



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.AE. 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:

2015

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 Instituciones Financieras.*
11. *Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar.*
12. *Obligaciones con la Administración Tributaria.*
13. *Pasivo No Corriente.*
14. *Transferencias de Acciones.*
15. *Capital Social.*
16. *Aportes Futuras Capitalizaciones.*
17. *Reserva Legal.*



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

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

ESPACIO EN BLANCO



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Manta, Agosto 16 de 2016

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 2015, 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
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 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 2015, 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.


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 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

ACTIVO	NOTAS	Dic-31 2015	Dic-31 2014
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	170.882,21	18.497,63
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	24.559,84	26.513,73
Inventarios	5	653.737,14	567.165,06
Servicios y Otros Pagos Anticipados	6	1.772.922,38	1.827.681,81
Activos por Impuestos Corrientes	7	14.017,79	21.485,18
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2.636.119,36	2.461.343,41
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			
	8		
Terrenos		91.000,00	91.000,00
Vehículos		110.675,47	106.951,08
Maquinarias y Equipos		159.027,58	156.471,51
Muebles y Enseres		21.341,98	9.327,01
Equipo de Oficina		2.003,86	2.003,86
Equipos de Computación y Software		13.187,67	8.937,67
TOTAL DE COSTO		397.236,56	374.691,13
(-) Depreciación Acumulada		(91.941,91)	(49.168,37)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		305.294,65	325.522,76
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		305.294,65	325.522,76
TOTAL DE ACTIVO		2.941.414,01	2.786.866,17

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

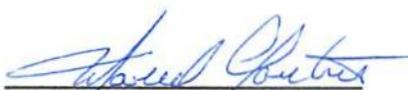

 Sr. Marcel Cloutier
 GERENTE GENERAL


 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 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31</u> <u>2015</u>	<u>Dic-31</u> <u>2014</u>
<u>PASIVO</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por Pagar	9	47.619,16	118.528,73
Obligaciones con Instituciones Financieras	10	131.548,58	-
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	11	65.473,66	68.720,24
Obligaciones con la Administración Tributaria	12	67.697,14	48.543,13
TOTAL PASIVO CORRIENTE		312.338,54	235.792,10
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con Instituciones Financieras	13	160.123,68	-
Anticipos de Clientes		1.020.316,26	1.292.735,29
Cuentas por Pagar Relacionadas		303.918,78	336.918,78
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1.484.358,72	1.629.654,07
TOTAL DE PASIVO		1.796.697,26	1.865.446,17
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	15	800,00	800,00
Aportes para Futuras Capitalizaciones	16	450.000,00	450.000,00
Reserva Legal	17	400,00	400,00
Ganancias Acumuladas	18	470.541,95	339.476,07
Resultados Acum. Proven. Adopción Primera vez NIIF	19	(321,95)	(321,95)
Ganancia Neta del Período		223.296,75	131.065,88
TOTAL DE PATRIMONIO		1.144.716,75	921.420,00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.941.414,01	2.786.866,17

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 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2015</u>	<u>Dic-31 2014</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	20		
(+) Ventas Netas	20	4.075.915,08	5.446.036,50
(+) Otros ingresos Operacionales	20	398.384,96	421.207,70
(-) Costo de Venta	21	(2.273.568,08)	(3.973.666,35)
GANANCIA BRUTA		2.200.731,96	1.893.577,85
(-) GASTOS OPERACIONALES:	22		
Administración y Ventas		(1.840.771,54)	(1.636.845,39)
Financieros		(40.892,88)	-
Otros Gastos Operacionales		(8.778,08)	(35.999,99)
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		(1.890.442,50)	(1.672.845,38)
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES			
(+) Otros Ingresos		423,47	382,52
GANANCIA DEL EJERCICIO		310.712,93	221.114,99
(-) 15% Participación Trabajadores	23	(46.606,94)	(33.167,25)
GANANCIA DESPUÉS DE PART. TRABAJADORES		264.105,99	187.947,74
(+) Gastos no Deducibles	23	52.081,35	70.606,19
SALDO GANANCIA GRAVABLE		316.187,34	258.553,93
(-) 22 % Impuesto a la Renta	23	(69.561,21)	(56.881,86)
GANANCIA NETA DEL PERÍODO		194.544,78	131.065,88

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 JOSE S.A. INMIRSAN
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
 (Expresado en Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVAS RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
				GANANCIAS ACUMULADAS	RESULT. ACUM. PROV. ADOP. PRIMERA VEZ NIIF	GANANCIA NETA DEL PERÍODO	GANANCIA NETA DEL PERÍODO	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	800,00	450.000,00	400,00	77.029,44	(321,95)	262.449,63	262.449,63	790.354,12
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:								
TRANSFERENCIA DE GANANCIA DE 2013	-	-	-	262.449,63	-	(262.449,63)		-
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	-	-	-	-	-	131.065,88		131.065,88
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	800,00	450.000,00	400,00	339.478,07	(321,95)	131.065,88		921.420,00
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:								
TRANSFERENCIA DE GANANCIA DE 2014	-	-	-	131.065,88	-	(131.065,88)		-
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	-	-	-	-	-	194.544,78		194.544,78
AJUSTE POR LEY DE SOLIDARIDAD (EXON. SALDO IMP. RENTA POR PAGAR 2015)	-	-	-	-	-	28.751,97		28.751,97
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	800,00	450.000,00	400,00	470.541,95	(321,95)	223.296,75		1.144.716,75

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

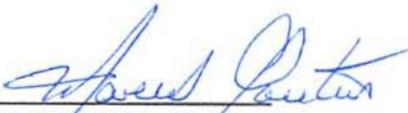

 Sr. Marcel Cloutier
 GERENTE GENERAL


 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 2015
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>Dic-31</u> <u>2015</u>	<u>Dic-31</u> <u>2014</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ganancia Neta del Período	194.544,78	131.065,88
Ajustes por Partidas distintas al Efectivo:		
Depreciaciones de Propiedades, Planta y Equipo	42.773,54	29.868,09
Cuentas y Documentos por Pagar	-	(302.432,17)
Aumento por Ley de Solidaridad (Exon. Saldo Imp. Renta por Pagar 2015)	28.751,97	-
Variación en los Activos (Aumento), o Disminución		
Cuentas y Documentos por Cobrar	1.953,89	29.148,68
Inventarios	(86.572,08)	1.129.982,96
Servicios y Otros Pagos Anticipados	54.759,43	(1.524.236,42)
Activos por Impuestos Corrientes	7.467,39	(3.252,44)
Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)		
Cuentas y Documentos por Pagar	(70.909,57)	50.226,31
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	(3.246,58)	(2.558,48)
Obligaciones con la Administración Tributaria	19.154,01	(7.120,58)
Anticipos de Clientes	(272.419,03)	561.403,09
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(83.742,25)	92.094,92
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo	(22.545,43)	(183.698,55)
Ajustes por Devolución de Efectivo de Propiedades, Planta y Equipo	-	4.702,50
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(22.545,43)	(178.996,05)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones con Instituciones Financieras	291.672,26	-
Cuentas por Pagar Relacionadas	(33.000,00)	33.000,11
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	258.672,26	33.000,11
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:		
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	152.384,58	(53.901,02)
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	18.497,63	72.398,65
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	170.882,21	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