



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externa*  
RNAE. 626 - R.U.C. 1305016089001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

**INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA**

**A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:**



**COMPAÑÍA:**  
**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A.**  
**INMIRSAN**

**POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:**

**2014**

**ECON. C.PA. MARY ANCHUNDIA REYES**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**SC – RNAE No. 626**



## CONTENIDO:

### ➤ INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.

#### ➤ ESTADOS FINANCIEROS:

- ✓ Estado de Situación Financiera.
- ✓ Estado de Resultado Integral.
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio.
- ✓ Estado de Flujo de Efectivo.

#### ➤ NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:

1. Identificación y Objeto de la Compañía.
2. Bases para la elaboración de Estados Financieros y principales Políticas Contables Aplicadas.

#### ➤ INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

3. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.
4. Cuentas y Documentos por Cobrar.
5. Inventarios.
6. Servicios y Otros Pagos Anticipados.
7. Activos por Impuestos Corrientes.
8. Propiedades, Planta y Equipo.
9. Cuentas y Documentos por Pagar.
10. Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar.
11. Obligaciones con la Administración Tributaria.
12. Pasivo No Corriente.
13. Transferencias de Acciones.
14. Capital Social.
15. Aportes Futuras Capitalizaciones.
16. Reserva Legal.



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externa*  
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016009001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

---

17. *Ganancias (Pérdidas) Acumuladas.*
18. *Resultados Acum. Proven. Adopción Primera vez NIIF.*
19. *Ingresos de Actividades Ordinarias.*
20. *Costo de Venta y Gastos Operacionales.*
21. *Conciliación Tributaria.*
22. *Eventos Subsecuentes.*
23. *Aprobación de los Estados Financieros.*



## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Manta, Abril 23 de 2015

A los Accionistas de:  
**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**, al 31 de Diciembre de 2014, que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado a esta fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.**

Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley, y por el control interno que la Administración determine para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

### **Responsabilidad del Auditor.**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basado en la Auditoría realizada. La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los Estados Financieros no contienen errores importantes.



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externo*  
RNAE 626 - RUC 1305016089001  
Calle 110 y Av. 112 esquina  
MANTA - ECUADOR

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión de auditoría a los Estados Financieros.

**Opinión.**

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**, al 31 de Diciembre de 2014, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado a la fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), de acuerdo a lo descrito en la Nota No. 2 literal a) de los Estados Financieros.

**Párrafo de Énfasis.**

Los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2013, fueron examinados por otros auditores, cuyo dictamen emitido el 14 de Marzo de 2014, no contiene salvedades. La inclusión de este informe es únicamente para efectos comparativos.

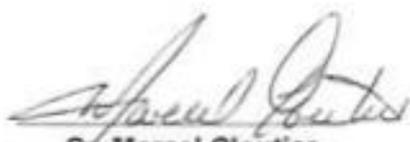
  
ECON. MARY ANCHUNDIA REYES  
AUDITOR EXTERNO  
RUC: 1305016089001

No. de Registro de la Superintendencia  
de Compañías: SC-RNAE No. 626

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>Dic-31</b>	<b>Dic-31</b>
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	18.497,63	72.398,65
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	26.513,73	55.662,41
Inventarios	5	567.165,06	1.697.148,02
Servicios y Otros Pagos Anticipados	6	1.827.681,81	303.445,39
Activos por Impuestos Corrientes	7	21.485,18	18.232,74
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.461.343,41</b>	<b>2.146.887,21</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>			
Terrenos	8	91.000,00	91.000,00
Vehículos		106.951,08	52.405,63
Maquinarias y Equipos		156.471,51	30.118,41
Muebles y Enseres		9.327,01	9.327,01
Equipo de Oficina		2.003,86	2.003,86
Equipos de Computación y Software		8.937,67	10.840,17
<b>TOTAL DE COSTO</b>		<b>374.691,13</b>	<b>195.695,08</b>
(-) Depreciación Acumulada		(49.168,37)	(19.300,28)
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>325.522,76</b>	<b>176.394,80</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>325.522,76</b>	<b>176.394,80</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>2.786.866,17</b>	<b>2.323.282,01</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.



