
Crédito Tributario Imp. Renta		5.383,92	13.164,24	7.780,32
Suma Activo Corriente		41.837,67	452.202,52	410.364,85
ACTIVO FIJO				
Inmuebles	3	53.008,56	53.008,56	-
Depreciación Acumulada Inmuebles		-43.330,16	-45.771,16	-2.441,00
Terrenos		333.795,00	-	-333.795,00
Suma Activo Fijo		343.473,40	7.237,40	-336.236,00
OTROS ACTIVOS				
Gastos de Organización		675,00	675,00	-
Inversiones a Largo Plazo	4	1.295.770,33	1.288.350,00	-7.420,33
Suma Activo Fijo		1.296.445,33	1.289.025,00	-7.420,33
TOTAL DEL ACTIVO		1.681.756,40	1.748.464,92	66.708,52
PASIVOS				
PASIVO CIRCULANTE				
Cuentas por Pagar Proveed. Locales		-	600,00	600,00
Otras Cuentas y Doc. Por Pagar Locales		735,87	864,24	128,37
Suma Pasivo Circulante		735,87	1.464,24	728,37
TOTAL DEL PASIVO		735,87	1.464,24	728,37
PATRIMONIO				
Capital	5	1.240,00	1.240,00	-
Reserva Legal		3.102,90	3.102,90	-
Otras Reservas		413.226,04	413.226,04	-
Utilidades Ejercicios anteriores		43.349,86	1.277.471,36	1.234.121,50
Pérdidas Acum Ejercicios anteriores		-17.524,71	-	17.524,71
Utilidad del Ejercicio 2009		1.237.626,44	-	-1.237.626,44
Utilidad del Ejercicio 2010		-	51.960,38	51.960,38
TOTAL PATRIMONIO		1.681.020,53	1.747.000,68	65.980,15
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.681.756,40	1.748.464,92	66.708,52
		-	-	-0,00

**LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S. A.
ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS COMPARATIVO

PERIODOS: 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2009-2010
(Expresado en dólares)

CUENTAS	NOTAS	2009	2010	AUMENTO (DISMINUCION)
Ingresos:	6			
Ventas con Tarifa 12%		12.000,00	12.000,00	-
Otros Ingresos Proviene Ext		12.000,00	16.800,00	4.800,00
Otros Ingresos		1.252.384,19	97.086,56	-1.155.297,63
Total Ingresos		1.276.384,19	125.886,56	-1.150.497,63
(-) Gastos de Administracion y Venta	7			
Honorarios Profesionales		5.276,96	7.662,67	2.385,71
Mantenimiento y Reparaciones		756,62	6.182,15	5.425,53
Suministros y Materiales		791,20	140,00	-651,20
Transporte		1.155,00	210,00	-945,00
Pérdida en Venta de Activos		-	3.795,00	3.795,00
Otras Pérdidas		-	3.957,50	3.957,50
Impuestos, Contribuciones y Otros		3.739,51	3.785,32	45,81
IVA que se carga al costo o gasto		810,05	1.093,43	283,38
Depreciación de Activos Fijos		2.610,29	2.441,00	-169,29
Servicios Públicos		2.196,96	141,53	-2.055,43
Pagos por Otros Servicios		4.433,00	25.500,00	21.067,00
Pagos por Otros Bienes		13.483,22	4.997,81	-8.485,41
Total Gastos		35.252,81	59.906,41	24.653,60
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO		1.241.131,38	65.980,15	-1.175.151,23
Participación 15% Trabajadores		-	-	-
Utilidad después de Part. Trabajadores		1.241.131,38	65.980,15	-1.175.151,23
(-) Amortización Pérdidas Tributarias		-3.504,94	-14.019,77	-10.514,83
UTILIDAD NO GRAVABLE		1.237.626,44	51.960,38	-1.185.666,06
Impuesto a la Renta 25%		-	-	-
UTILIDAD NETA		1.237.626,44	51.960,38	-1.185.666,06

**LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

FLUJO DEL EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS

Recibido de Clientes		-275.124
Ventas	125.887	
Disminución en Cuentas por Cobrar	<u>-401.011</u>	
Pago Empleados y Proveedores		-49.445
Incremento en Inventarios	7.420	
Incremento en Gastos Pagados por Anticipado	600	
Incremento en Otros Activos	0	
Disminución en Cargos Diferidos	0	
Disminución en Cuentas por Pagar	0	
Incremento Obligaciones Corto Plazo	0	
Costo de Ventas	0	
Depreciaciones	0	
Gastos Administración y Ventas	<u>-57.465</u>	
Otras Actividades Operativas		0
Incremento Impuestos por Pagar	0	
Incremento Participación Trabajadores	0	
Incremento Otros Conceptos	<u>0</u>	
Efectivo Provisto en Actividades de Operación		-324.569

FLUJO DEL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Incremento de Propiedad Planta y Equipo	<u>333.795</u>	333.795
Efectivo Usado en Actividades de Inversión		333.795

FLUJO DEL EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Incremento Reserva Legal	0	128
Disminución Reserva Revalorización Patrimonio	0	
Disminución Reexpresión Monetaria	0	
Incremento Utilidades Retenidas	0	
Cancelaciones de Obligaciones	128	
Efectivo Usado en Actividades de Inversión		128
Flujo del Efectivo Usado		9.354
Efectivo Neto al Inicio del Periodo		1.670
Efectivo Neto al Final del Periodo		<u><u>11.024</u></u>

INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S. A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009-2010
(Expresado en dólares)

