



**CONSULAUDITORES**

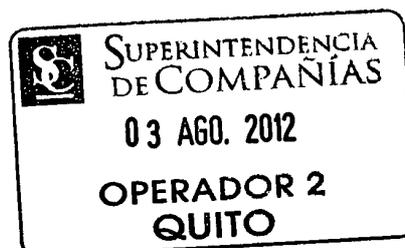
**J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 – 09-5887250 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO – ECUADOR

# **DICTAMEN DE AUDITORÍA EXTERNA**

## **EJERCICIO ECONÓMICO 2011**

### **INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A.**





**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los señores Accionistas de  
INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A.**

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A., que comprenden el estado de situación general al 31 de diciembre de 2011 y, los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio, de flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. El ejercicio económico 2010, fue examinado por otro auditor externo, cuyo dictamen no contiene salvedad alguna, con fecha 22 de agosto de 2011.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad y de control interno, tal como lo determine la Administración, si es necesario, para permitir la preparación de que los estados financieros estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros en función de la auditoría practicada. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.



## CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 - 09-5887250 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

En nuestra opinión, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos; la situación financiera de INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A., al 31 de diciembre de 2011, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

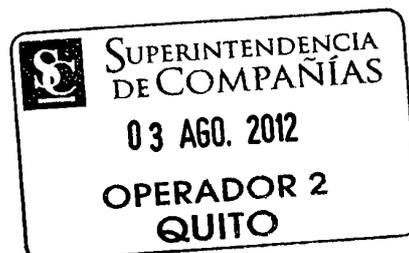
En cumplimiento de las disposiciones vigentes de implementación de NIIFs, la administración de la empresa, efectuará el registro de los ajustes respectivos en el año 2012, cuyo efecto final será al patrimonio, esta situación debe ser considerada para tener un cabal entendimiento de los estados financieros en su conjunto, dicha adopción se la efectúa en base a la hipótesis fundamental de negocio en marcha.

El informe de cumplimiento tributario, se emite por separado

Quito, julio 27 de 2012

Atentamente,

Patricio Lincango S.  
Socio de Auditoría  
FNCE-RN# 21867



**CONSULAUDITORES****J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA Nº 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 – 09-5887250 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO – ECUADOR

**INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A.****ESTADO DE SITUACION GENERAL: COMPARATIVOS**

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

ACTIVOS		2011	2010
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	(NOTA 3)	479,01	11.023,84
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(NOTA 4)	205.128,25	441.178,68
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>205.607,26</b>	<b>452.202,52</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>			
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	(NOTA 6)	716.502,77	7.237,40
OTROS ACTIVOS		675,00	675,00
INVERSIONES TEMPORALES	(NOTA 5)	1.591.250,00	1.288.350,00
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2.514.035,03</b>	<b>1.748.464,92</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
CUENTAS POR PAGAR		2.779,85	0,00
PROVEEDORES		0,00	600,00
PROVIS., IMPUESTOS, CONTRIB.	(NOTA 7)	11.803,48	864,24
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>14.583,33</b>	<b>1.464,24</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>14.583,33</b>	<b>1.464,24</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
CAPITAL SOCIAL	(NOTA 8)	1.240,00	1.240,00
RESERVA LEGAL	(NOTA 9)	3.102,90	3.102,90
RESERVA FACULTATIVA		79.095,48	79.895,48
RESERVAS DE CAPITAL	(NOTA 10)	1.049.833,33	333.330,56
RESULTADOS ACUMULADOS		1.329.431,74	1.277.471,36
UTILIDAD DEL EJERCICIO		36.748,25	51.960,38
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>2.499.451,70</b>	<b>1.747.000,68</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>2.514.035,03</b>	<b>1.748.464,92</b>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**CONSULAUDITORES****J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA Nº 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 – 09-5887250 Fax (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO – ECUADOR

**INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A.****ESTADO DE RESULTADOS: COMPARATIVOS  
DESDE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 y 2010**