**Sr. Marcel Cloutier**  
**GERENTE GENERAL**

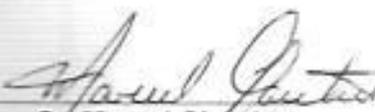


**Ing. Mayra Patricia Cevallos Pincay**  
**CONTADORA GENERAL**

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31</u> <u>2014</u>	<u>Dic-31</u> <u>2013</u>
<b><u>PASIVO</u></b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	9	118.528,73	68.302,42
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	10	68.720,24	71.278,72
Obligaciones con la Administración Tributaria	11	48.543,13	55.663,71
Anticipos de Clientes		-	731.332,20
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>235.792,10</b>	<b>926.577,05</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	12	-	302.432,17
Anticipos de Clientes		1.292.735,29	-
Cuentas por Pagar Relacionadas		336.918,78	303.918,67
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.629.654,07</b>	<b>606.350,84</b>
<b>TOTAL DE PASIVO</b>		<b>1.865.446,17</b>	<b>1.532.927,89</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital Social	14	800,00	800,00
Aportes Futuras Capitalizaciones	15	450.000,00	450.000,00
Reserva Legal	16	400,00	400,00
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	17	339.476,07	77.026,44
Resultados Acum. Proven. Adopción Primera vez NIIF	18	(321,95)	(321,95)
Ganancia Neta del Periodo		131.065,88	262.449,63
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>921.420,00</b>	<b>790.354,12</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.786.866,17</b>	<b>2.323.282,01</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
**Sr. Marcel Cloutier**  
**GERENTE GENERAL**

  
**Ing. Mayra Patricia Cevallos Pincay**  
**CONTADORA GENERAL**

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2014</u>	<u>Dic-31 2013</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>19</b>		
(+) Ventas Netas	19	5.446.036,50	2.609.180,95
(+) Otros ingresos Operacionales	19	421.207,70	200.806,85
(-) Costo de Venta	20	(3.973.666,35)	(1.583.163,65)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<u>1.893.577,85</u>	<u>1.226.824,15</u>
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES:</b>	<b>20</b>		
Administración y Ventas		(1.636.845,39)	(841.908,96)
Financieros		-	(14.856,64)
Otros Gastos Operacionales		(35.999,99)	-
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		<u>(1.672.845,38)</u>	<u>(856.765,60)</u>
<b>OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
(+) Otros Ingresos		382,52	96,22
<b>GANANCIA DEL EJERCICIO</b>		<u>221.114,99</u>	<u>370.154,77</u>
(-) 15% Participación Trabajadores	21	(33.167,25)	(55.523,22)
<b>GANANCIA DESPUÉS DE PART. TRABAJADORES</b>		<u>187.947,74</u>	<u>314.631,55</u>
(+) Gastos no Deducibles	21	70.606,19	5.801,91
(-) Dedución por Incremento Neto de Empleados	21	-	(83.242,92)
<b>SALDO GANANCIA GRAVABLE</b>		<u>258.553,93</u>	<u>237.190,54</u>
(-) 22 % Impuesto a la Renta	21	(56.881,86)	(52.181,92)
<b>GANANCIA NETA DEL PERÍODO</b>		<u>131.065,88</u>	<u>262.449,63</u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
**Sr. Marcel Cloutier**  
**GERENTE GENERAL**

