

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Inmobiliaria las Magnolias S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estados de resultados del periodo y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio, de flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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 Gerencia, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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



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

Calificación de la Opinión

De la revisión efectuada se ha determinado:

1. No se ha efectuado la retención en la fuente (como anticipo a dividendos a los accionistas), sobre el valor de USD 389.570,15.

Opinión

En nuestra opinión, excepto por lo descrito en 1, los referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos; la situación financiera de Inmobiliaria las Magnolias S.A., al 31 de diciembre de 2013, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado a dicha fecha, de conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF, aplicadas en el Ecuador.

Cumplimiento tributario

El informe de cumplimiento tributario se emite por separado.

Quito, Mayo 28 de 2014

Atentamente,

Patricio Lincango S.
Socio de auditoría
FNC-RN#21867

SC-RNAE-No.316

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

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

		2013 NIIF	2012 NIIF
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES		13.458,51	112,63
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		419.403,05	39.503,68
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		432.861,56	39.616,31
PROPIEDAD DE INVERSION	(NOTA 6c)	128.732,52	680.677,63
OTROS ACTIVOS		675,00	675,00
INVERSIONES EN ACCIONES	(NOTA 6 a,b)	3.411.124,00	1.591.250,00
TOTAL ACTIVOS		3.973.393,08	2.312.218,94
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR		0,00	13.191,13
PROVEEDORES		0,00	0,00
PROVIS., IMPUESTOS, CONTRIB.	(NOTA 7)	65.242,57	14.266,26
TOTAL PASIVO CORRIENTE		65.242,57	27.457,39
TOTAL PASIVOS		65.242,57	27.457,39
PATRIMONIO			
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	79.095,48
RESERVAS DE CAPITAL	(NOTA 10)	526.545,03	1.049.833,33
RESULTADOS ACUMULADOS		1.151.489,84	1.178.538,96
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO		2.146.677,26	(27.049,12)
TOTAL PATRIMONIO		3.908.150,51	2.284.761,55
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3.973.393,08	2.312.218,94

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

**INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A.****ESTADO DE RESULTADOS DEL PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
DESDE EL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

	2012	2013
INGRESOS		
Ventas Ordinarias	40.800,00	26.650,00
Utilidad Venta Activos	0.00	400.000,00
Otros Ingresos exentos (NOTA 11)	122.322,54	1.978.173,80
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	163.122,54	2.404.823,80
(-) GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS		
Honorarios Profesionales	13.414,44	52.466,63
Mantenimiento y reparaciones	39.474,96	39.053,58
Suministros y materiales	32,00	0,00
Transporte		
Pérdida en venta de activos		
Otras pérdidas		
Impuestos, Contribuciones y otros	18.938,81	16.471,36
IVA cargado al costo o gasto	1.280,76	0,00
Depreciación de activos fijos	35.825,14	28.656,81
Servicios Públicos		
Pagos por otros servicios	67.013,18	55.358,50
Gastos Generales		
Amortización Pérdidas Tributarias		
Pagos por otros bienes	87,61	1.041,09
Total gastos	176.066,90	193.047,97
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	(12.944,36)	2.211.775,83
GASTO IMPUESTO A LA RENTA	(14.104,76)	(65.098,57)
(PÉRDIDA) OPERAC. CONTINUADAS	(27.049,12)	2.146.677,26
(PÉRDIDA) OPERAC. CONTINUADAS	(27.049,12)	2.146.677,26
OTRO RESULTADO INTEGRAL	0,00	0,00
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	(27.049,12)	2.146.677,26

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

**INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013****CAPITAL SOCIAL**

SALDO AL 31/12/10	<u>1.240,00</u>	
SALDO AL 31/12/13		1.240,00

RESERVA LEGAL

SALDO AL 31/12/10	<u>3.102,90</u>	
SALDO AL 31/12/13		3.102,90

RESERVA FACULTATIVA

SALDO AL 31/12/10	<u>79.095,48</u>	
SALDO AL 31/12/13		79.095,48

RESERVA DE CAPITAL

SALDO AL 31/12/09	333.330,56	
REG. AVALÚO PERITO, INMUEBLES 2011	716.502,77	
AJUSTES REALIZACIÓN VENTA INMUEBLES	<u>(523.288,30)</u>	
SALDO AL 31/12/13		526.545,03

