

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DEL 2012**

1. IDENTIFICACION Y OBJETO DE LA COMPAÑIA

La compañía, fue constituida en la ciudad de Manta, mediante Escritura Pública el 19 de marzo de 2009 e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de abril del 2009, de acuerdo al registro No. 831 y anotada en el repertorio mercantil con el No. 57 y aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 09-P-DIC.0165 fechada el 07 de abril de 2009 siendo su domicilio legal en la ciudad de Montecristi provincia de Manabí. Cifrándose estrictamente a las Normas Internacionales de Información Financiera y el artículo 30 sección dos del reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

La actividad principal de la compañía es la compra, venta, administración, arriendo, anticresis, corretaje, permuta, explotación, agenciamiento de bienes inmuebles urbanos y rurales.

2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

BASES DE PRESENTACION

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2012 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y resoluciones promulgadas por la Superintendencia de Compañías.

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.

3. EFECTOS MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA ADOPCION DE LAS NIIF

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE en cumplimiento con la resolución obligatoria No. 08.G.DSC. y SC.Q.I.C.I.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de Octubre del 2011 no evidenciamos impactos significativos para revelar, respecto del proceso implementación y adopción NIIF.

4. EFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2012 su saldo lo conforman los siguientes rubros:

DETALLE	VALORES	
Efectivo		130,96
Caja	130,96	
Bancos (a)		25.132,60
Bco. Internacional	25.132,60	
TOTAL		25.263,56

a) Comprende Cuentas que la Compañía mantiene con diferentes instituciones financieras en Ecuador

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2012 incluye principalmente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por Cobrar Clientes (a)	19.867,21
Anticipo Proveedores (b)	64.757,80
Otras Cuentas por Cobrar (c)	126.713,70
TOTAL	211.338,71

- a) Corresponde a valores por cobrar a más de 230 clientes.
- b) Esta cuenta corresponde a valores por cobrar Anticipo proveedores locales.
- c) Pagos anticipados a los empleados, comisiones por ventas a crédito y otros anticipos por compras de suministros y materiales.

6. INVENTARIOS

El saldo de la cuenta al 31 de Diciembre del 2012, incluye valores por los terrenos que tiene disponible para la venta y obras en procesos.

DESCRIPCIÓN	VALORES
Inventario de Terrenos	634.450,24
Obras en Procesos	773.548,49
TOTAL	1.407.998,73

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Crédito Tributario IVA	10.777,77
Anticipo Impuesto a la Renta	8.966,90
IVA Retenido	3.337,28
Pago en Exceso Retención Fuente	633,77
TOTAL	23.715,72

8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El activo fijo se valoriza al costo de adquisición, los que incluyen los costos adicionales para que el bien quede en condiciones de funcionamiento, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que se deban reconocer.

La depreciación del activo fijo se registra en resultados del ejercicio siguiendo el método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes.

Las Cuentas de Activos Fijos que la empresa mantiene a Diciembre 31 del 2012 son los siguientes:

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.
MOVIMIENTOS DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Descripción	Saldo al	Adiciones	Ajustes	Bajas	Saldo al	% DEP.
	31/12/2011				31/12/2012	
<u>COSTO</u>						
<u>DEPRECIABLES</u>						
Vehículo	1.785,71	21.662,60			23.448,31	20%
Equipos de Computación	1.504,92	2.482,75			3.987,67	33%
Muebles y Enseres	6.778,70	1.517,06			8.295,76	10%
Maquinarias y Equipos	-	392,68			392,68	10%
SUBTOTAL	10.069,33	26.055,09			36.124,42	
DEPREC. ACUMULADA	(2.338,58)				(5.490,85)	
PROP. PLANTA Y EQUIPOS	7.730,75				30.633,57	

9. PASIVO CORRIENTE

El saldo del Pasivo Corriente al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
<i>Cuentas y Documentos por Pagar (a)</i>	<i>977.261,96</i>
<i>Otras Obligaciones Corrientes (b)</i>	<i>73.207,72</i>
TOTAL	1.050.469,68

a) Esta cuenta agrupa valores que la empresa debe cancelar a Proveedores \$112.912,89; Cuentas por Pagar del exterior \$ 2.082,95; Anticipo recibido de Clientes \$ 635.882,01 y Otras Cuentas por Pagar \$ 226.384,11.

b) Corresponde a valores pendientes por Aportaciones al IESS, Sueldos, Beneficios Laborales y con la Administración Tributaria por Retenciones de IVA, Impuesto a la renta y Retenciones en la Fuente.

10. PASIVO NO CORRIENTE

El saldo del Pasivo No Corriente al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
<i>Otras Cuentas por Pagar (a)</i>	<i>120.574,28</i>
TOTAL	120.574,28

a) Contabiliza valores por pagar a accionistas y otros pagos que se realizan a largo plazo.

11. PATRIMONIO

- a) El capital de la compañía a Diciembre 31 del 2012 está distribuido de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	APORTE AL 2012	% DE PARTICIPACION AL 2012
Beauchamps Jean Max	16,00	2,00%
Charles Claire Danielle	96,00	12,00%
Cloutier Marcel	288,00	36,00%
Dupuis Robert	40,00	5,00%
Gilles Pepin	136,00	17,00%
Izurieta Gaviria Franklin Vicente	40,00	5,00%
Lemay Alain	40,00	5,00%
Lemay Jean Phelippe	8,00	1,00%
Marino Eric	40,00	5,00%
Maxime Lemay	8,00	1,00%
Patrice Henley	8,00	1,00%
Pepin Kathleen	4,00	0,50%
Robillard Marieve	48,00	6,00%
Rodriguez Pachay Heman Rodolfo	4,00	0,50%
Rodriguez Parra Raul Alejandro	4,00	0,50%
Sebastian Martin Fernandez	4,00	0,50%
Thibault Francois Osais	16,00	2,00%
TOTALES	800,00	100,00%

El capital suscrito está constituido por 800 acciones, al valor nominal de \$ 1 cada una.

- b) Al cierre del ejercicio 2012 el aporte para futuras capitalizaciones es \$ 450.000,00.
- c) La reserva legal es \$ 400,00.
- d) Los resultados acumulados representan \$ 18.803,61.
- e) Los resultados acumulados provenientes de aplicación de NIIF \$ -321,95.
- f) Utilidad del presente ejercicio (2012) \$ 58.224,67.

12. INFORME TRIBUTARIO

Por disposición establecida en el SUP.R.O N 188 del 7 de mayo del 2010 el Servicio de Rentas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deben presentar los anexos y respaldos de sus declaraciones fiscales; a la emisión de este informe, la Empresa se encuentra preparando dicha información.

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reporte descritos en el párrafo precedente.

13. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2012, la Empresa no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.

14. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, aquellas no descritas son inmatrimiales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

INC. BASCO VERA H

CONTADOR