



Auditoría y Gestión Legal

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

"INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN"

***INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS PERIODO 2018***



CONTENIDO:

- **OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**
- **ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**
- **ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**
- **ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**
- **ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO**
- **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**



**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE "INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.
INMIRSAN"**

El informe de los auditores independientes sobre los estados financieros de "**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN.**", incluye como parte de ellos, las notas de los estados financieros, que contienen todas las revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información financiera – NIIF.

El presente informe se dirige hacia la administración de la compañía "**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN.**" quien está en la responsabilidad de precautelarse los intereses de los accionistas.

Hemos auditado el estado de situación financiera clasificado de "**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN**", al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por los años terminados en esa fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Opinión con salvedad

En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en la sección de fundamentos de la opinión con salvedad, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente los aspectos materiales importantes de la compañía "**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN**", al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y su flujo de efectivo por el año que termina en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF para Pymes.

Fundamentos de nuestra Opinión con salvedades

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que se cumplan con requisitos ópticos, así como planeaciones para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Consideramos que la evidencia de Auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra Opinión con salvedad ya que.



De acuerdo al seguimiento de la salvedad del año 2017 y como se describe en la nota explicativa No 8. de servicios y otros pagos anticipados , 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., cuyo valor no ha sido justificado a la fecha auditada del periodo 2018.

Hipótesis de Negocio en marcha.

La dirección financiera razonable de la Administración de la compañía, en forma implícita se manifiesta en el sentido de conservar los activos así como cumplir sus obligaciones; así mismo sus accionistas se manifiestan en el deseo de mantener su compañía en marcha

Otro Asunto

En la ciudad de Wuhan localizado en el país de China, se identificó un brote de virus denominado COVID-19 por la Organización Mundial de la Salud (OMS) , misma que reconoció como pandemia global el 11 de marzo de 2020, el cual afectado a varios países del mundo económicamente y socialmente como Ecuador.

El día lunes 16 de marzo del 2020 de acuerdo al Decreto Ejecutivo No. 1017 se dispone la atención y evolución de la emergencia en el Ecuador, en el contexto del estado de excepción en todo territorio ecuatoriano.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF, y de Control Interno y manuales que se consideren necesarios para permitir la preparación de los estados financieros, esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno, en la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables y manuales apropiadas y aplicando estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.



Responsabilidad del Auditor en relación de los estados financieros

Los objetivos de nuestra Auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error y emitir un informe de Auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se considera materiales, si individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de conformidad con las normas Internacionales de Información Financiera aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud profesional durante todo el proceso.

El 11 de Octubre de 2011, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC. ICI. CPAIFRS. G.11.010 publicada en el Registro Oficial número 566 del 28 de Octubre del mismo año, mediante la cual se expide el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

En el caso de "**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN**", aplica el registro, preparación y presentación de Estados Financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, a partir del 01 de Enero de 2012.

Quito, 22 de junio del 2020


Dr. Carlos Oleas Escalante
AUDITORIA Y GESTION LEGAL
CATELEG CÍA. LTDA.
Registro SC-R.E.N.A.E. No.782



INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017-2018
(EXPRESADO EN DOLARES)

CODIGO	NOMBRE DE LA CUENTA	NOTAS	2017	2018
1	ACTIVOS			
1.1.	ACTIVO CORRIENTE		4.618.755,28	12.430.691,59
1.1.1.	DISPONIBLE	5	14.463,05	3.327,89
1.1.1.01.	CAJA BANCOS		198,41	696,71
1.1.1.02.	BANCOS		14.264,64	2.631,18
1.1.2.	EXIGIBLE	6	2.403.741,42	2.474.618,28
1.1.2.01.	CUENTAS POR COBRAR CUENTES		2.310.789,73	2.365.368,74
1.1.2.02.	CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS		44.106,50	64.106,50
1.1.2.03.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR		48.845,19	45.143,04
1.1.3.	REALIZABLE	7	757.833,28	8.565.128,86
1.1.3.01.	INVENTARIOS		215.723,02	8.200.466,03
1.1.3.02.	INVENTARIO EN TRANSITO		542.110,26	364.662,83
1.1.4.	TRANSITORIO	8	1.438.586,48	1.387.318,31
1.1.4.02.	SEGUROS PREPAGADOS		210.392,80	159.724,63
1.1.4.05.	GASTOS DIFERIDOS (ADEC.OF		1.227.593,68	1.227.593,68
1.1.4.06.	COMISIONES PREPAGADAS VENDEDORES		600,00	0,00
1.1.5.	IMPUESTOS CORRIENTE	9	4.131,05	298,25
1.2.	ACTIVOS NO CORRIENTES		226.221,44	163.732,74
1.2.1.	ACTIVO FIJO	10	409.085,57	361.935,57
1.2.2.	DEPRECIACION ACUMULADA		-182.864,13	-198.202,83
TOTAL ACTIVO			4.844.976,72	12.594.424,33

Inmobiliaria Mirador
SAN JOSE S.A.
 FIANZA ADICIONADA

ra. Claire Danielle Charles
 Gerente General

Ing. Bosco Vera Mendieta
 Contador



Auditoría y Gestión Legal

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017-2018
(EXPRESADO EN DOLARES)