RESULTADOS AÑOS ANTERIORES

SALDO AL 31/12/12	1.178.538,96	
PÉRDIDA AÑO 2012	<u>(27.049,12)</u>	
SALDO AL 31/12/13		1.151.489,84

RESULTADO PRESENTE AÑO

UTILIDAD AÑO 2013	<u>2.146.677,26</u>	
-------------------	---------------------	--

TOTAL PATRIMONIO	<u><u>3.908.150,51</u></u>	
------------------	----------------------------	--

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



INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

FLUJO DE EFECTIVO DE OPERACIONES:	2013	2012
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES E INVERSIONES	584.949,80	163.122,54
DIVIDENDOS EN INVERSIONES	1.819.874,00	0,00
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y EMPLEADOS	(191.704,55)	(141.472,46)
DISMINUCIÓN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(379.899,37)	165.624,57
EFFECTIVO UTILIZADO EN OPERACIONES	<u>1.833.219,88</u>	<u>187.274,65</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE INVERSIONES:		
AUMENTO INVERSIONES ACCIONES	(1.819.874,00)	0,00
VENTA PROPIEDADES INVERSION	523.288,30	0,00
EFFECTIVO PROVISTO EN INVERSIONES	<u>(1.296.585,70)</u>	<u>0,00</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE FINANCIAMIENTO:		
AJUSTE JUNTA DE ACCIONISTAS 2012	0,00	(187.641,03)
AJUSTE JUNTA DE ACCIONISTAS 2013	(523.288,30)	0,00
EFFECTIVO PROVISTO POR FINANCIAMIENTO	<u>(523.288,30)</u>	<u>(187.641,03)</u>
DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO AÑO 2012	13.345,88	(366,38)
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL AÑO 2011	112,63	479,01
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO 2011	<u>13.458,51</u>	<u>112,63</u>
CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON EL EFFECTIVO PROVISTO POR INVERSIONES		
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.146.677,26	(27.049,12)
(+) DEPRECIACIONES	28.656,81	35.825,14
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
DISMINUCIÓN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(379.899,37)	0,00
AUMENTO PROVISIONES, IMP. Y CONTRIBUC.	50.976,31	165.624,57
AUMENTO CUENTAS POR PAGAR	(13.191,13)	2.462,78
DISMINUCIÓN PROVEEDORES	0,00	10.411,28
EFFECTIVO UTILIZADO EN OPERACIONES	<u>1.833.219,88</u>	<u>187.274,65</u>

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

**INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A.**

Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2013, expresados en USD dólares.

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.

El domicilio principal es la ciudad de Quito, pero podrá establecer agencias, sucursales o establecimientos en cualquier otro lugar del territorio nacional o del extranjero. Sus actos societarios y contables se rigen por disposiciones emitidas por la Superintendencia de compañías y los aspectos tributarios por el Servicio de Rentas Internas.

No tiene registrado personal en relación de dependencia ni ejecutivos, a más de tener nombrados Presidente y Gerente General.

2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRINCIPIOS CONTABLES

A continuación se resumen los más importantes principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía, en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y los principios contables de aceptación general establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Tal como lo requiere la norma internacional de información financiera 1: primera adopción (NIIF 1), estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013.

- 2.1 Bases de Presentación.- Los presentes estados financieros anuales de la compañía, han sido preparados conforme a NIIF, emitidas por el IASB, las cuales han sido adoptadas en el Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas en las normas internacionales.

La preparación de los estados financieros conforme a NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables, también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.



2.2 Marco conceptual de aplicación NIIF

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros son expresados en dólares americanos (USD), que es la moneda de curso legal en el Ecuador y representa la moneda funcional de la empresa.

Autorización de publicación los estados financieros

El máximo órgano de autorización de emisión de los estados financieros es el Gerente General, nombrado en su cargo por la junta general de Accionistas de la empresa; siendo el representante legal, que debe presentar informe de gestión y balance económico a la junta general, para que autorice la publicación y presentación a los organismos superiores de control.