	CAPITAL	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA LEGAL	UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES	UTILIDAD DEL EJERCICIO 2009	UTILIDAD DEL EJERCICIO 2010	TOTAL
SALDO AL 31-12-2009	1.240,00	413.226,04	3.102,90	25.825,15	1.237.626,44	0,00	1.681.020,53
MAS (MENOS)							
CAPITAL							-
RESERVA DE CAPITAL							-
RESERVA LEGAL							-
UTILIDADES EJERCICIOS ANT.				1.251.646,21			1.251.646,21
UTILIDADES EJERCICIO 2009					-1.237.626,44		-1.237.626,44
UTILIDADES EJERCICIO 2010						51.960,38	51.960,38
SALDO AI 31-12-2010	1.240,00	413.226,04	3.102,90	1.277.471,36	-	51.960,38	1.747.000,68

**LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LAS MANGOLIAS S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

(Expresados en dólares)

NOTA 1. - CONSTITUCION Y OBJETO

Inmobiliaria Las Magnolias S. A. es una sociedad cuyo objeto social es la compra venta, arrendamiento y comercialización de inmuebles por cuenta propia o ajena; compra venta de inmuebles que podrá ser por unidades, oficinas, pisos, parqueaderos, conjuntos, oficinas en propiedad horizontal; la compra venta de apeles y valores fiduciarios. Constituida mediante escritura pública otorgada en la Notaría Décimo Segunda del Cantón Quito el 29 de noviembre de 1979, inscrita en el Registro Mercantil el 10 de enero de 1980, con domicilio en la ciudad de Quito.

Reforma de Estatutos:

Con fecha 7 de enero del 2000 se inscribió en el Registro Mercantil la Reforma de Estatutos en la cual se modifica el plazo de la compañía hasta el 10 de enero del 2050.

El 16 de abril del 2010 se declara terminado el proceso de liquidación por parte de la Superintendencia de Compañías, por lo que la compañía continúa en marcha, eliminándose del nombre las palabras "En Liquidación".

NOTA 2. - PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

a) Bases de Presentación de los Estados Financieros:

Las cifras presentadas en estos estados financieros han sido determinadas sobre la base de importes históricos de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, regulaciones vigentes emitidas por la Superintendencia de Compañías y los señalados en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

b) Valoración de Inventarios:

Los inventarios están valuados al costo de adquisición, sin exceder del valor de mercado.

c) Gastos Pagados por Anticipado:

Corresponden a primas de seguros contra robo e incendio, y se presentan a su costo de adquisición.

d) Propiedades, Maquinaria y Equipos:

Se registra al costo de adquisición y de acuerdo a prácticas establecidas y/o autorizadas por la Superintendencia de Compañías, fueron revalorizados hasta el año de 1990, a partir de 1991 la revalorización de Activos Fijos fue sustituida por el Sistema de Corrección Monetaria, la misma que se mantiene hasta 1997.

A partir del año de 1999 la cuenta Reexpresión Monetaria se lo transfiere a la cuenta única de Reserva por Revalorización del Patrimonio.

Al 31 de marzo del 2000, los saldos de las cuentas Reexpresión Monetaria y Reserva por Revalorización del Patrimonio se transfieren a la cuenta Reserva de Capital.

El costo de reparación y mantenimiento se carga a resultados y los gastos por mejoras son activados.

La depreciación de los Activos Fijos se carga a resultados del año y se calcula mediante el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada como sigue:

<i>Edificios</i>	<i>20</i>	<i>años</i>
<i>Maquinaria, Equipos</i>	<i>10</i>	<i>"</i>
<i>Muebles y Enseres</i>	<i>10</i>	<i>"</i>
<i>Vehículos</i>	<i>5</i>	<i>"</i>
<i>Equipos Computación</i>	<i>3.33</i>	<i>"</i>

e) Participación de los Trabajadores en Utilidades e Impuesto a la Renta:

Las provisiones para la participación de los trabajadores en las utilidades y para el impuesto a la renta de la Compañía son cargadas a los resultados del ejercicio en que se devengan. La provisión para el impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa de impuesto del 25 % señalada por la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno para el ejercicio 2010.

f) Utilidad por Acción

La compañía muestra la utilidad por acción según la NEC # 23 "Utilidades por Acción"; según este pronunciamiento, las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del periodo atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo.

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.

NOTA 3. - ACTIVOS FIJOS:

Está representado por un edificio y su correspondiente depreciación acumulada, presenta un valor neto de \$ 7.237,40.

NOTA 4.- INVERSIONES A LARGO PLAZO:

Son inversiones en AYASA con un porcentaje de participación en el capital del 14 % y asciende su valor patrimonial proporcional a \$ 1'288.350,00.

NOTA 5. - PATRIMONIO:

La evolución de las cuentas de Patrimonio es la siguiente:

CUENTAS	SALDO 2.009	AUMENTO Y/O (DISMINUCION)	SALDO 2.010
Capital Social	1.240,00		1.240,00
Reserva Legal	3.102,90		3.102,90
Reserva de Capital	413.226,04		413.226,04
Utilidades Acumuladas	43.349,86	1'234.121,50	1'277.471,36
Pérdidas Acumuladas	17.524,71	-17.524,71	0,00
Utilidades Ejercicio 2009	1'237.626,44	-1'237.626,44	0,00
Utilidad Ejercicio 2010	0,00		51.960,38
TOTAL	1'681.020,53	65.980,15	1'747.000,68

NOTA 6. - INGRESOS:

Durante el ejercicio 2010 los ingresos corresponden a ventas e intereses generados por las inversiones.

NOTA 7. - COSTOS Y GASTOS:

La acumulación de costos y gastos asciende a \$ 59.906,41

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de elaboración del presente informe, no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto importante sobre dichos estados financieros.