



INFORME 2013-AE-0000327

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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



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 2013 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 2013, 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 2013 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, 14 de Marzo del 2014

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(En Dólares Americanos)

| | NOTAS | Dic-31 2012 | Dic-31 2013 |
|---|--------------|------------------------|------------------------|
| ACTIVOS | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | |
| Efectivo y Equivalentes al Efectivo | 3 | 25,263.56 | 72,398.65 |
| Activos Financieros | 4 | 84,625.01 | 55,662.41 |
| Inventarios | 5 | 1,407,998.73 | 1,697,148.02 |
| Servicios y Otros Pagos Anticipados | 6 | 126,713.70 | 303,445.39 |
| Activos por Impuestos Corrientes | 7 | 23,715.72 | 18,232.74 |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | | 1,668,316.72 | 2,146,887.21 |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | |
| Propiedades, Planta y Equipo | 8 | 36,124.42 | 195,695.08 |
| (-)Depreciación Acumulada | | (5,493.14) | (19,300.28) |
| Total Propiedades, Planta y Equipo | | 30,631.28 | 176,394.80 |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | 30,631.28 | 176,394.80 |
| TOTAL DE ACTIVO | | 1,698,948.00 | 2,323,282.01 |
| PASIVO | | | |
| PASIVO CORRIENTE | | | |
| Cuentas y Documentos por Pagar | 9 | 341,379.17 | 68,302.42 |
| Otras Obligaciones Corrientes | | 73,207.72 | 126,942.43 |
| Anticipos de Clientes | | 635,882.00 | 731,332.20 |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | 1,050,468.89 | 926,577.05 |
| PASIVO NO CORRIENTE | | | |
| Cuentas y Documentos por Pagar | 10 | - | 302,432.17 |
| Cuentas por Pagar Relacionadas | | 120,574.28 | 303,918.67 |
| TOTAL PASIVO NO CORRIENTE | | 120,574.28 | 606,350.84 |
| TOTAL DE PASIVO | | 1,171,043.17 | 1,532,927.89 |
| PATRIMONIO | | 527,904.83 | 790,354.12 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | 1,698,948.00 | 2,323,282.01 |

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(En Dólares Americanos)

| | Dic-31 2012 | Dic-31 2013 |
|---|------------------------|------------------------|
| INGRESOS | | |
| INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | | |
| Ventas Netas | 680,921.60 | 2,609,180.95 |
| Otros Ingresos de Actividades Ordinarias | 93,840.31 | 200,806.85 |
| (-) Costos de Ventas | (201,091.72) | (1,583,163.65) |
| UTILIDAD BRUTA | 573,670.19 | 1,226,824.15 |
| (-) GASTOS OPERACIONALES | | |
| Administración y Ventas | (474,537.57) | (841,908.96) |
| UTILIDAD EN OPERACIÓN | 99,132.62 | 384,915.19 |
| (-) Gastos No Operacionales | (8,488.15) | (14,856.64) |
| (+) Ingresos No Operacionales | 604.70 | 96.22 |
| RESULTADO DEL PERÍODO | 91,249.17 | 370,154.77 |
| (-) 15% Participación Trabajadores | (13,687.38) | (55,523.22) |
| Utilidad Despues de Part. Trabajadores | 77,561.79 | 314,631.55 |
| (-) Impuesto a la Renta | (19,338.62) | (52,181.92) |
| UTILIDAD / PÉRDIDA NETA DEL PERÍODO | 58,223.17 | 262,449.63 |

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(En Dólares Americanos)

| DESCRIPCIÓN | CAPITAL SOCIAL | APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN | RESERVA LEGAL | RESULTADOS ACUMULADOS | APLICACIÓN DE NIIFS POR 1VEZ | UTILIDAD / PÉRDIDA NETA DEL PERÍODO | TOTAL |
|--|----------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2013 | 800.00 | 450,000.00 | 400.00 | 18,803.61 | (321.95) | 58,223.17 | 527,904.83 |
| CAMBIOS EFECTUADOS: | | | | | | | |
| TRANSFERENCIAS Y AJUSTES | - | | - | 58,222.83 | - | (58,223.17) | (0.34) |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | - | | - | - | | 262,449.63 | 262,449.63 |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 | 800.00 | 450,000.00 | 400.00 | 77,026.44 | (321.95) | 262,449.63 | 790,354.12 |

