



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 DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA

A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:



COMPañÍA:
INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A.
INMIRSAN

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:

2016

EXAMINADO POR:

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



CONTENIDO:

➤ **INFORME DEL AUDITOR EXTERNO 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. Reserva Legal. 



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

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

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

Informe sobre el cumplimiento de la compañía Inmobiliaria Mirador San José S.A., con la unidad de análisis financiero y económico (UAFE).-

↑

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 DE AUDITORIA EXAMINADO POR EL AUDITOR EXTERNO
INDEPENDIENTE

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

1. Opinión con salvedades:

Hemos auditado los estados financieros de la **COMPAÑIA INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN.**, que comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas. Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2015, fueron examinados por nuestra firma auditora, cuyo informe de fecha 05 de Abril de 2016 fue emitido sin salvedades.

En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en la sección de fundamentos de la opinión con salvedades, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la **COMPAÑIA INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN.**, al 31 de diciembre de 2016, así como sus estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).

2. Fundamento de la opinión con salvedades:

Tal como se describe en el literal a) de la nota 6. Servicios y otros pagos anticipados, al 31 de diciembre de 2016, la compañía mantiene el valor de \$1.027.593,68 por concepto de comisiones retenidas por Hola Ecuador Canadá en las transferencias realizadas a Inmobiliaria San José S.A. y que no se han reconocido a resultados por falta del sustento tributario. Además de lo descrito en el literal a) párrafo segundo y tercero de la Nota 4, sobre no haber reconocido contablemente las provisiones de las cuentas por cobrar de cuotas vencidas de clientes nacionales y extranjeros por concepto de la venta de terrenos y de gastos de mantenimiento, gastos de agua y energía eléctrica.



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

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

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes de la **COMPAÑIA INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN.**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. **Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros:**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, los asuntos relacionados como empresa en funcionamiento utilizando dicho principio contable como base fundamental, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones.

La dirección de la compañía es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

4. **Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

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

realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Dentro del cumplimiento de nuestro trabajo y de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional, tomando en consideración la aplicación del escepticismo profesional que debe cumplir el Auditor.

Obtenemos información sobre el control interno importante para cumplir con el encargo de auditoría, con el fin de aplicar procedimientos de auditoría adecuados a la situación presentada y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.

Evaluamos la aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables reveladas en los Estados financieros presentados por la administración.

Evaluamos en base a la evidencia de auditoría obtenida sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento, situación que debemos revelar en nuestro informe de Auditoría.

Informamos a la administración de la compañía los hallazgos significativos así como cualquier deficiencia importante del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

5. Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

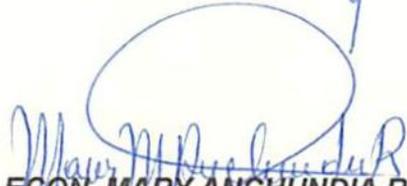
El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación e informe con relación a actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades si se llegaren a detectar en el desarrollo de nuestro encargo de auditoría y que ha sido requerido en el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

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

Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016 correspondientes a la **COMPAÑIA INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN.**, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2016, serán emitidos por separado.


ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305016089001

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

Manta - Manabí - Ecuador, Agosto 24 de 2017

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31</u> <u>2016</u>	<u>Dic-31</u> <u>2015</u>
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	119,811.75	170,882.21
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	96,040.59	24,559.84
Inventarios	5	821,052.42	653,737.14
Servicios y Otros Pagos Anticipados	6	1,384,360.33	1,772,922.38
Activos por Impuestos Corrientes	7	4,131.05	14,017.79
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>2,425,396.14</u>	<u>2,636,119.36</u>
 ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			
	8		
Terrenos		91,000.00	91,000.00
Vehículos		110,675.47	110,675.47
Maquinarias y Equipos		166,927.58	159,027.58
Muebles y Enseres		22,352.33	21,341.98
Equipo de Oficina		2,003.86	2,003.86
Equipos de Computación y Software		13,187.67	13,187.67
TOTAL DE COSTO		<u>406,146.91</u>	<u>397,236.56</u>
(-) Depreciación Acumulada		(136,964.81)	(91,941.91)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		<u>269,182.10</u>	<u>305,294.65</u>
 TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		 <u>269,182.10</u>	 <u>305,294.65</u>
 TOTAL DE ACTIVO		 <u>2,694,578.24</u>	 <u>2,941,414.01</u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.



