



*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 LOS AÑOS TERMINADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 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.....	11
2. Bases para la elaboración de estados financieros y principales políticas contables Aplicadas.....	11
3. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	14
4. Cuentas y documentos por cobrar.....	14
5. Inventarios.....	16
6. Servicios y otros pagos anticipados.....	16
7. Activos por impuestos corrientes.....	17
8. Propiedades, planta y equipo.....	18
9. Cuentas y documentos por pagar.....	20
10. Obligaciones con instituciones financieras.....	20
11. Obligaciones con el IESS y empleados por pagar.....	21
12. Obligaciones con la administración tributaria.....	22
13. Pasivo no corriente.....	22
14. Capital social.....	24
15. Reserva legal.....	25
16. Ganancias acumuladas.....	26
17. Resultados acum. proven. adopción primera vez NIIF.....	26
18. Ventas netas, otros ingresos operacionales y de otros ingresos no operacionales.....	27
19. Costo de venta y producción.....	28
20. Gastos operacionales.....	29
21. Conciliación tributaria.....	30
22. Eventos subsecuentes.....	30



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

**1. Opinión con salvedad:**

He auditado los estados financieros de la compañía **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 2017 y 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 2016, fueron examinados por nuestra firma auditora, cuyo informe de fecha 24 de agosto de 2017 fue emitido con salvedades.

En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en la sección de fundamentos de la opinión con salvedad, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**, al 31 de diciembre de 2017 y 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 la nota explicativa No. 6 literal a) de servicios y otros pagos anticipados, al 31 de diciembre de 2017, la compañía mantiene el valor de \$1.227.593,68 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 de documentación tributaria que sustente las comisiones retenidas. 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 compañía **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 (NIIF para Pymes), 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 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.



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

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

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

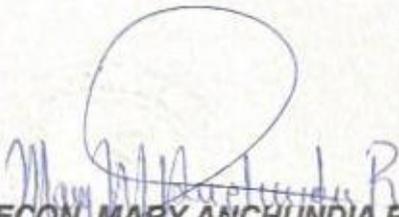
Evaluamos en base a la evidencia de auditoría obtenida sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento, situación que debemos revelar en nuestro 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 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 compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2017, serán emitidos por separado.

Manta - Manabí - Ecuador, diciembre 03 de 2018

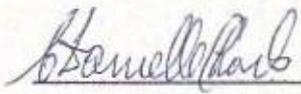
  
**ECON. MARY ANCHUNDIA REYES**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RUC: 1305016089001**

**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 2017 Y 2016**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

<u>ACTIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31-Dic 2017</u>	<u>31-Dic 2016</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	14.463	119.812
Cuentas y documentos por cobrar	4	2.403.741	96.041
Inventarios	5	757.833	821.052
Servicios y otros pagos anticipados	6	1.438.586	1.384.360
Activos por impuestos corrientes	7	4.131	4.131
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.618.755</b>	<b>2.425.396</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedades, planta y equipo, neto	8	226.221	269.182
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>226.221</b>	<b>269.182</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>4.844.977</b>	<b>2.694.578</b>

Las notas explicativas 3 a 8 son parte integrante de los estados financieros.

  
 \_\_\_\_\_  
**Sra. Claire Danielle Charles**  
**GERENTE GENERAL**

  
 \_\_\_\_\_  
**Ing. Bosco Vera Mendieta**  
**CONTADOR GENERAL**

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
*(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

<u>PASIVO</u>	<u>NOTAS</u>	31-Dic	31-Dic
		2017	2016
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar	9	184.924	129.506
Obligaciones con instituciones financieras	10	26.523	147.106
Obligaciones con el IESS y empleados por pagar	11	30.171	14.608
Obligaciones con la administración tributaria	12	30.439	10.113
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>272.057</b>	<b>301.333</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas y documentos por pagar	13	624	-
Obligaciones con instituciones financieras		54.296	13.018
Anticipos de clientes		163.468	1.222.201
Ingresos diferidos por venta de terrenos		3.160.511	-
Cuentas por pagar relacionadas		469.350	450.000
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.848.249</b>	<b>1.685.219</b>
<b>TOTAL DE PASIVO</b>		<b>4.120.307</b>	<b>1.986.552</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	14	800	800
Reserva legal	15	400	400
Ganancias acumuladas	16	707.149	692.379
Resultados acum. proven. adopción primera vez NIIF	17	(322)	(322)
Ganancia neta del período		16.644	14.770
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>724.670</b>	<b>708.027</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>4.844.977</b>	<b>2.694.579</b>

Las notas explicativas 9 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

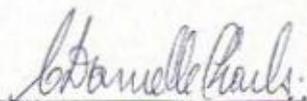
  
 Sra. Claire Danielle Charles  
 GERENTE GENERAL

  
 Ing. Bosco Vera Mendieta  
 CONTADOR GENERAL

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
*(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)*