  
**Ing. Mayra Patricia Cevallos Pincay**  
**CONTADORA GENERAL**

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
 (Expresado en Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS (PERDIDAS) ACUMULADAS	RESULT. ACUM. PROV. ADOP. PRIMERA VEZ NIIF	RESULTADOS DEL PERIODO		TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	GANANCIAS (PERDIDAS) ACUMULADAS			GANANCIA NETA DEL PERIODO	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012</b>	800,00	450.000,00	400,00		18.803,61	(321,95)	58.223,17	527.804,83	
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>									
TRANSFERENCIAS Y AJUSTES 2012	-	-	-	-	58.222,83	-	(58.223,17)	(0,34)	
GANANCIA NETA DEL PERIODO	-	-	-	-	-	-	262.449,63	262.449,63	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013</b>	800,00	450.000,00	400,00		77.026,44	(321,95)	262.449,63	790.584,12	
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>									
TRANSFERENCIA DE GANANCIA DE 2013	-	-	-	-	262.449,63	-	(262.449,63)	-	
GANANCIA NETA DEL PERIODO	-	-	-	-	-	-	131.065,88	131.065,88	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014</b>	800,00	450.000,00	400,00		339.476,07	(321,95)	131.065,88	921.420,00	

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
 Sr. Marcel Cloutier  
 GERENTE GENERAL

  
 Ing. Mayra Patricia Cevallos Pincay  
 CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

**Dic-31**  
**2014**

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

**Ganancia Neta del Período** **131.065,88**

**Ajustes por Partidas distintas al Efectivo:**

Depreciaciones de Propiedades, Planta y Equipo 29.868,09  
 Cuentas y Documentos por Pagar (302.432,17)

**Variación en los Activos (Aumento), o Disminución**

Cuentas y Documentos por Cobrar 29.148,68  
 Inventarios 1.129.982,96  
 Servicios y Otros Pagos Anticipados (1.524.236,42)  
 Activos por Impuestos Corrientes (3.252,44)

**Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)**

Cuentas y Documentos por Pagar 50.226,31  
 Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar (2.558,48)  
 Obligaciones con la Administración Tributaria (7.120,58)  
 Anticipos de Clientes 561.403,09

**EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** **92.094,92**

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo (183.698,55)  
 Ajustes por Devolución de Efectivo de Propiedades, Planta y Equipo 4.702,50

**EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** **(178.996,05)**

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Cuentas por Pagar Relacionadas 33.000,11

**EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** **33.000,11**

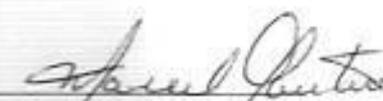
**AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:**

(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO (53.901,02)

EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO 72.398,65

**EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO** **18.497,63**

**Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.**

  
 Sr. Marcel Cloutier  
 GERENTE GENERAL

  
 Ing. Mayra Patricia Cevallos Pincay  
 CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2014**

**1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.**

*La Compañía INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN, fue constituida en la ciudad de Portoviejo, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante Escritura Pública ante la Notaría Novena el 19 de Marzo de 2009, para dar cumplimiento a la Resolución No. 09-P-DIC-0167 de la Superintendencia de Compañías del 07 de Abril de 2009 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Montecristi el 20 de Abril de 2009, bajo el No. 29 y anotado en el repertorio general con el Tomo No. 1. Además cuenta con expediente No. 205015.*

*El Representante Legal de la Compañía es el Señor Marcel Cloutier, su nombramiento consta con un período de duración de 5 años, contados a partir del 04 de Abril de 2012, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Montecristi.*

*Su domicilio principal se encuentra ubicado en el cantón Montecristi, Calle 10 de Agosto S/N y Olmedo. Además cuenta con un establecimiento ubicado en el cantón Manta, Av. 2 S/N y Calle 12 y 13. Cuenta con RUC No. 1391763565001.*

*Su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.*

**2. BASES PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.**

*Las políticas contables más importantes utilizadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:*

**a. Preparación de los Estados Financieros.-**

*Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad*

*(IASB), La Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.*

*Las cifras presentadas por la Compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.*

*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.*

**b. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.-**

*Se considera efectivo, al dinero físico así como también los depósitos en las diferentes cuentas bancarias de la empresa.*

*Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.*

**c. Pagos Anticipados.-**

*Los pagos anticipados corresponden a adelantos entregados a proveedores por servicios, los mismos que serán trasladados al costo y/o gasto por el valor del bien o servicio recibido.*

**d. Propiedades, Planta y Equipo.-**

*Las Propiedades, Planta y Equipo son aquellos bienes de naturaleza permanente utilizadas por una empresa, que sirvan para el cumplimiento de sus objetivos específicos, siendo su característica una vida útil larga, estarán registrados al costo, las renovaciones y mejoras son contabilizadas como un costo adicional de las Propiedades, Planta y Equipo; únicamente cuando pueden ser medidas confiablemente y se demuestre que los desembolsos resultarán en beneficios económicos futuros por el uso del activo, mientras que los desembolsos para mantenimiento y reparación se afectan a los resultados del ejercicio en que se incurren.*

**e. Beneficios a los Empleados.-**

Los beneficios de los trabajadores son reconocidos como un pasivo cuando el empleado ha prestado los servicios a cambio del derecho de recibir pagos en el futuro; y un gasto cuando la empresa ha consumido el beneficio económico procedente del servicio prestado por el empleado a cambio de las retribuciones en cuestión.

**f. Provisiones.-**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya que la Compañía utilizará recursos para liquidar la obligación y sobre la cual puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

**g. Reconocimiento de Ingresos.-**

La Compañía reconoce ingresos por la venta de lotes de terrenos urbanizados, Intereses por Ventas a Crédito, Trámites de legalización de Escrituras, Servicios básicos y Mantenimientos, cuando es efectuada la transferencia del bien o servicio al cliente en su totalidad o en parte.

**h. Reconocimiento de Gastos.-**

Los gastos son aquellos que surgen en la actividad ordinaria de la Compañía. Los gastos administrativos, de ventas, financieros y otros gastos son reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo del bien o servicio.

**i. Impuesto a la Renta.-**

Comprende al impuesto que se determina sobre la ganancia gravable del año, según disposiciones tributarias legalmente establecidas.

## INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

La cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo a Diciembre 31 de 2014 están conformados por los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
<b>Caja</b>		
Caja Chica Administrativa	779,76	11,28
Caja Paypal	1.325,47	-
<b>Bancos</b>		
Banco Internacional Cta. Cte. No. 7000609716	(1.964,71)	50.701,81
Banco Internacional Cta. Cte. No. 7000614531	14.073,36	9.472,73
Banco de Machala Cta. Cte. No. 1340079473	4.283,75	12.212,83
<b>TOTAL</b>	<b>18.497,63</b>	<b>72.398,65</b>

Comprenden recursos fácilmente convertibles en efectivo y de disponibilidad inmediata, que la Compañía recauda y utiliza para atender sus gastos operativos corrientes de carácter obligatorio.

### 4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

A Diciembre 31 de 2014 el saldo de las Cuentas y Documentos por Cobrar es:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionados		1.774,52	30.923,20
Otras Cuentas por Cobrar	a)	24.739,21	24.739,21
<b>TOTAL</b>		<b>26.513,73</b>	<b>55.662,41</b>

a) Valores según registros contables que se mantienen de años anteriores, de lo cual no existe documentación soporte.

## 5. INVENTARIOS.-

La cuenta Inventarios al 31 de Diciembre de 2014 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
Terrenos	a)	422.131,50	560.293,58
Obras en Proceso	b)	145.033,56	1.136.854,44
<b>TOTAL</b>		<b>567.165,06</b>	<b>1.697.148,02</b>

- a) Valores que corresponden por lotes de terrenos disponibles para la venta en el proyecto "Urbanización Mirador San José" ubicada al frente de la Playa San José - Montecristi - Manabí (Km 607, Ruta del Spondylus), en el momento que el cliente lo requiera.
- b) Valores que constituyen por costos efectuados del proyecto "Urbanización Mirador San José" ubicada al frente de la Playa San José - Montecristi - Manabí (Km 607, Ruta del Spondylus). Los mismos que serán devengados en el momento de ejecutarse la venta de terrenos de la urbanización.

