

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2015

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

La Compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**, fue constituida en la ciudad de Portoviejo, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante Escritura Pública ante la Notaría Novena el 19 de Marzo de 2009, para dar cumplimiento a la Resolución No. 09-P-DIC-0167 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del 07 de Abril de 2009 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Montecristi el 20 de Abril de 2009, bajo el No. 29 y anotado en el repertorio general con el Tomo No. 1. Además cuenta con expediente societario No. 205015.

El Representante Legal de la Compañía es el Señor Marcel Cloutier, su nombramiento consta con un período de duración de 5 años, contados a partir del 04 de Abril de 2012, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Montecristi.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en el cantón Montecristi, Calle 10 de Agosto S/N y Olmedo. Además cuenta con un establecimiento ubicado en el cantón Manta, Av. 2 S/N y Calle 12 y 13. Cuenta con RUC No. 1391763565001.

Su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. BASES PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.

Las políticas contables más importantes utilizadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:

a. Preparación de los Estados Financieros.-

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información



Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), La Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.

Las cifras presentadas por la Compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.

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.

b. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.-

Se considera efectivo, al dinero físico así como también los depósitos en las diferentes cuentas bancarias de la empresa.

Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

c. Pagos Anticipados.-

Los pagos anticipados corresponden a adelantos entregados a proveedores por servicios, los mismos que serán trasladados al costo y/o gasto por el valor del bien o servicio recibido.

d. Propiedades, Planta y Equipo.-

Las Propiedades, Planta y Equipo son aquellos bienes de naturaleza permanente utilizadas por una empresa, que sirvan para el cumplimiento de sus objetivos específicos, siendo su característica una vida útil larga, estarán registrados al costo, las renovaciones y mejoras son contabilizadas como un costo adicional de las Propiedades, Planta y Equipo; únicamente cuando pueden ser medidas confiablemente y se demuestre que los desembolsos resultarán en beneficios económicos futuros por el uso del activo, mientras que los desembolsos para mantenimiento y reparación se afectan a los resultados del ejercicio en que se incurren.

e. Beneficios a los Empleados.-

Los beneficios de los trabajadores son reconocidos como un pasivo cuando el empleado ha prestado los servicios a cambio del derecho de recibir pagos en el futuro; y un gasto cuando la empresa ha consumido el beneficio económico procedente del servicio prestado por el empleado a cambio de las retribuciones en cuestión.

f. Provisiones.-

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya que la Compañía utilizará recursos para liquidar la obligación y sobre la cual puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

g. Reconocimiento de Ingresos.-

La Compañía reconoce ingresos por la venta de lotes de terrenos urbanizados, intereses por ventas a crédito, trámites de legalización de escrituras, servicios básicos y mantenimientos, cuando es efectuada la transferencia del bien o servicio al cliente en su totalidad o en parte.

h. Reconocimiento de Gastos.-

Los gastos son aquellos que surgen en la actividad ordinaria de la Compañía. Los gastos administrativos, de ventas, financieros y otros gastos son reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo del bien o servicio.

i. Impuesto a la Renta.-

Comprende al impuesto que se determina sobre la ganancia gravable del año, según disposiciones tributarias legalmente establecidas.

ESPACIO EN BLANCO

INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

La cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo a Diciembre 31 de 2015 están conformados por los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Caja		
Caja Chica Administrativa	498,81	779,76
Caja Automática	31.671,60	-
Caja Chica Proyecto	470,70	-
Caja Paypal	10.200,99	1.325,47
Bancos		
Banco Internacional Cta. Cte. No. 7000609716	79.358,90	(1.964,71)
Banco Internacional Cta. Cte. No. 7000614531	24.422,39	14.073,36
Banco de Machala Cta. Cte. No. 1340079473	24.258,82	4.283,75
TOTAL	170.882,21	18.497,63

Valores que la Compañía mantiene en cajas generales y cuentas bancarias locales (corrientes), destinadas para cubrir sus obligaciones económicas de manera inmediata y de carácter obligatorio. 

