



**VIC – JAV**

**INFORME 2013-AE-0000189**

---

## **INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

**ING. C.P.A. ALEXANDRA GABRIELA MENDOZA ZAMBRANO**  
**AUDITORA EXTERNA**  
**SC - RNAE No. 747**



**VIC – JAV**

---

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A los Accionistas de:**

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.**

**Informe sobre los estados financieros**

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.** que comprende el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2012 y el correspondiente estado de resultado integral, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en esta auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas utilizadas son apropiadas y 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 nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

*En mi opinión, los referidos estados financieros se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la Compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.** al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.*

## **Asunto de énfasis**

*Sin calificar nuestra opinión. Tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando NIIF. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la compañía se describen en la Nota 3.*

AUDITORIA EXTERNA  
*Alexandra Mendoza Z.*  
Ing. Alexandra Mendoza Z.  
REG. # RNAE - 747

**ING. ALEXANDRA G. MENDOZA ZAMBRANO**

**Reg. Auditora Externa No. RNAE-747**

**Manta, 15 de Abril del 2013**

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(En Dólares Americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31</u> <u>2011</u>	<u>Dic-31</u> <u>2012</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	84.517,22	25.263,56
Activos Financieros	5	177.561,79	211.338,71
Inventarios	6	1.069.810,78	1.407.998,73
Activos por Impuestos Corrientes	7	6.041,36	23.715,72
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b><u>1.337.931,15</u></b>	<b><u>1.668.316,72</u></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>			
	8	10.069,33	36.124,42
(-)Depreciación Acumulada		<u>(2.338,58)</u>	<u>(5.490,85)</u>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.730,75</b>	<b>30.633,57</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b><u>1.345.661,90</u></b>	<b><u>1.698.950,29</u></b>
<b><u>PASIVOS</u></b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
	9		
Cuentas y Documentos por Pagar		95.830,41	977.261,96
Otras Obligaciones Corrientes		58.604,94	73.207,72
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b><u>154.435,35</u></b>	<b><u>1.050.469,68</u></b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
	10		
Otras Cuentas por Pagar		721.222,94	120.574,28
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b><u>721.222,94</u></b>	<b><u>120.574,28</u></b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b><u>875.658,29</u></b>	<b><u>1.171.043,96</u></b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
	11	470.003,61	527.906,33
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>1.345.661,90</u></b>	<b><u>1.698.950,29</u></b>

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(En Dólares Americanos)**

	<b>Dic-31 2011</b>	<b>Dic-31 2012</b>
<b>INGRESOS</b>		
VENTAS NETAS	513.164,63	680.921,60
(-) COSTO DE VENTA	(86.058,58)	(201.091,72)
	<b>427.106,05</b>	<b>479.829,88</b>
(-) Gastos Administración y Ventas	(389.706,53)	(483.023,43)
(+) Otros Ingresos	21.179,87	94.445,01
	<b>58.579,39</b>	<b>91.251,46</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		
(-) 15% Participación Trabajadores	(8.786,91)	(13.687,72)
<b>Utilidad Después de Part. Trabajadores</b>	<b>49.792,48</b>	<b>77.563,74</b>
(-) Impuesto a la Renta	(16.886,83)	(19.339,07)
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>32.905,65</b>	<b>58.224,67</b>

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
*(En Dólares Americanos)*

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2012	800,00	450.000,00	-	(13.702,04)	32.905,65	470.003,61
<b>CAMBIOS EFECTUADOS:</b>						
RESULTADOS ACUMULADOS				32.505,65	(32.505,65)	-
RESULTADO ADOPCION PRIMERA VEZ NIIF				(321,95)		(321,95)
RESERVA LEGAL	-		400,00		(400,00)	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-	-	-	-	58.224,67	58.224,67
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	800,00	450.000,00	400,00	18.481,66	58.224,67	527.906,33