Uniformidad en la presentación

Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los estados financieros, la compañía reclasificará los importes, a menos que resulte impracticable hacerlo. Cuando los importes se reclasifiquen, la compañía revelará lo siguiente:

- a) La naturaleza de la reclasificación.
- b) El importe de cada partida o grupo de partidas que se han reclasificado.
- c) La razón de la reclasificación.

Si la reclasificación de los importes es impracticable, la compañía revelará por qué no ha sido practicable la reclasificación.

Comprensibilidad

La información proporcionada en los estados financieros debe presentarse de modo que sea comprensible para los usuarios que tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y empresariales y de la contabilidad, así como voluntad para estudiar la información con diligencia razonable. Sin embargo, la necesidad de comprensibilidad no permite omitir información relevante por el mero hecho de que ésta pueda ser demasiado difícil de comprender para determinados usuarios.

Relevancia

Debe ser relevante para las necesidades de toma de decisiones de los usuarios, por el efecto de la influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.

Materialidad (Importancia Relativa) y agrupación de datos

La compañía presentará las partidas de los elementos que conforman los estados financieros de acuerdo a la importancia relativa de los mismos utilizando el método de presentación por liquidez, el estado situación general



y, el estado de resultados integral en función de la naturaleza de los costos y gastos; considerando que este permite demostrar la imagen fiel del giro del negocio.

Fiabilidad

La información es fiable, cuando está libre de error significativo y sesgo, y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse razonablemente que represente. Los estados financieros no están libres de sesgo (es decir, no son neutrales) si, debido a la selección o presentación de la información, pretenden influir en la toma de una decisión o en la formación de un juicio, para conseguir un resultado o desenlace predeterminado.

Esencia sobre la forma

Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal.

Prudencia

Es la inclusión de un cierto grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre, de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos o los gastos no se expresen en defecto. Sin embargo, el ejercicio de la prudencia no permite la infravaloración deliberada de activos o ingresos, o la sobrevaloración deliberada de pasivos o gastos. En síntesis, la prudencia no permite el sesgo.

Integridad

La información en los estados financieros es completa dentro de los límites de la importancia relativa y el costo. Una omisión puede causar que la información sea falsa o equívoca, y por tanto no fiable y deficiente en términos de relevancia.

Comparabilidad

Para que los usuarios puedan comparar los estados financieros de una empresa a lo largo del tiempo, e identificar las tendencias de su situación financiera y rendimiento financiero. Los usuarios también deben ser capaces de comparar los estados financieros de empresas diferentes, para evaluar su situación financiera, rendimiento y flujos de efectivo relativos. Por tanto, la medida y presentación de los efectos financieros de transacciones similares y otros sucesos y condiciones deben ser llevadas a cabo de una forma uniforme por toda la empresa, a través del tiempo para esa empresa y también de una forma uniforme entre empresas. Además, los usuarios deben estar informados de las políticas contables empleadas en la preparación de los estados financieros, de cualquier cambio habido en dichas políticas y de los efectos de estos cambios.

Equilibrio entre costo y beneficio

Los beneficios derivados de la información deben exceder a los costos de suministrarla, la evaluación de beneficios y costos es, sustancialmente, un proceso de juicio. Además, los costos no son soportados necesariamente



por quienes disfrutan de los beneficios y con frecuencia disfrutan de los beneficios de la información una amplia gama de usuarios externos.

Situación financiera

Es la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio en una fecha concreta, tal como se presenta en el estado de situación financiera. Estos se definen como sigue:

- (a) Un activo es un recurso controlado por la empresa como resultado de sucesos pasados, del que la empresa espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.
- (b) Un pasivo es una obligación presente de la empresa, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.
- (c) Patrimonio es la parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos todos sus pasivos.

Es posible que algunas partidas que cumplen la definición de activo o pasivo no se reconozcan como activos o como pasivos en el estado de situación financiera porque no satisfacen el criterio de reconocimiento.

3.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describe las principales bases contables adoptadas en la preparación de los estados financieros.

3.1- Bases de Presentación de conjunto completo de estados financieros

Los estados financieros adjuntos se ha preparado de acuerdo con las NIIF, adoptadas por la Superintendencia de Compañías; se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico. La preparación de estos estados financieros conforme a NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables; también exige que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos y formulados por la empresa:

Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los Señores Accionistas en la junta general.