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

A Diciembre 31 de 2015 el saldo de las Cuentas y Documentos por Cobrar es:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionados		3.508,31	1.774,52
Otras Cuentas por Cobrar	a)	21.051,53	24.739,21
TOTAL		24.559,84	26.513,73

a) Saldo contable que se mantiene de años anteriores, de lo cual no existe documentación soporte. 

5. INVENTARIOS.-

La cuenta Inventarios al 31 de Diciembre de 2015 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
Terrenos	a)	283.091,29	422.131,50
Obras en Proceso	b)	370.645,85	145.033,56
TOTAL		653.737,14	567.165,06

- a) Valores que conciernen a lotes de terrenos disponibles para la venta en el proyecto "Urbanización Mirador San José" ubicado frente a la Playa San José - Montecristi - Manabí (Km 607, Ruta del Spondylus), en el momento que el cliente lo requiera.
- b) Valores que se constituyen por aquellos costos efectuados del proyecto "Urbanización Mirador San José" ubicado frente a la Playa San José - Montecristi - Manabí (Km 607, Ruta del Spondylus). Los mismos que serán reconocidos en el momento de ejecutarse las respectivas ventas de terrenos del proyecto inmobiliario de la compañía. 

ESPACIO EN BLANCO

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-

La cuenta Servicios y Otros Pagos Anticipados al 31 de Diciembre de 2015 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
Anticipos a Proveedores	a)	1.693.733,09	1.742.297,52
Anticipos a Empleados	b)	5.630,99	11.825,99
Otros Anticipos Entregados	c)	73.558,30	73.558,30
TOTAL		1.772.922,38	1.827.681,81

a) Valores contables que se mantienen de años anteriores y del presente ejercicio económico por concepto de pagos realizados anticipadamente a varios proveedores por la adquisición de bienes y servicios prestados.

b) Valores entregados al personal de la Compañía por concepto de préstamos, descontados de sus respectivos roles de pagos de manera mensual o según convenio entre las partes. Con vencimientos corrientes.

c) Saldo contable por otros anticipos entregados a empleados de la Compañía que mantienen de años anteriores, por concepto de comisiones por ventas a crédito.

ESPACIO EN BLANCO

7. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-**

A Diciembre 31 de 2015, el saldo contable de los Activos por Impuestos Corrientes es como sigue:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
Crédito Tributario IVA	a)	9.886,74	17.354,13
Pago en Exceso Ret. IVA		3.337,28	3.337,28
Pago en Exceso Ret. Fte.		793,77	793,77
TOTAL		14.017,79	21.485,18

a) Valor tributario en favor de la Compañía, el mismo que se puede utilizar como crédito tributario fiscal en la declaración mensual de Impuesto al Valor Agregado (IVA).

8. **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-**

Las Propiedades, Planta y Equipo de la Compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**, han sido valorizados al costo de adquisición y sus depreciaciones determinados en base al método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y a las Normas de Contabilidad vigentes.

Las depreciaciones se registran con cargo a gastos operacionales del año, utilizando las tasas estimadas y estipuladas en la Ley de Régimen Tributario Interno. Los porcentajes que se aplican constan en el siguiente cuadro de Propiedades, Planta y Equipo.

Durante el ejercicio económico de 2015, la Compañía realizó adquisiciones de Propiedades, Planta y Equipo para maximizar sus operaciones, las cuales se registraron a precio de costo, según documento de respaldo.

(Ver cuadro de Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo).