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(En Dólares Americanos)**

---

<b>FLUJO DE OPERACIÓN</b>	
EFFECTIVO RECIBIDO POR CLIENTES	1.188.741,70
OTROS COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	94.445,01
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES	(131.956,29)
OTROS PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(960.102,22)
<b>FLUJO NETO DE OPERACIÓN</b>	<b><u>191.128,20</u></b>
<b>FLUJO DE FINANCIAMIENTO</b>	
PAGOS DE PRÉSTAMOS	(224.326,77)
<b>FLUJO NETO DE FINANCIAMIENTO</b>	<b><u>(224.326,77)</u></b>
<b>FLUJO DE INVERSIÓN</b>	
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	(26.055,09)
<b>FLUJO NETO DE INVERSIÓN</b>	<b><u>(26.055,09)</u></b>
<b>VARIACIÓN DEL EFECTIVO EN EL PERIODO</b>	<b>(59.253,66)</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES A INICIO DE AÑO</b>	<b>84.517,22</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES A FINAL DE AÑO</b>	<b><u>25.263,56</u></b>

*Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros*

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
A DICIEMBRE 31 DEL 2012**

**1. IDENTIFICACION Y OBJETO DE LA COMPAÑIA**

*La compañía, fue constituida en la ciudad de Manta, mediante Escritura Pública el 19 de marzo de 2009 e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de abril del 2009, de acuerdo al registro No. 831 y anotada en el repertorio mercantil con el No. 57 y aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 09-P-DIC.0165 fechada el 07 de abril de 2009 siendo su domicilio legal en la ciudad de Montecristi provincia de Manabí. Cifrándose estrictamente a las Normas Internacionales de Información Financiera y el artículo 30 sección dos del reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.*

*La actividad principal de la compañía es la compra, venta, administración, arriendo, anticresis, corretaje, permuta, explotación, agenciamiento de bienes inmuebles urbanos y rurales.*

**2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

***BASES DE PRESENTACION***

*Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2012 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y resoluciones promulgadas por la Superintendencia de Compañías.*

*El Sistema Contable actual que posee la compañía cumple con todos los requisitos de la Ley de Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.*

**3. EFECTOS MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA ADOPCION DE LAS NIIF**

*INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE en cumplimiento con la resolución obligatoria No. 08.G.DSC. y SC.Q.I.C.I.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de Octubre del 2011 no evidenciamos impactos significativos para revelar, respecto del proceso implementación y adopción NIIF.*

#### 4. EFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2012 su saldo lo conforman los siguientes rubros:

DETALLE	VALORES	
<b>Efectivo</b>		<b>130,96</b>
Caja	130,96	
<b>Bancos (a)</b>		<b>25.132,60</b>
Bco. Internacional	25.132.60	
<b>TOTAL</b>		<b>25.263,56</b>

a) Comprende Cuentas que la Compañía mantiene con diferentes instituciones financieras en Ecuador

#### 5. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2012 incluye principalmente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por Cobrar Clientes (a)	19.867,21
Anticipo Proveedores (b)	64.757,80
Otras Cuentas por Cobrar (c)	126.713,70
<b>TOTAL</b>	<b>211.338,71</b>

- a) Corresponde a valores por cobrar a más de 230 clientes.
- b) Esta cuenta corresponde a valores por cobrar Anticipo proveedores locales.
- c) Pagos anticipados a los empleados, comisiones por ventas a crédito y otros anticipos por compras de suministros y materiales.

#### 6. INVENTARIOS

El saldo de la cuenta al 31 de Diciembre del 2012, incluye valores por los terrenos que tiene disponible para la venta y obras en procesos.

DESCRIPCIÓN	VALORES
Inventario de Terrenos	634.450,24
Obras en Procesos	773.548,49
<b>TOTAL</b>	<b>1.407.998,73</b>

## 7. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El saldo al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
Crédito Tributario IVA	10.777,77
Anticipo Impuesto a la Renta	8.966,90
IVA Retenido	3.337,28
Pago en Exceso Retención Fuente	633,77
<b>TOTAL</b>	<b>23.715,72</b>

## 8. **PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

El activo fijo se valoriza al costo de adquisición, los que incluyen los costos adicionales para que el bien quede en condiciones de funcionamiento, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que se deban reconocer.

La depreciación del activo fijo se registra en resultados del ejercicio siguiendo el método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes.