ESPACIO EN BLANCO

## 6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-

La cuenta Servicios y Otros Pagos Anticipados al 31 de Diciembre de 2014 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
Anticipos a Proveedores	a)	1.742.297,52	218.841,10
Anticipos a Empleados	b)	11.825,99	11.045,99
Otros Anticipos Entregados	c)	73.558,30	73.558,30
<b>TOTAL</b>		<b>1.827.681,81</b>	<b>303.445,39</b>

- a) Pagos realizados por anticipados a proveedores locales por la prestación de servicios profesionales, de construcción, adquisición de suministros y materiales de construcción, repuestos y demás servicios prestados. Valores que quedaron pendientes por devengar al cierre del ejercicio económico auditado.
- b) Valores entregados al personal de la Compañía, descontados de sus respectivos roles de pagos de manera mensual. Con vencimientos corrientes.
- c) Otros anticipos entregados a empleados de la Compañía, por concepto de comisiones por ventas a crédito. Saldo contable que se mantiene de años anteriores.

ESPACIO EN BLANCO

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

A Diciembre 31 de 2014, el saldo contable de los Activos por Impuestos Corrientes es como sigue:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
Crédito Tributario IVA	a)	17.354,13	14.101,69
Pago en Exceso Ret. IVA		3.337,28	3.337,28
Pago en Exceso Ret. Fte.		793,77	793,77
<b>TOTAL</b>		<b>21.485,18</b>	<b>18.232,74</b>

- a) Representa valor tributario en favor de la Compañía, el mismo que se puede utilizar como crédito tributario fiscal en la declaración mensual de Impuesto al Valor Agregado (IVA).

## 8. **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-**

Las Propiedades, Planta y Equipo de la Compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**, han sido valorizados al costo de adquisición y sus depreciaciones determinados en base al método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y a las Normas de Contabilidad vigentes.

Las depreciaciones se registran con cargo a costos operacionales del año, utilizando las tasas estimadas y estipuladas en la Ley de Régimen Tributario Interno. Los porcentajes que se aplican constan en el siguiente cuadro de Propiedades, Planta y Equipo.

Durante el ejercicio económico de 2014, la Compañía realizó adquisiciones de Propiedades, Planta y Equipo para maximizar sus operaciones, las cuales se registraron a precio de costo, según documento de respaldo.

(Ver cuadro de Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo).

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. IMMIRSAN**  
**MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresado en Dólares Americanos)

Descripción	Saldo al 31/12/13	Adiciones	Ajustes y/o Reclasificaciones	Saldo al 31/12/14	% DEPREC.
<b>COSTO</b>					
<b>NO DEPRECIABLES</b>					
Terrenos	91.000,00	-	-	91.000,00	
<b>DEPRECIABLES</b>					
Vehículos	52.405,63	54.545,45	-	106.951,08	20
Maquinaria y Equipos	30.118,41	126.353,10	-	156.471,51	10
Muebles y Enseres	9.327,01	-	-	9.327,01	10
Equipos de Oficina	2.003,86	-	-	2.003,86	10
Equipos de Computación y Software	10.840,17	2.800,00	(4.702,50)	8.937,67	33
<b>SUBTOTAL</b>	<b>195.695,08</b>	<b>183.698,55</b>	<b>(4.702,50)</b>	<b>374.691,13</b>	
<b>(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	<b>(19.300,28)</b>	<b>(29.868,09)</b>	<b>-</b>	<b>(49.168,37)</b>	
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>176.394,80</b>	<b>153.830,46</b>	<b>(4.702,50)</b>	<b>325.522,76</b>	

## 9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

El saldo a Diciembre 31 de 2014 de las Cuentas y Documentos por Pagar es:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
<b>Cuentas por Pagar Proveedores</b>		
No Relacionados	104.347,46	68.302,42
Relacionados	14.181,27	-
<b>TOTAL</b>	<b>118.528,73</b>	<b>68.302,42</b>

Corresponden a valores generados por la actividad económica de la Compañía en favor de terceros, por la adquisición bienes y servicios prestados. Con vencimientos corrientes.