CODIGO	NOMBRE DE LA CUENTA	NOTAS	2017	2018
2	PASIVOS			
2.1.	PASIVO CORRIENTE		272.057,31	479.452,87
2.1.1.	PASIVO CORTO PLAZO		272.057,31	479.452,87
2.1.1.01.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	11	184.923,61	294.056,63
2.1.1.03.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	12	26.523,47	32.040,04
2.1.1.03.	OBLIGACIONES CON EL IESS Y BENEFICIOS EMPLEADOS	13	30.170,87	95.516,65
2.1.1.03.	OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	14	30.439,36	57.839,55
2,2	PASIVO NO CORRIENTE		3.848.249,35	3.367.751,18
2.1.3.	PASIVO LARGO PLAZO	15	3.848.249,35	3.367.751,18
2.1.3.01.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		623,95	647,56
2.1.3.02.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		54.296,42	24.590,30
2.02.02.	OTRAS CUENTAS POR PAGAR		0,00	1.551,41
2.1.3.03.	ANTICIPO CLIENTES		163.467,80	157.072,59
2.01.10.	INGRESOS DIFERIDOS		3.160.511,18	2.556.242,25
2.02.04.	CUENTA POR PAGAR RELACIONADAS		469.350,00	627.647,07

TOTAL PASIVO	4.120.306,66	3.847.204,05
---------------------	---------------------	---------------------

3	PATRIMONIO			
3.1.1.	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	16	800,00	800,00
3.1.3.	RESERVAS	17	400,00	400,00
3.1.4.	RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIOR	18	707.148,50	723.792,01
3.06.03.	RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	21	-321,95	-321,95
3.06.04.	SUPERÁVIT DE REVALUACIÓN PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	20	0,00	8.022.000,00
3.07.01.	RESULTADO DEL EJERCICIO	19	16.643,51	550,22

TOTAL PATRIMONIO	724.670,06	8.747.220,28
-------------------------	-------------------	---------------------

TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	4.844.976,72	12.594.424,33
------------------------------------	---------------------	----------------------

Inmobiliaria Mirador
SAN JOSE S.A.
 FIRMA AUTENTICADA

Sra. Claire Danielle Charles
 Gerente General

Ing. Bosco Vera Mendieta
 Contador

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN
ESTADO DEL RESULTADOS
DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2018
(EXPRESADO EN DOLARES)

CODIGO	NOMBRE DE LA CUENTA	NOTAS	2017	2018
4.1.	INGRESOS OPERACIONALES	22	1.007.623,56	2.115.948,85
4.3.	INGRESOS NO OPERATIVOS		24.574,71	11.727,09
5.1.	COSTO DE VENTAS	23	482.699,24	531.409,31
	UTILIDAD BRUTA		549.499,03	1.596.266,63
5.2.	GASTOS		32.689,00	1.594.237,82
	GASTOS AMINISTRATIVOS Y VENTAS	24	462.046,00	1.565.392,54
	GASTOS FINANCIEROS	25	32.689,00	28.845,28
	GANANCIA DEL EJERCICIO		516.810,03	2.028,81
	(-) 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES		77.521,50	304,32
	GANANCIA DESPUÉS DE PART. TRABAJADORES		439.288,53	1.724,49
	(+) GASTOS NO DEDUCIBLES		89.390,57	2.289,20
	SALDO GANANCIA GRAVABLE		528.679,10	4.013,69
	(-) IMPUESTO A LA RENTA		116.309,40	1.174,27
	GANANCIA NETA DEL PERIODO		322.979,12	550,22

Inmobiliaria Mirador
SAN JOSE S.A.
FRANCA 010.000.000

Sra. Claire Danielle Charles
Gerente General



Ing. Bosco Vera Mendieta
Contador

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares)

	RESERVA		RESERVA FACULTATIVA	RESULTADOS ACUMULADOS NIF'S 1ª VEZ	SUPERÁVIT REVALUACIÓN P. PLANTA Y EQUIPO	UTILIDADES ACUMULADAS	PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
	LEGAL	RESERVA SOCIAL							
Saldo al 01 de enero del 2018	800,00	400,00	0,00	-321,95	0	707.146,50	0,00	16.643,51	724.870,00
Aumento de Capital									
Traslado Resultados ejercicios anteriores									0,00
Utilidad (Pérdida) neta del año 2018								550,22	550,22
Otros Dividendos por pagar									
Otros cambios a detallar					8.022.000,00	16643,51	0	-16.643,51	0,00
Saldo al final del ejercicio fiscal 2018	800,00	400,00	0,00	-321,95	8.022.000,00	723.792,01	0,00	550,22	8.747.220,26



Inmobiliaria Mirador
SAN JOSE S.A.
 FORMACIÓN

Ing. Bosco Vera Mendieta
 Contador

Sra. Claire Danielle Chartes
 Gerente General

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A. INMIRSAN
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDAD DE OPERACIÓN

Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	2.028,81
Depreciación de Mobiliario y Equipo	0,00
15% participación trabajadores	-304,32
Gasto por Impuesto a la renta	-1.174,27
Provisiones	
Otros Ajustes por partidas distintas al efectivo	
Suma ajustes por partidas distintas al efectivo	-1.478,59

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACION	8.239.156,06
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-54.579,01
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-16.297,85
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	51.268,17
(Incremento) disminución en Inventarios	7.807.295,58
(Incremento) disminución en otros activos	19.171,50
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	109.133,02
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-22.638,14
Incremento (disminución) en beneficios empleados	65.345,78
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-6.395,21
Incremento (disminución) en otros pasivos	-576.868,74

EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>8.239.605,04</u>
--	----------------------------

Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión.	
Adiciones en Propiedad Planta y Equipo (Neto)	0,00
Compras Activos Intangible	0,00
Obras en Proceso	0,00
Otras entradas y Salidas de Efectivo	8.069.150,00

EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>8.069.150,00</u>
--	----------------------------

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Aumento de Capital	0,00
Financiamiento préstamos a largo plazo	0,00
Pago de préstamos	0,00
Otras entradas y Salidas de Efectivo	158.320,68