Las Cuentas de Activos Fijos que la empresa mantiene a Diciembre 31 del 2012 son los siguientes:

<b>INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.</b> <b>MOVIMIENTOS DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS</b> <b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>
--

<b>Descripción</b>	<b>Saldo al</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Bajas</b>	<b>Saldo al</b>	<b>% DEP.</b>
	<b>31/12/2011</b>				<b>31/12/2012</b>	
<b><u>COSTO</u></b>						
<b><u>DEPRECIABLES</u></b>						
Vehículo	1.785,71	21.662,60			23.448,31	20%
Equipos de Computación	1.504,92	2.482,75			3.987,67	33%
Muebles y Enseres	6.778,70	1.517,06			8.295,76	10%
Maquinarias y Equipos	-	392,68			392,68	10%
<b>SUBTOTAL</b>	<b>10.069,33</b>	<b>26.055,09</b>			<b>36.124,42</b>	
<b>DEPREC. ACUMULADA</b>	<b>(2.338,58)</b>				<b>(5.490,85)</b>	
<b>PROP. PLANTA Y EQUIPOS</b>	<b>7.730,75</b>				<b>30.633,57</b>	

## 9. PASIVO CORRIENTE

El saldo del Pasivo Corriente al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas y Documentos por Pagar (a)	977.261,96
Otras Obligaciones Corrientes (b)	73.207,72
<b>TOTAL</b>	<b>1.050.469,68</b>

a) Esta cuenta agrupa valores que la empresa debe cancelar a Proveedores \$112.912,89; Cuentas por Pagar del exterior \$ 2.082,95; Anticipo recibido de Clientes \$ 635.882,01 y Otras Cuentas por Pagar \$ 226.384,11.

b) Corresponde a valores pendientes por Aportaciones al IESS, Sueldos, Beneficios Laborales y con la Administración Tributaria por Retenciones de IVA, Impuesto a la renta y Retenciones en la Fuente.

## 10. PASIVO NO CORRIENTE

El saldo del Pasivo No Corriente al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Otras Cuentas por Pagar (a)	120.574,28
<b>TOTAL</b>	<b>120.574,28</b>

a) Contabiliza valores por pagar a accionistas y otros pagos que se realizan a largo plazo.

## 11. PATRIMONIO

- a) El capital de la compañía a Diciembre 31 del 2012 está distribuido de la siguiente manera:

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>APORTE AL 2012</b>	<b>% DE PARTICIPACION AL 2012</b>
<i>Beauchamps Jean Max</i>	16,00	2,00%
<i>Charles Claire Danielle</i>	96,00	12,00%
<i>Cloutier Marcel</i>	288,00	36,00%
<i>Dupuis Robert</i>	40,00	5,00%
<i>Gilles Pepin</i>	136,00	17,00%
<i>Izurieta Gaviria Franklin Vicente</i>	40,00	5,00%
<i>Lemay Alain</i>	40,00	5,00%
<i>Lemay Jean Phelippe</i>	8,00	1,00%
<i>Marino Eric</i>	40,00	5,00%
<i>Maxime Lemay</i>	8,00	1,00%
<i>Patrice Henley</i>	8,00	1,00%
<i>Pepin Kathleen</i>	4,00	0,50%
<i>Robillard Marieve</i>	48,00	6,00%
<i>Rodriguez Pachay Heman Rodolfo</i>	4,00	0,50%
<i>Rodriguez Parra Raul Alejandro</i>	4,00	0,50%
<i>Sebastian Martin Fernandez</i>	4,00	0,50%
<i>Thibault Francois Osais</i>	16,00	2,00%
<b>TOTALES</b>	<b>800,00</b>	<b>100,00%</b>

El capital suscrito está constituido por 800 acciones, al valor nominal de \$ 1 cada una.

- b) Al cierre del ejercicio 2012 el aporte para futuras capitalizaciones es \$ 450.000,00.
- c) La reserva legal es \$ 400,00.
- d) Los resultados acumulados representan \$ 18.803,61.
- e) Los resultados acumulados provenientes de aplicación de NIIF \$ -321,95.
- f) Utilidad del presente ejercicio (2012) \$ 58.224,67.

**12. INFORME TRIBUTARIO**

*Por disposición establecida en el SUP.R.O N 188 del 7 de mayo del 2010 el Servicio de Rentas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deben presentar los anexos y respaldos de sus declaraciones fiscales; a la emisión de este informe, la Empresa se encuentra preparando dicha información.*

*Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reporte descritos en el párrafo precedente.*

**13. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

*Al 31 de diciembre del 2012, la Empresa no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.*

**14. OTRAS REVELACIONES**

*En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.*