## 10. OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS POR PAGAR.-

Representan aquellas obligaciones (IESS y Beneficios Sociales) que la empresa proporciona a sus empleados bajo relación de dependencia a cambio de sus servicios prestados. Obligaciones establecidas según la Ley de Seguridad Social, el Código de Trabajo y demás disposiciones legales vigentes. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
Sueldos por Pagar	8.882,06	146,81
Décimo Tercer Sueldo	3.097,58	1.341,94
Décimo Cuarto Sueldo	15.706,02	10.833,22
Utilidad 15% Trabajadores	33.167,25	55.523,22
Aportes al IESS	7.522,43	3.239,87
Fondos de Reserva	291,19	193,66
Préstamos Quirografarios	53,71	-
<b>TOTAL</b>	<b>68.720,24</b>	<b>71.278,72</b>

a) Provisión Utilidad 15% Participación para Trabajadores que es registrado con cargo a resultados del presente ejercicio económico auditado. (Ver nota explicativa No. 21).

#### 11. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre de 2014 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
Retenciones de IVA		13.675,88	10.318,75
Retenciones en la Fuente		5.467,96	5.146,53
Impuesto a la Renta por Pagar (2014)	a)	29.399,29	40.198,43
<b>TOTAL</b>		<b>48.543,13</b>	<b>55.663,71</b>

- a) Constituye la provisión por pagar del Impuesto a la Renta de Sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto (22%) aplicable a la ganancia gravable del ejercicio económico corriente, descontada las retenciones en la fuente a favor del período y las respectivas cuotas pagadas correspondientes al Anticipo de Impuesto a la Renta. (Ver nota explicativa No. 21).

ESPACIO EN BLANCO

## 12. PASIVO NO CORRIENTE.-

El grupo de Pasivo no Corriente al 31 de Diciembre de 2014 es como sigue:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2014	2013
Quentas y Documentos por Pagar		-	302.432,17
Anticipos de Clientes	a)	1.292.735,29	-
Quentas por Pagar Relacionadas	b)	336.918,78	303.918,67
<b>TOTAL</b>		<b>1.629.654,07</b>	<b>606.350,84</b>

- a) Valores recibidos de manera anticipada por parte de clientes, por la adquisición de Terrenos en el proyecto "Urbanización Mirador San José" ubicada frente a la Playa San José - Montecristi - Manabí (Km 607, Ruta del Spondylus), que ofrece la Compañía. Liquidadas de acuerdo a la culminación y entrega del bien inmueble.
- b) Valores por concepto de préstamos recibidos de accionistas del exterior, en años anteriores y en el ejercicio económico auditado para atender costos y gastos operativos corrientes de la Compañía, cancelando intereses con una tasa del 12%, este gasto es considerado a resultados como no deducible.

## 13. TRANSFERENCIAS DE ACCIONES.-

Con fecha 03 de Octubre de 2013, el Representante Legal de la Compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**, comunica al Intendente de Compañías y Valores de Manabí, que la Sra. Marieve Robillard de nacionalidad canadiense con pasaporte No. QL160655, ha transferido a favor del Sr. Eric Marino de nacionalidad canadiense con Pasaporte No. WS881318, 48 acciones ordinarias y nominativas de \$ 1.00 cada una. Resolución emitida por la Intendencia de Compañías y Valores de Manabí el 03 de Enero de 2014.

Con fecha 19 de Diciembre de 2014, el Representante Legal de la Compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**, comunica al Intendente de Compañías y Valores de Manabí, que los Cónyuges Sres. Marcel Cloutier y Claire Danielle Charles de nacionalidad canadienses con pasaportes No. BA552105 y QD063967 respectivamente, han transferido a favor de la Sra. Claire Danielle Charles de nacionalidad canadiense con Pasaporte No. QD063967, 160 acciones ordinarias y

nominativas de \$ 1.00 cada una. Resolución emitida por la Intendencia de Compañías y Valores de Manabí el 22 de Diciembre de 2014.