	<u>NOTAS</u>	<u>31-Dic 2017</u>	<u>31-Dic 2016</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
(+) Ventas netas	18	628.092	901.855
(+) Otros ingresos operacionales	18	379.532	324.758
(-) Costo de venta y producción	19	(482.699)	(526.345)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<u>524.924</u>	<u>700.267</u>
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES:</b>			
Administración y ventas	20	(462.045)	(643.166)
Financieros		(32.689)	(31.134)
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		<u>(494.734)</u>	<u>(674.299)</u>
<b>OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
(+) Otros ingresos	18	24.575	62
<b>GANANCIA DEL EJERCICIO</b>		<u>54.765</u>	<u>26.030</u>
(-) 15% participación de trabajadores	21	(8.215)	(3.904)
<b>GANANCIA DESPUÉS DE PART. TRABAJADORES</b>		<u>46.551</u>	<u>22.125</u>
(+) Gastos no deducibles	21	89.391	11.309
<b>SALDO GANANCIA GRAVABLE</b>		<u>135.941</u>	<u>33.435</u>
(-) 22 % impuesto a la renta	21	(29.907)	(7.356)
<b>GANANCIA NETA DEL PERÍODO</b>		<u>16.644</u>	<u>14.770</u>

Las notas explicativas 18 a 21 son parte integrante de los estados financieros.



Sra. Claire Danielle Charles  
GERENTE GENERAL



Ing. Bosco Vera Mendieta  
CONTADOR GENERAL

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

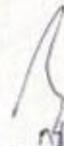
	31-Dic 2017	31-Dic 2016
<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO</b>		
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(42.456)</b>	<b>(56.693)</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>801.701</b>	<b>860.550</b>
(+) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	801.701	1.357.078
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>(844.157)</b>	<b>(917.243)</b>
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(633.158)	(512.328)
(-) Pagos a y por cuenta de los empleados	(230.989)	(404.915)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	19.990	(496.528)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(2.939)</b>	<b>(8.910)</b>
(-) Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(2.939)	(8.910)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(59.954)</b>	<b>14.533</b>
(+) Financiación por préstamos	87.000	-
(-) Pagos de préstamos	(166.304)	(131.549)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	19.350	146.081
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>(105.349)</b>	<b>(51.070)</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>119.812</b>	<b>170.882</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>14.463</b>	<b>119.812</b>

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

<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>54.765</b>	<b>26.030</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>7.777</b>	<b>(417.697)</b>
(+/-) Ajustes por gasto de depreciación	45.899	45.023
(+/-) Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(29.907)	(7.356)
(+/-) Ajustes por gasto por participación trabajadores	(8.215)	(3.904)
(+/-) Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	(451.460)
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>(104.999)</b>	<b>334.975</b>
(+/-) (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(31.813)	(71.481)
(+/-) (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-	9.887
(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(54.226)	388.562
(+/-) (Incremento) disminución en inventarios	63.219	(167.315)
(+/-) Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	56.042	81.886
(+/-) Incremento (disminución) en beneficios empleados	15.563	(50.866)
(+/-) Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(174.110)	201.885
(+/-) Incremento (disminución) en otros pasivos	20.326	(57.584)
<b>FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(42.456)</b>	<b>(56.693)</b>

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Sra. Claire Danielle Charles  
 GERENTE GENERAL

  
 Ing. Bosco Vera Mendieta  
 CONTADOR GENERAL

<b>INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN</b> <b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO</b> <b>POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016</b> (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)									
DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVAS RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS RESULT. ACUM. PROV. ADOP. PRIMERA VEZ NIIF	RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO	
						GANANCIA NETA DEL PERIODO	GANANCIA NETA DEL PERIODO		
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	800	450.000	400	470.542	(322)	223.297		1.144.717	
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>									
(-) Ajuste por aporte para futuras capitalizaciones (Ver nota 13 Lk-c)	-	(450.000)	-	-	-	-	-	(450.000)	
Transferencia de ganancia 2015	-	-	-	194.545	-	(194.545)	-	-	
(+) Ajuste por Ley de Solidaridad (Exon. Saldo Imp. Renta por pagar 2015)	-	-	-	28.752	-	(28.752)	-	-	
(-) Ajuste por sustitutivo impuesto a la renta 2012	-	-	-	(1.460)	-	-	-	(1.460)	
Ganancia neta del período	-	-	-	-	-	14.770	14.770	14.770	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	800	-	400	692.379	(322)	14.770	14.770	708.027	
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>									
Transferencia de ganancia 2016	-	-	-	14.770	-	(14.770)	-	-	
Ganancia neta del período	-	-	-	-	-	16.644	16.644	16.644	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	800	-	400	707.149	(322)	16.644	16.644	724.670	

Las notas explicativas 14 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

*Sra. Claire Danielle Charles*

Sra. Claire Danielle Charles  
GERENTE GENERAL

*Ing. Bosco Vera Mendieta*

Ing. Bosco Vera Mendieta  
CONTADOR GENERAL