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(En Dólares Americanos)

| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | -276,638.64 |
|---|---------------------|
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios | 2,648,227.69 |
| Clases de cobros por actividades de operación | 2,648,227.69 |

| | |
|---|----------------------|
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | -1,874,464.78 |
| Otros pagos por actividades de operación | -942,698.07 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | -107,703.48 |
| Clases de pagos por actividades de operación | -2,924,866.33 |

| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | -159,570.68 |
|---|--------------------|
| Adquisiciones de propiedades, planta y equipo | -159,570.66 |

| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | 483,344.39 |
|--|-------------------|
| Financiación por préstamos a largo plazo | 300,000.00 |
| Cuentas por Pagar Accionistas | 183,344.39 |

| INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | 47,135.09 |
|---|------------------|
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO | 25,283.58 |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO | 72,398.65 |

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

| GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA | 370,154.77 |
|---|-------------------|
|---|-------------------|

| AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO: | -383,047.29 |
|---|--------------------|
| Ajustes por gasto de depreciación y amortización | 13,807.14 |
| Inventarios | -289,149.29 |
| Ajustes por gasto por impuesto a la renta | -52,181.92 |
| Ajustes por gasto por participación trabajadores | -55,523.22 |

| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS: ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | -263,746.12 |
|---|--------------------|
| (Incremento) disminución en cuentas por cobrar | -30,923.20 |
| (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar | -158,955.30 |
| (Incremento) disminución en anticipo fiscales | 5,482.98 |
| (Incremento) disminución en anticipo proveedores | 42,109.41 |
| Incremento (disminución) en cuentas por pagar | -44,261.25 |
| Incremento (disminución) en anticipos clientes | -130,933.13 |
| Incremento (disminución) en sueldos y beneficios sociales | 46,972.58 |
| Incremento (disminución) en impuestos por pagar | 6,761.79 |

| | |
|---|--------------------|
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | -276,638.64 |
|---|--------------------|

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 2013**

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. Ciñéndose 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. EFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2013 su saldo lo conforman los siguientes rubros:

| DETALLE | VALORES | |
|---------------------------|------------|------------------|
| Efectivo | | 11,28 |
| Caja | 11,28 | |
| Bancos | (a) | 72.387,37 |
| <i>Bco. Internacional</i> | 72.387,37 | |
| TOTAL | | 72.398,65 |

- a) Comprende Cuentas que la Compañía mantiene con el Banco Internacional y Banco de Machala.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 Diciembre del 2013, los Activos Financieros están constituidos por:

| DESCRIPCIÓN | VALORES |
|---------------------------------|------------------|
| Cuentas por Cobrar Clientes (a) | 30.923,20 |
| Otras Cuentas por Cobrar (c) | 24.739,21 |
| TOTAL | 55.662,41 |

- a) Corresponde a valores por cobrar a clientes por concepto de revisión de planos y servicios básicos cancelados por la empresa.
- b) Representa valores por cobrar con más de 120 días de vencimiento.

5. INVENTARIOS

El saldo de la cuenta al 31 de Diciembre del 2013, incluye valores por los terrenos que tiene disponible para la venta y obras en procesos.

| DESCRIPCIÓN | VALORES |
|------------------------|---------------------|
| Inventario de Terrenos | 560.293,58 |
| Obras en Procesos | 1.136.854,44 |
| TOTAL | 1.697.148,02 |

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El saldo al 31 de Diciembre del 2013 es el siguiente:

| DESCRIPCIÓN | VALORES |
|--------------------------------|-------------------|
| Anticipo a Proveedores (a) | 218.841,10 |
| Otros Anticipos Entregados (b) | 84.604,29 |
| TOTAL | 303.445,39 |

- a) Pagos anticipados a proveedores.
- b) Pagos por anticipos para empleados y comisiones por ventas a crédito.

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo al 31 de Diciembre del 2013 es el siguiente:

| DESCRIPCIÓN | VALORES |
|------------------------------|------------------|
| Crédito Tributario IVA | 14.101,69 |
| Pago en Exceso Retención IVA | 3.337,28 |
| Crédito Tributario IR | 793,77 |
| TOTAL | 18.232,74 |

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Propiedades, Planta y Equipo 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 de Propiedades, Planta y Equipo se registra en resultados del ejercicio siguiendo el método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes.

