

INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Abreviaturas usadas:

US\$/ - Dólares estadounidenses.

VPP - Valor patrimonial

Las Magnolias -Inmobiliaria Las Magnolias S.A.

Ayasa -Automotores y Anexos S.A.

Fadel – Fadel S.A.

INMOBILIARIA LAS MAGNOLIAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

NOTA 1 – OPERACIONES

a) Constitución y Objeto social

b)

La Compañía fue constituida el 29 de noviembre de 1979 según escritura otorgada en la Notaría Decimo Segunda del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de enero de 1980; su objeto social original incluía dedicarse a las siguientes actividades:

- Compraventa, arrendamiento y comercialización de inmuebles por cuenta propia o ajena
- Compraventa de inmuebles que podrá ser por unidades, oficinas, pisos, parqueaderos, conjuntos, oficinas en propiedad horizontal
- La compra, venta, de papeles y valores fiduciarios

Reformas 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:

Para el cumplimiento de su objeto, la Compañía se amplía el plazo de duración hasta el 10 de enero del año 2050

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros.-

Excepto por lo mencionado en el párrafo siguiente, los estados financieros individuales han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basadas en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2013

b) Impuesto a la renta.-

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a la base imponible de este impuesto (rentas gravadas menos gastos deducibles) y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuestos del 22% calculada sobre la base imponible del año. La tasa del impuesto a la renta se reduce al 15% para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. La Compañía no registró una provisión para impuesto a la renta del 2013 debido a que la base imponible de dicho año fue negativa.

c) Reserva legal.-

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

d) Reserva de capital.-

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

e) Utilidad por acción

La compañía muestra la utilidad por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento, las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período 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 – INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Composición al 31 de diciembre del 2013:

Entidad	Porcentaje de participación en el capital	Valor nominal	Valor patrimonial proporcional	Valor en libros	Métodos de registro contable
Ayasa	14%		3.108.324.00	3.108324	VPP

NOTA 5.- CUENTAS POR COBRAR

NOTA 5.- VARIOS DEUDORES

Esta cuenta se origina como deudores por concepto de los arrendatarios y es la suma de \$399.368.15

NOTA 5 – ACTIVOS FIJOS

Composición:

	2012	2012	Tasa de depreciación
Edificios	716.502.77	143.036.15	5%
terrenos	0		
TOTAL	716.502.77	143.036.15	
Depreciación acumulada		14.303.63	
TOTAL	716.502.77	128.732.52	

NOTA 8 – IMPUESTOS

a) Situación fiscal

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 5 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta); por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años - 2011 -2012 - 2013 podrían estar sujetas a posibles fiscalizaciones.

b) Amortización de pérdidas fiscales acumuladas

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieron dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas. Al cierre del año 2010, la Compañía mantenía pérdidas tributarias por amortizar por el valor de US/. 14.019.77 y se amortizaron en el año 2010

Pérdida amortizada 2005 en el Ejercicio 2012 USD 5.409.82

c) Crédito fiscal registrado

Composición del crédito tributario de los años:

Retenciones en la Fuente		
Año 2013		1.152.00
Año 2012	723.61	723.61
TOTAL	723.61	1.875.61

Anticipos del impuesto a la renta

Año 2013		12.917.08
Año 2011		
Año 2010		
Años anteriores		
TOTAL	0.00	12.917.08

Crédito Tributario de IVA IVA en compras		5.242.21
Retenciones de IVA		
TOTAL	0	
TOTAL		5.242.21

NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2010 comprende 31.000 acciones ordinarias de valor nominal USD/0.04 centavos cada una.

OTA 12 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de diciembre del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Fernando Pareja P.,
RUC 1704298403001
Contador Registro No.- 097059