Por primera vez de acuerdo con lo establecido en la NIIF, adoptadas por la Superintendencia de Compañías de manera obligatoria para las entidades bajo su control.

Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de activos de aplicación obligatoria.

En la nota 5, Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen los más significativos aplicados en la preparación de los estados financieros del ejercicio 2013, de forma que se muestre la imagen fiel de la situación financiera, patrimonio y resultados de sus operaciones al 31 de diciembre de 2013.



Los estados financieros correspondientes al año 2012, fueron aprobados por la junta general de Accionistas celebrada el 25 de marzo de 2013, los cuales fueron elaborados de acuerdo a normas NIIF aceptadas en el Ecuador y por lo que hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tuvieron efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia, la cual es ratificada posteriormente por la Junta de Accionistas.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 5.4).
2. Se ha optado por mantener el criterio del costo para las Propiedades de inversión. (Nota 5.3).
3. Se ha optado por la utilización del método de participación para el registro de las inversiones en acciones, en base al costo (nota 5.6).

Período Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2013 y el Estado de Resultados del Periodo y Otro Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y los flujos de efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2013.

Los principales ajustes efectuados como consecuencia de la aplicación de NIIF son:

1. Aplicación del Costo Atribuido en la medición inicial, con el valor determinado por el perito valuador de los bienes inmuebles, al 31-dic-2011.
2. Aplicación del Modelo del Costo como reconocimiento inicial de las inversiones en la participación accionaria con reconocimiento posterior en los resultados corrientes por dividendos recibidos.



5.- PRINCIPIOS, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN SIGNIFICATIVOS

5.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero; los sobregiros bancarios, en el balance se presentarán en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

5.2. Activos Financieros

5.2.1. Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Mantenedos hasta el vencimiento, c) Otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

5.3 Propiedades de inversión

La Propiedad y Planta fueron reclasificadas como propiedades de inversión, ya que generan beneficios económicos por operaciones (arriendos), de acuerdo a su giro normal. De acuerdo a NIIF 1, se ha usado el costo atribuido en dólares USA, para sus inversiones en estados financieros separados iniciales (párrafo 31), por lo que en su medición inicial, ha utilizado el modelo del costo revaluado al 31-dic-2011 y como reconocimiento posterior a diciembre/2012, a su valor revaluado.

Después del reconocimiento inicial, la entidad medirá sus propiedades de inversión, aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16, a menos que satisfagan los criterios para ser considerados como activos mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5.

5.4 Pérdidas por deterioro de Valor de los Activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y planta e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor; si existiesen tales indicios, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

5.5 INVERSIONES EN ASOCIADAS: Influencia significativa

Esta norma obliga a la entidad a considerar, cuando esté evaluando si tiene el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la entidad participada, la existencia y efecto de los derechos de voto



potenciales, que sean ejercitables o convertibles en ese momento.

5.6 Método de la participación

La norma aclara que las inversiones en asociadas sobre las que el inversor tenga influencia significativa, se contabilizarán utilizando el método de la participación, con independencia de que el citado inversor tenga o no inversiones en subsidiarias y elabore estados financieros consolidados.

5.7 Exención a la aplicación del método de la participación

La norma no obliga aplicar el método de la participación cuando la asociada se haya adquirido y se mantenga con la intención de venderla en un plazo de doce meses desde la adquisición.

No obstante, deberá existir evidencia de que la subsidiaria ha sido adquirida con la intención de disponer de ella y de que la Gerencia está buscando activamente un comprador. Cuando no se haya vendido la asociada dentro de esos doce meses, se contabilizará utilizando el método de la participación desde la fecha de la adquisición, salvo que sean aplicables otras limitadas circunstancias eximentes especificadas en esta Norma.

5.8 Uso del costo atribuido para inversiones en acciones

Para los primeros estados financieros separados bajo NIIF, en la fecha de transición a NIIF, ha sido considerado como costo atribuido (D5, D7), el ajuste total al importe en libros presentados según los PCGA anteriores (párrafo 31, D15 ii).

5.9 Reconocimiento de pérdidas o utilidades

Al reconocer su parte en las pérdidas o utilidades de la asociada, el inversor debe considerar tanto el importe en libros de su inversión en el patrimonio de la asociada, como las demás inversiones a largo plazo que haya realizado en la misma.

