

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
A DICIEMBRE 31 DEL 2013**

**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. EFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2013 su saldo lo conforman los siguientes rubros:

DETALLE	VALORES	
<b>Efectivo</b>		<b>11,28</b>
Caja	11,28	
<b>Bancos (a)</b>		<b>72.387,37</b>
Bco. Internacional	72.387,37	
<b>TOTAL</b>		<b>72.398,65</b>

a) Comprende Cuentas que la Compañía mantiene con el Banco Internacional y Banco de Machala.

### 4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 Diciembre del 2013, los Activos Financieros están constituidos por:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por Cobrar Clientes (a)	30.923,20
Otras Cuentas por Cobrar (c)	24.739,21
<b>TOTAL</b>	<b>55.662,41</b>

a) Corresponde a valores por cobrar a clientes por concepto de revisión de planos y servicios básicos cancelados por la empresa.

b) Representa valores por cobrar con más de 120 días de vencimiento.

## 5. INVENTARIOS

El saldo de la cuenta al 31 de Diciembre del 2013, incluye valores por los terrenos que tiene disponible para la venta y obras en procesos.

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
Inventario de Terrenos	560.293,58
Obras en Procesos	1.136.854,44
<b>TOTAL</b>	<b>1.697.148,02</b>

## 6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El saldo al 31 de Diciembre del 2013 es el siguiente:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
Anticipo a Proveedores (a)	218.841,10
Otros Anticipos Entregados (b)	84.604,29
<b>TOTAL</b>	<b>303.445,39</b>

- a) Pagos anticipados a proveedores.
- b) Pagos por anticipos para empleados y comisiones por ventas a crédito.

## 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo al 31 de Diciembre del 2013 es el siguiente:

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>VALORES</b>
Crédito Tributario IVA	14.101,69
Pago en Exceso Retención IVA	3.337,28
Crédito Tributario IR	793,77
<b>TOTAL</b>	<b>18.232,74</b>

## 8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Propiedades, Planta y Equipo 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 de Propiedades, Planta y Equipo se registra en resultados del ejercicio siguiendo el método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes.

Las Cuentas de Propiedades, Planta y Equipo que la empresa mantiene a Diciembre 31 del 2013 son los siguientes:

<b>INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.</b> <b>MOVIMIENTOS DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b> <b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>
---

Descripción	Saldo al	Adiciones	Ajustes	Bajas	Saldo al	% DEP.
	31/12/2012				31/12/2013	
<b><u>COSTO</u></b>						
<b><u>NO DEPRECIABLES</u></b>						
Terrenos		91.000,00			91.000,00	
<b><u>DEPRECIABLES</u></b>						
Vehículo	23.448,31	28.957,32			52.405,63	20%
Equipos de Computación	3.987,67	8.856,36			10.840,17	33%
Muebles y Enseres	8.295,76	1.031,25			11.330,87	10%
Maquinarias y Equipos	392,68	29.725,73			30.118,41	10%
<b>SUBTOTAL</b>	<b>36.124,42</b>	<b>159.570,66</b>			<b>195.695,08</b>	
<b>DEPREC. ACUMULADA</b>	<b>(5.490,85)</b>				<b>(19.300,28)</b>	
<b>PROP. PLANTA Y EQUIPOS</b>	<b>30.633,57</b>				<b>176.394,80</b>	

## 9. PASIVO CORRIENTE

El saldo del Pasivo Corriente al 31 de Diciembre del 2013 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas y Documentos por Pagar (a)	68.302,42
Otras Obligaciones Corrientes (b)	126.942,43
Anticipos de Clientes (b)	731.332,20
<b>TOTAL</b>	<b>926.577,05</b>

- a) Esta cuenta corresponde a valores a Proveedores su composición es de 1 – 30 días corresponde a \$ 60.499,23; de 31 a 60 días \$ 3.003,19 y de 61 – 90 días \$ 4.800,00.
- b) Corresponde a valores pendientes con la Administración Tributaria \$55.663,71; Seguridad Social \$ 3.433,53; Beneficios a Empleados y Trabajadores \$ 67.845,19.
- c) Principalmente valores recibidos para reserva de propiedad que desea adquirir a futuro \$ 483.586,80; valores recibidos de clientes que anticipan pagos parciales, pero no por el valor total de la propiedad reservada \$ 151.437,92; valores que los clientes bajo su iniciativa depositaron en las cuentas de la empresa pero no han permitido ser identificados \$ 96.307,48.

## 10. PASIVO NO CORRIENTE

El saldo del Pasivo No Corriente al 31 de Diciembre del 2013 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas y Documentos por Pagar (a)	302.432,17
Cuentas por Pagar Relacionadas (b)	303.918,67
<b>TOTAL</b>	<b>606.350,84</b>

- a) Contabiliza préstamos de terceros, recibidos del exterior a largo plazo por \$300.000,00; y Otras Cuentas por Pagar \$ 2.432,17 por concepto de servicio de energía eléctrica y gastos médicos de empleados.
- b) Corresponde a valores por pagar a accionistas de la empresa.

## 11. PATRIMONIO

a) El capital de la compañía a Diciembre 31 del 2013 está distribuido de la siguiente manera:

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>APORTE AL 2013</b>	<b>% DE PARTICIPACION AL 2013</b>
Beauchamps Jean Max	16,00	2,00%
Charles Claire Danielle	96,00	12,00%
Charles Vesterled Erik	40,00	5,00%
Cloutier Marcel	288,00	36,00%
Cormier Yves	128,00	16,00%
Delgado Alvia Ronald Pastor	4,00	0,50%
Dupuis Robert	30,00	3,75%
Eric Laugier	4,00	0,50%
Gilles Pepin	10,00	1,25%
Giroux Sylvain	8,00	1,00%
Lavigne Brenda	8,00	1,00%
Lemay Alain	40,00	5,00%
Lemay Jean Philippe	8,00	1,00%
Marino Eric	88,00	11,00%
Maxime Lemay	8,00	1,00%
Patrice Henley	8,00	1,00%
Thibault Francois Osais	16,00	2,00%
<b>TOTALES</b>	<b>800,00</b>	<b>100,00%</b>

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

- b) Al cierre del ejercicio 2013 el aporte para futuras capitalizaciones es \$450.000,00.
- c) La reserva legal es \$ 400,00.
- d) Los resultados acumulados representan \$ 77.026,44.
- e) Los resultados acumulados provenientes de aplicación de NIIF \$ -321,95.
- f) Utilidad del presente ejercicio (2013) \$ 262.449,63.

**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 2013, 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 inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.*