	2011	2010
<b>INGRESOS</b>		
Ventas tarifa 12%	12.600,00	12.000,00
Ingresos Prov. Exterior	13.365,00	16.800,00
Otros Ingresos exentos (NOTA 11)	<u>94.979,88</u>	<u>97.086,56</u>
<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b><u>120.944,88</u></b>	<b><u>125.886,56</u></b>
<b>(-) GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS</b>		
Honorarios Profesionales	8743,33	7662,67
Mantenimiento y reparaciones	4759,3	6182,15
Suministros y materiales	24,00	140,00
Transporte		210,00
Pérdida en venta de activos		3795
Otras pérdidas		3.957,50
Impuestos, Contribuciones y otros	18.819,63	3.785,32
IVA cargado al costo o gasto	489,90	1.093,43
Depreciación de activos fijos	7.237,40	2.441,00
Servicios Públicos		141,53
Pagos por otros servicios	31.500,00	25.500,00
Gastos Generales		
Amortización Pérdidas Tributarias		14.019,77
Pagos por otros bienes	1.917,78	4.997,81
<b>Total gastos</b>	<b><u>73.491,34</u></b>	<b><u>73.926,18</u></b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>47.453,54</b>	<b>51.960,38</b>
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>(10.705,29)</b>	<b>(6.820,32)</b>
<b>UTILIDAD NETA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<b><u>36.748,25</u></b>	<b><u>45.140,06</u></b>

**LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**CONSULAUDITORES****J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 – 09-5887250 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO – ECUADOR

**INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A.****ESTADO DE EVOLUCIÓN PATRIMONIAL  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

<b>CAPITAL SOCIAL</b>		
SALDO AL 31/12/09	<u>1.240,00</u>	
SALDO AL 31/12/10 Y 2011		1.240,00
<b>RESERVA LEGAL</b>		
SALDO AL 31/12/09	<u>3.102,90</u>	
SALDO AL 31/12/10 Y 2011		3.102,90
<b>RESERVA FACULTATIVA</b>		
SALDO AL 31/12/10	79.895,48	
AJUSTES DE RECLASIFICACION	<u>(800,00)</u>	
SALDO AL 31/12/10 Y 2011		79.095,48
<b>RESERVA DE CAPITAL</b>		
SALDO AL 31/12/09	333.330,56	
REGISTRO AVALÚO PERITO, INMUEBLES	<u>716.502,77</u>	
SALDO AL 31/12/10 Y 2011		1.049.833,33
<b>RESULTADOS AÑOS ANTERIORES</b>		
SALDO AL 31/12/10	1.277.471,36	
UTILIDAD AÑO 2010	<u>51.960,38</u>	
SALDO AL 31/12/10 Y 2011		1.329.431,74
<b>UTILIDAD PRESENTE AÑO</b>		
UTILIDAD AÑO 2011		<u>36.748,25</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u><u>2.499.451,70</u></u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



**CONSULAUDITORES**

**J. PATRICIO LINCANGO**

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 – 09-5887250 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO – ECUADOR

## **INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A.**

### **ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

**FLUJO DE EFECTIVO DE OPERACIONES:**

EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	120.944,88
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y EMPLEADOS	(53.134,85)
DISMINUCIÓN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	236.050,43
EFFECTIVO UTILIZADO EN OPERACIONES	<u>303.860,46</u>

**FLUJO DE EFECTIVO DE INVERSIONES:**

AUMENTO ACTIVOS FIJOS	(4.381,58)
INVERSIONES TEMPORALES	(302.900,00)
EFFECTIVO PROVISTO EN INVERSIONES	<u>(307.281,58)</u>

**FLUJO DE EFECTIVO DE FINANCIAMIENTO:**

AUMENTO DE OBLIGACIONES CON SOCIOS	0,00
EFFECTIVO PROVISTO POR FINANCIAMIENTO	<u>0,00</u>

DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO AÑO 2011	(3.421,12)
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL AÑO 2011	11.023,84
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO 2011	<u>7.602,72</u>

**CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON EL  
EFFECTIVO PROVISTO POR INVERSIONES**

RESULTADO DEL EJERCICIO	47.453,54
(+) DEPRECIACIONES	7.237,40

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:**

AUMENTO OTRAS CUENTAS POR COBRAR	236.050,43
AUMENTO PROVISIONES, IMP. Y CONTRIBUC.	10.939,24
AUMENTO CUENTAS POR PAGAR	2.779,85
DISMINUCIÓN PROVEEDORES	(600,00)
EFFECTIVO UTILIZADO EN OPERACIONES	<u>303.860,46</u>

**LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**



## **INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A.**

- **Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre/ 2011, expresados en dólares de USA.**

### **1.- IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA.**

La empresa está constituida en la República del Ecuador desde enero de 1980 y su objeto social consiste en 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 papeles y valores fiduciarios. Además para el cumplimiento de su objeto social, la compañía, está ampliamente facultada para realizar toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y por su objeto social.

Su domicilio principal es la ciudad de Quito, pero podrá establecer agencias, sucursales o establecimientos en cualquier otro lugar del territorio nacional o del extranjero.

### **2.- PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES IMPORTANTES**

A continuación se resumen los más importantes principios y/o prácticas contables seguidas por la empresa, en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a las NEC y los principios contables de aceptación general establecidos o autorizados por la Superintendencia de Compañías.

Bases de Presentación.- El estado de situación general al 31 de diciembre de 2011, fueron preparados de acuerdo con lo establecido en las disposiciones legales vigentes y en las NEC; los rubros que conforman el estado de resultados están preparados y presentados a sus costos históricos en dólares.

#### **a) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

La Propiedad, Planta y Equipo se encuentran registrados a su costo de adquisición en USD Dólares. La depreciación fue calculada sobre valores dolarizados, siguiendo el método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, de hasta 20 años; sin embargo para los próximos años, la gerencia determinará el porcentaje de depreciación acuerdo a lo fijado por la técnica contable.

Como parte del examen efectuado, los auditores independientes revisaron en términos generales la aplicación de los cargos por depreciación, en sus aspectos significativos.

#### **b) MANTENIMIENTO, REPARACIONES Y MEJORAS**

Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a resultados del año, los costos por renovaciones y mejoras importantes se adicionan al activo fijo.



## CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 – 09-5887250 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO – ECUADOR

### c) IMPUESTO SOBRE LA RENTA

- De existir utilidades, la compañía está sujeta al impuesto sobre la renta en el 25% (2010) y 24% (2011), después de la deducción de la participación a los trabajadores.

### 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES

En esta cuenta se han registrado los valores recibidos y depositados en las cuentas corrientes de la compañía, cuyos saldos al cierre del presente ejercicio fueron de:

	<u>2011</u>
Caja chica	115.29
Cuentas corrientes y de ahorros	<u>363.72</u>
Suman	<u>479.01</u>

### 4.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR: En este rubro se incluyen las siguientes partidas:

	<u>2011</u>
Anticipos a Varios Proveedores	187,641.03
Impuestos renta anticipado	17,097.22
IVA Crédito Tributario	<u>390.00</u>
Suman	<u>205,128.25</u>

### 5.- INVERSIONES DE LARGO PLAZO

Se refiere a inversiones en el paquete accionario de la empresa AYASA, con una participación del 14% y su valor patrimonial asciende a USD 1'288.350,00; también se ha registrado un bien inmueble de inversión, de acuerdo a la resolución de junta general de accionistas de fecha 15 de diciembre de 2011, por un valor de USD 302,900.00.