Sra. Claire Danielle Charles
GERENTE GENERAL



Ing. Bosco Vera Mendieta
CONTADOR

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

<u>PASIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31</u>	<u>Dic-31</u>
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por Pagar	9	129,505.55	47,619.16
Obligaciones con Instituciones Financieras	10	147,106.10	131,548.58
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	11	14,608.04	65,473.66
Obligaciones con la Administración Tributaria	12	10,113.22	67,697.14
TOTAL PASIVO CORRIENTE		301,332.91	312,338.54
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con Instituciones Financieras	13	13,017.58	160,123.68
Anticipos de Clientes		1,222,201.20	1,020,316.26
Cuentas por Pagar Relacionadas		450,000.00	303,918.78
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1,685,218.78	1,484,358.72
TOTAL DE PASIVO		1,986,551.69	1,796,697.26
PATRIMONIO			
Capital Social	15	800.00	800.00
Aportes para Futuras Capitalizaciones		-	450,000.00
Reserva Legal	16	400.00	400.00
Ganancias Acumuladas	17	692,378.93	470,541.95
Resultados Acum. Proven. Adopción Primera vez NIIF	18	(321.95)	(321.95)
Ganancia Neta del Periodo		14,769.57	223,296.75
TOTAL DE PATRIMONIO		708,026.55	1,144,716.75
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2,694,578.24	2,941,414.01

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.



Sra. Claire Danielle Charles
 GERENTE GENERAL



Ing. Bosco Vera Mendieta
 CONTADOR

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

		<u>NOTAS</u>	
		<u>Dic-31 2016</u>	<u>Dic-31 2015</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
(+) Ventas Netas	19	901,854.62	4,075,915.08
(+) Otros ingresos Operacionales	19	324,757.63	398,384.96
(-) Costo de Venta	20	(526,344.94)	(2,273,568.08)
GANANCIA BRUTA		<u>700,267.31</u>	<u>2,200,731.96</u>
(-) GASTOS OPERACIONALES:			
Administración y Ventas	21	(643,165.80)	(1,840,771.54)
Financieros		(31,133.61)	(40,892.88)
Otros Gastos Operacionales		-	(8,778.08)
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		<u>(674,299.41)</u>	<u>(1,890,442.50)</u>
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES			
(+) Otros Ingresos		61.73	423.47
GANANCIA DEL EJERCICIO		<u>26,029.63</u>	<u>310,712.93</u>
(-) 15% Participación Trabajadores	22	(3,904.44)	(46,606.94)
GANANCIA DESPUÉS DE PART. TRABAJADORES		<u>22,125.19</u>	<u>264,105.99</u>
(+) Gastos no Deducibles	22	11,309.44	52,081.35
SALDO GANANCIA GRAVABLE		<u>33,434.63</u>	<u>316,187.34</u>
(-) 22 % Impuesto a la Renta	22	(7,355.62)	(69,561.21)
GANANCIA NETA DEL PERÍODO		<u>14,769.57</u>	<u>194,544.78</u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.



Sra. Claire Danielle Charles
GERENTE GENERAL



Ing. Bosco Vera Mendieta
CONTADOR

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULT. ACUM. PROV. ADOP. PRIMERA VEZ NIIF	GANANCIA NETA DEL PERÍODO	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	800.00	450,000.00	400.00	339,476.07	(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
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:							
(-) AJUSTE POR APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES (Ver nota 13 Lit.c)	-	(450,000.00)	-	-	-	-	(450,000.00)
TRANSFERENCIA DE GANANCIA DE 2015	-	-	-	194,544.78	-	(194,544.78)	-
(+) AJUSTE POR LEY DE SOLIDARIDAD (EXON. SALDO IMP. RENTA POR PAGAR 2015)	-	-	-	28,751.97	-	(28,751.97)	-
(-) AJUSTE POR SUSTITUTIVA IMPUESTO A LA RENTA 2012	-	-	-	(1,459.77)	-	-	(1,459.77)
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	-	-	-	-	-	14,769.57	14,769.57
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	800.00	-	400.00	692,378.93	(321.95)	14,769.57	708,026.55

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


 Sra. Claire Danielle Charles
 GERENTE GENERAL


 Ing. Bosco Vera Mendieta
 CONTADOR

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

	Dic-31 2016
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(56,692.75)
Clases de cobros por actividades de operación	860,550.45
(+) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1,357,078.17
Clases de pagos por actividades de operación	(917,243.20)
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(512,327.76)
(-) Pagos a y por cuenta de los empleados	(404,915.44)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(496,527.72)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(8,910.35)
(-) Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(8,910.35)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	14,532.64
(+) Financiación por préstamos a largo plazo	(131,548.58)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	146,081.22
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(51,070.46)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	170,882.21
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	119,811.75

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	26,029.63
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(417,696.93)
(+/-) Ajustes por gasto de depreciación y amortización	45,022.90
(+/-) Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(451,459.77)
(+/-) Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(7,355.62)
(+/-) Ajustes por gasto por participación trabajadores	(3,904.44)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	334,974.55
(+/-) (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(71,480.75)
(+/-) (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9,886.74
(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores	388,562.05
(+/-) (Incremento) disminución en inventarios	(167,315.28)
(+/-) Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	81,886.39
(+/-) Incremento (disminución) en beneficios empleados	(50,865.62)
(+/-) Incremento (disminución) en anticipos de clientes	201,884.94
(+/-) Incremento (disminución) en otros pasivos	(57,583.92)
FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(56,692.75)

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.


Sra. Claire Danielle Charles
GERENTE GENERAL


Ing. Bosco Vera Mendieta
CONTADOR