#### 14. CAPITAL SOCIAL.-

Constituye el monto total del capital de la Compañía, representado por acciones y que consta en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil.

Al 31 de Diciembre de 2014 el Capital Social de la Compañía está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas, cuyo valor es de US\$ 1.00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

<b>Accionistas</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>%</b>	<b>Valor Total USD</b>
Beauchamps Jean Max	Canadá	2,00	16,00
Charles Claire Danielle	Canadá	32,00	256,00
Charles Vesterled Erik	Canadá	5,00	40,00
Cloutier Marcel	Canadá	16,00	128,00
Cormier Yves	Canadá	16,00	128,00
Delgado Alvia Ronald Pastor	Ecuador	0,50	4,00
Dupuis Robert	Canadá	3,75	30,00
Eric Laugier	Canadá	0,50	4,00
Gilles Pepin	Canadá	1,25	10,00
Groux Sylvain	Canadá	1,00	8,00
Lavigne Brenda	Canadá	1,00	8,00
Laemay Alain	Canadá	5,00	40,00
Lemay Jean Philippe	Canadá	1,00	8,00
Marino Eric	Canadá	11,00	88,00
Maxime Lemay	Canadá	1,00	8,00
Patrice Henley	Canadá	1,00	8,00
Thibault Francois Osias	Canadá	2,00	16,00
<b>TOTAL</b>		<b>100,00</b>	<b>800,00</b>

#### 15. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES.-

Representa a los aportes de los accionistas para ser capitalizados. El saldo contable que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2014 es de \$ 450.000,00.

#### 16. RESERVA LEGAL.-

La Ley de Compañías requiere que en las Compañías Anónimas el 10% de la ganancia neta anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

La Compañía no provisionó el 10% de Reserva Legal correspondiente al ejercicio económico auditado, debido a que la misma representa el 50% del capital suscrito y pagado. El saldo contable que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2014 es de \$ 400,00.

#### 17. GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS.-

Un desglose del saldo contable de la cuenta Ganancias (Pérdidas) Acumuladas a Diciembre 31 de 2014 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2014	2013
<b>Ganancias (Pérdidas) Acumuladas</b>		
Saldo al inicio de año	77.026,44	18.803,61
(+) Transferencias de Resultados en el año	262.449,63	58.222,83
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2014</b>	<b>339.476,07</b>	<b>77.026,44</b>

ESPACIO EN BLANCO

#### 18. RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES ADOPCIÓN PRIMERA VEZ NIIF.-

De acuerdo al Artículo Segundo de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañía y Valores emitida el 09 de Septiembre de 2011, establece que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" Completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y de Medianas Entidades "NIIF para las PYMES", en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados subcuenta "Resultados Acumulados Provenientes Adopción por Primera Vez NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados Provenientes Adopción por Primera Vez NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

El saldo contable que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2014 es de \$ (321,95).

#### 19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.-

El saldo contable de los Ingresos de Actividades Ordinarias que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2014 son:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
<b><i>Ingresos de Actividades Ordinarias</i></b>	
<b><i>Ventas Netas</i></b>	
<i>Ventas de Terrenos</i>	5.446.036,50
<b><i>Otros Ingresos de Actividades Ordinarias</i></b>	
<i>Ingresos por Alicuotas por Mantenimiento</i>	82.899,47
<i>Ingresos por Arboles</i>	18.600,07
<i>Ingresos por Tramites de Legalizació Escrituras</i>	179.000,48
<i>Ingresos por Servicios Básicos</i>	73.390,00
<i>Ingresos por tramites Impuestos Prediales</i>	6.015,00
<i>Ingresos por Desistimiento de Compra</i>	11.173,59
<i>Ingresos por Apropiación de Planos</i>	12.610,00
<i>Ingresos por Intereses por venta a credito</i>	34.820,05
<i>Otros Ingresos</i>	2.699,04
<b>TOTAL</b>	<b>5.867.244,20</b>