### 6.- PROPIEDAD Y EQUIPO

Al 31-dic-2010, el valor neto representaba USD 7,237.40, sin embargo la junta general de accionistas de fecha 22 de diciembre de 2011, resolvió registrar de acuerdo al valor obtenido por el perito calificado por la Superintendencia de Compañías, de la siguiente manera:

	<u>31/dic/2011</u>
Almacenes	<u>143,055.23</u>
Apartamentos y Penthouse	111,142.82
Estacionamientos	22,748.09
Bodegas	18,895.67
Bodegas	<u>424,564.95</u>
(-) valor de costo inicial	<u>(3,903.99)</u>
Suma incrementada a Patrimonio	<u>716,502.77</u>



## CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 – 09-5887250 Fax: (02) 2814081, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO – ECUADOR

subtotal PPE	720,406.76
Depreciación acumulada	<u>( 3,903.99)</u>
Total Propiedad y Equipo	<u>716,502.77</u>

La depreciación cargada a resultados del período asciende a USD 7,237.40, de acuerdo a las tasas expresadas en la nota 2a.

### 7.- IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES SOCIALES POR PAGAR

Este rubro se resume como sigue:

	<u>2011</u>
IVA Ventas	288.00
Impuesto renta empresa por pagar	10,705.29
Retenciones en la fuente por pagar, I. Renta	95.19
Retenciones IVA a pagar	390.00
Retenciones fuente por pagar, honorarios	<u>325.00</u>
Suman	<u>11,803.48</u>

### 8.- CAPITAL SOCIAL

El capital social de la empresa es de USD 1,240.00 representado por 31,000 acciones comunes y nominativas con un valor de USD 0,04 cada una.

### 9.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, un mínimo del 10% de las utilidades anuales debe ser apropiado para una reserva legal hasta que el monto de ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para la distribución de dividendos en efectivo a los Accionistas, pudiendo capitalizarse en su totalidad.

### 10.- RESERVA DE CAPITAL

En esta cuenta se registraron los valores por corrección monetaria desde 1993 hasta 1999 y en el ejercicio 2000, lo correspondiente a la aplicación de la NEC 17, con un saldo de USD 333.330,56; a diciembre de 2011, por efecto del registro de la valoración pericial de los bienes inmuebles, se incrementó en USD 716,502.77.

### 11.- SITUACIÓN TRIBUTARIA

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la Administración Tributaria puede efectuar revisiones fiscales a las declaraciones impositivas de los sujetos pasivos, de lo cual INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A., no ha sido objeto desde su constitución.



**12.- EVENTOS SUBSECUENTES**

- a) De acuerdo a la resolución N° 06.Q.ICI-004 de la Superintendencia de Compañías del 4 de septiembre del 2006, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, desde el 1° de enero del 2009; sin embargo, con la resolución N° 08.G.DSC, del 20 de noviembre/2008, se resuelve establecer el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, determinándose como periodo de transición el ejercicio económico del año 2009 hasta 2011, dependiendo del nivel donde se ubiquen las empresas sujetas a la vigilancia de la Superintendencia de Compañías, además de otras especificaciones pertinentes.
  
- b) Mediante la publicación del suplemento del registro oficial N°94, de fecha 23 de diciembre de 2009, se publicó la Ley Reformatoria a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, dichas reformas entrarán en vigencia para el ejercicio económico 2010, además dentro de dicho cuerpo legal, también se incluyó la resolución SC.DS.G.09.006, donde se dicta el instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las normas internacionales de información financiera, NIIF, para los entes controlados por la Superintendencia de Compañías.
  
- c) Mediante publicación en el suplemento del registro oficial 351, de 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual entra en vigencia para el año 2011; donde se establecen algunos cambios de tipo productivo, económico, aduanero y tributario, que afectarán el desenvolvimiento de las personas naturales y jurídicas que realicen actividades industriales, comerciales y mercantiles.
  
- d) Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación del presente informe (27 de julio de 2012), no se han producido eventos o situaciones que en opinión de la Administración de INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A., pudieran tener efectos significativos sobre los estados financieros.

\*\*\*\*V\*\*\*\*