Las Cuentas de Propiedades, Planta y Equipo que la empresa mantiene a Diciembre 31 del 2013 son los siguientes:

| |
|--|
| INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. |
| MOVIMIENTOS DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO |
| AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 |

| Descripción | Saldo al | Adiciones | Ajustes | Bajas | Saldo al | % DEP. |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|--------------|--------------------|-------------------|
| | 31/12/2012 | | | | 31/12/2013 | |
| <u>COSTO</u> | | | | | | |
| <u>NO DEPRECIABLES</u> | | | | | | |
| Terrenos | | 91.000,00 | | | 91.000,00 | |
| <u>DEPRECIABLES</u> | | | | | | |
| Vehículo | 23.448,31 | 28.957,32 | | | 52.405,63 | 20% |
| Equipos de Computación | 3.987,67 | 8.856,36 | | | 10.840,17 | 33% |
| Muebles y Enseres | 8.295,76 | 1.031,25 | | | 11.330,87 | 10% |
| Maquinarias y Equipos | 392,68 | 29.725,73 | | | 30.118,41 | 10% |
| SUBTOTAL | 36.124,42 | 159.570,66 | | | 195.695,08 | |
| DEPREC. ACUMULADA | (5.490,85) | | | | (19.300,28) | |
| PROP. PLANTA Y EQUIPOS | 30.633,57 | | | | 176.394,80 | |

9. PASIVO CORRIENTE

El saldo del Pasivo Corriente al 31 de Diciembre del 2013 es el siguiente:

| DESCRIPCIÓN | VALORES |
|------------------------------------|-------------------|
| Cuentas y Documentos por Pagar (a) | 68.302,42 |
| Otras Obligaciones Corrientes (b) | 126.942,43 |
| Anticipos de Clientes (b) | 731.332,20 |
| TOTAL | 926.577,05 |

- a) Esta cuenta corresponde a valores a Proveedores su composición es de 1 – 30 días corresponde a \$ 60.499,23; de 31 a 60 días \$ 3.003,19 y de 61 – 90 días \$ 4.800,00.
- b) Corresponde a valores pendientes con la Administración Tributaria \$55.663,71; Seguridad Social \$ 3.433,53; Beneficios a Empleados y Trabajadores \$ 67.845,19.
- c) Principalmente valores recibidos para reserva de propiedad que desea adquirir a futuro \$ 483.586,80; valores recibidos de clientes que anticipan pagos parciales, pero no por el valor total de la propiedad reservada \$ 151.437,92; valores que los clientes bajo su iniciativa depositaron en las cuentas de la empresa pero no han permitido ser identificados \$ 96.307,48.

10. PASIVO NO CORRIENTE

El saldo del Pasivo No Corriente al 31 de Diciembre del 2013 es el siguiente:

| DESCRIPCIÓN | VALORES |
|------------------------------------|-------------------|
| Cuentas y Documentos por Pagar (a) | 302.432,17 |
| Cuentas por Pagar Relacionadas (b) | 303.918,67 |
| TOTAL | 606.350,84 |

- a) Contabiliza préstamos de terceros, recibidos del exterior a largo plazo por \$300.000,00; y Otras Cuentas por Pagar \$ 2.432,17 por concepto de servicio de energía eléctrica y gastos médicos de empleados.
- b) Corresponde a valores por pagar a accionistas de la empresa.

11. PATRIMONIO

- a) El capital de la compañía a Diciembre 31 del 2013 está distribuido de la siguiente manera:

| ACCIONISTAS | APORTE AL 2013 | % DE PARTICIPACION AL 2013 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Beauchamps Jean Max | 16,00 | 2,00% |
| Charles Claire Danielle | 96,00 | 12,00% |
| Charles Vesterled Erik | 40,00 | 5,00% |
| Cloutier Marcel | 288,00 | 36,00% |
| Cormier Yves | 128,00 | 16,00% |
| Delgado Alvia Ronald Pastor | 4,00 | 0,50% |
| Dupuis Robert | 30,00 | 3,75% |
| Eric Laugier | 4,00 | 0,50% |
| Gilles Pepin | 10,00 | 1,25% |
| Giroux Sylvain | 8,00 | 1,00% |
| Lavigne Brenda | 8,00 | 1,00% |
| Lemay Alain | 40,00 | 5,00% |
| Lemay Jean Philippe | 8,00 | 1,00% |
| Marino Eric | 88,00 | 11,00% |
| Maxime Lemay | 8,00 | 1,00% |
| Patrice Henley | 8,00 | 1,00% |
| Thibault Francois Osais | 16,00 | 2,00% |
| TOTALES | 800,00 | 100,00% |

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

- b) Al cierre del ejercicio 2013 el aporte para futuras capitalizaciones es \$450.000,00.
- c) La reserva legal es \$ 400,00.
- d) Los resultados acumulados representan \$ 77.026,44.
- e) Los resultados acumulados provenientes de aplicación de NIIF \$ -321,95.
- f) Utilidad del presente ejercicio (2013) \$ 262.449,63.

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 2013, 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.