## 20. COSTO DE VENTA Y GASTOS OPERACIONALES.-

Un detalle del Costo de Venta y Gastos Operacionales por su Naturaleza, según libros contables (Administración, Ventas) y Otros Gastos Operacionales es como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
<b>(-) Costo de Venta</b>	
Compras de Materiales	(1.100.427,43)
Alquiler de Maquinarias	(239.263,30)
Fletes Varios	(162.176,69)
Sueldos y Salarios	(243.385,64)
Décimo Tercer Sueldo	(19.662,00)
Décimo Cuarto Sueldo	(16.858,23)
Vacaciones	(446,45)
Aporte Patronal	(26.292,05)
IECE	(1.029,84)
SETEC	(1.032,37)
Fondo de Reserva	(18.145,91)
Mano de Obra Proyecto Mirador	(112.428,32)
Servicios Prestados	(606.474,31)
Propiedades, Planta y Equipo	(29.868,09)
Otros Costos de Producción	(338.013,64)
Costo de Ventas de Terrenos	(3.973.666,35)
(+) Costos de Transferencias	2.915.504,27
<b>TOTAL</b>	<b>(3.973.666,35)</b>

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
<b>(-) Administración, Ventas y Otros Gastos Operacionales</b>	
Sueldos y Salarios	(37.887,81)
Décimo Tercer Sueldo	(2.704,90)
Décimo Cuarto Sueldo	(2.246,11)
Capacitación, Bienestar Social	(5.361,87)
Aporte Patronal	(4.224,38)
IECE	(341,08)
SETEC	(338,55)
Fondos de Reserva	(2.741,19)
Honorarios y Servicios Profesionales	(204.205,21)
Notarios y Registradores de la Propiedad	(1.675,44)
Arrendamiento de Oficina	(9.849,00)
Combustibles y Lubricantes	(9.017,57)
Publicidad	(33.933,49)
Mantenimiento y Reparaciones	(38.171,23)
Instalaciones y Reparaciones	(603.888,78)
Comisiones en Ventas	(199.684,02)
Comisiones Bancarias	(4.963,23)
Seguros y Reaseguros	(1.882,69)
Gasto de Gestión	(677,65)
Reuniones y Festividades	(2.867,15)
Gastos de Viaje	(1.873,70)
IVA al Gasto	(351.011,60)
Otros Gastos Administrativos y de Ventas	(117.298,74)
Otros Gastos Operacionales	(35.999,99)
<b>TOTAL</b>	<b>(1.672.845,38)</b>

## 21. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-

Al 31 de Diciembre de 2014, la determinación del 15% Participación de Trabajadores, del 22% Impuesto a la Renta Causado y del Impuesto a Pagar de la Compañía es como se indica a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
	2014
<b>Utilidad Contable</b>	<b>221.114,99</b>
<b>Menos:</b>	
15% Participación de Trabajadores	33.167,25
<b>Más:</b>	
Gastos No Deducibles Locales	70.606,19
<b>BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%</b>	<b>258.553,93</b>
<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>56.881,86</b>

### CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE

<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>56.881,86</b>
<b>Menos:</b>	
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	27.187,17
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO</b>	<b>29.694,69</b>
<b>Más:</b>	
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	-
<b>Menos:</b>	
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	295,40
<b>SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR</b>	<b>29.399,29</b>
<b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>	<b>-</b>

## 22. EVENTOS SUBSECUENTES.-

En conclusión y a la fecha de la emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los Estados Financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

**23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-**

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de Diciembre de 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**, y serán presentados a los accionistas en Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los Estados Financieros serán aprobados por la Junta Directiva en fecha posterior.



**ESPACIO EN BLANCO**