5.10 Participación del personal

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, si la compañía tuviese personal en relación de dependencia, repartiría a su personal una participación del 15% sobre las utilidades antes del impuesto sobre la renta.

5.11 Impuesto sobre la renta

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles que se esperan que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias



temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos, se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisará en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras, cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el SRI.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio y de los costos y gastos deducibles; 0.4% de los ingresos gravables y de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el ejercicio 2013, la empresa ha registrado como impuesto a la renta corriente causado un valor mayor al determinado como anticipo mínimo. En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, después de la deducción de la participación a los trabajadores.

5.12 Cuentas Comerciales Por Pagar

Se refieren las obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado. Se asume que no existen componentes de financiación.

5.13 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

5.14 Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del



devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

5.15 Hipótesis de Negocio en Marcha

Los estados financieros se prepararon normalmente sobre la base de que la empresa estaría en funcionamiento; sin embargo, por resolución de la junta general de accionistas, cesará en sus actividades de operación en el futuro previsible, por lo tanto la empresa tiene intención de liquidar o cortar sus operaciones.

5.16 Gestión de Riesgo Financiero

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por la junta general de accionistas, Presidente y Gerente
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

6.- INVERSIONES DE LARGO PLAZO:

- a) Se refiere a inversiones en el paquete accionario de la empresa AYASA, con una participación del 14%, lo cual corresponde a 3'108.224 acciones de USD 1.00 c/u, es decir, equivale a USD 3'108.224,00, siendo que la actualización produjo un incremento de USD 1'819.874,00, el cual se registró como ingresos en el periodo corriente.
 - b) También se mantiene el registro del reavalúo de los bienes inmuebles 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, como adición por efectos del informe pericial, los cuales hasta la fecha de cierre del presente ejercicio, según la gerencia no han sufrido cambios materiales.
 - c) Total neto de bienes inmuebles de inversión USD 128.732.52 (2013), USD 680.677.63 (2012); la disminución se debe a la venta de varios bienes de inversión.
- * La Gerencia ha indicado que la intencionalidad de las inversiones en acciones es su tenencia por tiempo indefinido, sin ejercer control ni influencia significativa sobre las decisiones y políticas financieras y operativas en dichas empresas inversoras

**7.- IMPUESTOS POR PAGAR**

Este rubro se resume de la siguiente manera:

	2012	2013
Provisión Impuesto renta año 2012	14,104.76	65,098.57
Otros impuestos a pagar	<u>161.50</u>	<u>144.00</u>
Suman	14,266.26	65,242.57
	=====	=====

8.- CAPITAL SOCIAL

El capital social es de USD 1.240.00 dividido en 31.000 acciones ordinarias y nominativas de USD 0.04 cada una.

9.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, un porcentaje no menor 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, a diciembre de 2011, por efecto del registro de la valoración pericial de los bienes inmuebles.

11.- INGRESOS POR INVERSIONES

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la empresa ha recibido dividendos por su participación accionaria en acciones en otra empresa, registrándose en los resultados corrientes.

12.- 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.

**13.- EVENTOS SUBSECUENTES**

- a) En el registro oficial nº 494, de diciembre 31 de 2004, se emitieron ciertas reformas al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, referentes a los precios de transferencia de las operaciones realizadas con partes relacionadas; estas reformas son aplicables a partir del año 2005 e incluye la presentación del estudio integral de precios de transferencia.
- b) Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha del informe de los auditores independientes (mayo 28 de 2014), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
- 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) Mediante la resolución N° SC.DSC.G.13014 de fecha 2-dic-2013, registro oficial N° 146 del 18 de diciembre de 2013, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emite el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, para ejercer un adecuado control a las compañías dedicadas a la construcción de viviendas y otras edificaciones y promociones inmobiliarias. Según su ámbito de aplicación, dichas disposiciones serán de cumplimiento obligatorio.

14.- MEMORIA DE GESTION DEL ADMINISTRADOR

Hasta la fecha de emisión del presente informe, la memoria de gestión de la Gerencia, ha sido elaborada en términos generales, concuerda con los requisitos mínimos.