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN
MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en Dólares Americanos)

Descripción	Saldo al 31/12/14	Adiciones	Ajustes y/o Reclasificaciones	Saldo al 31/12/15	% DEPREC.
<u>COSTO</u>					
<u>NO DEPRECIABLES</u>					
Terrenos	91.000,00	-	-	91.000,00	
<u>DEPRECIABLES</u>					
Vehículos	106.951,08	3.724,39	-	110.675,47	20
Maquinaria y Equipos	156.471,51	2.556,07	-	159.027,58	10
Muebles y Enseres	9.327,01	12.014,97	-	21.341,98	10
Equipos de Oficina	2.003,86	-	-	2.003,86	10
Equipos de Computación y Software	8.937,67	4.250,00	-	13.187,67	33
SUBTOTAL	374.691,13	22.545,43	-	397.236,56	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(49.168,37)	(42.773,54)	-	(91.941,91)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	325.522,76	(20.228,11)	-	305.294,65	

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

El saldo a Diciembre 31 de 2015 de las Cuentas y Documentos por Pagar es:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Cuentas por Pagar Proveedores		
No Relacionados	-	104.347,46
Andrade Zambrano Eliana Migdalia	4.800,00	-
Delgado Alvia Luis Andrés	1.573,41	-
Ferretería la 15 S.A.	1.903,29	-
Marrasquín Quijije Luis Ramón	1.990,10	-
Mejía Mora Juan Diego	5.260,30	-
Zavala Orlando Winston Arturo	1.850,00	-
Otros Proveedores	3.553,00	-
Relacionados	-	14.181,27
Pepin Gilles	26.689,06	-
TOTAL	47.619,16	118.528,73

Deudas exigibles por pagar a proveedores locales, originados por la adquisición de bienes y servicios prestados. Con plazos de créditos corrientes de 30 y 45 días. 

10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

Las Obligaciones con Instituciones Financieras pendientes de cancelación a Diciembre 31 de 2015 son:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Obligaciones con Instituciones Financieras		
Banco de Machala		
Saldo Inicial	-	-
Cargos a Pasivo en el año	400.000,00	-
Valores Pagados en el año	(108.327,74)	-
Valor enviado a porción no corriente	(160.123,68)	-
TOTAL	131.548,58	-

Corresponde a préstamos porción corriente según el siguiente detalle:

Institución	Operación	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Plazo (meses)	Monto USD	Tasa de interés	Forma de pago
Machala	15202003500	29/01/2015	11/01/2018	36	200.000,00	11,23%	Mensual
Machala	15202003600	29/01/2015	11/01/2018	36	200.000,00	11,23%	Mensual



11. OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS POR PAGAR.-

Representan aquellas obligaciones (IESS y Beneficios Sociales) que la empresa proporciona a sus empleados bajo relación de dependencia a cambio de sus servicios prestados. Obligaciones establecidas según la Ley de Seguridad Social, el Código de Trabajo y demás disposiciones legales vigentes. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Sueldos por Pagar	-	8.882,06
Décimo Tercer Sueldo	1.677,17	3.097,58
Décimo Cuarto Sueldo	11.373,07	15.706,02
Utilidad 15% Trabajadores	46.606,94	33.167,25
Aportes al IESS	4.649,01	7.522,43
Fondos de Reserva	374,16	291,19
Préstamos Quirografarios	793,31	53,71
TOTAL	65.473,66	68.720,24

a) Provisión Utilidad 15% Participación para Trabajadores, según lo establece el Art. 97 - Párrafo 1 del Código de Trabajo, que es registrado con cargo a resultados del presente ejercicio económico corriente. (Ver nota explicativa No. 23). 

12. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

Su composición contable al 31 de Diciembre de 2015 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Retenciones de IVA	55.957,64	13.675,88
Retenciones en la Fuente	11.739,50	5.467,96
Impuesto a la Renta por Pagar	-	29.399,29
TOTAL	67.697,14	48.543,13

Impuestos mensuales que quedaron pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, correspondientes al mes de diciembre (Retenciones en la Fuente); noviembre y diciembre (Retenciones de IVA). 

13. PASIVO NO CORRIENTE.-

El grupo de Pasivo no Corriente al 31 de Diciembre de 2015 es como sigue:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2015	2014
Obligaciones con Instituciones Financieras	a)	160.123,68	-
Anticipos de Clientes	b)	1.020.316,26	1.292.735,29
Cuentas por Pagar Relacionadas	c)	303.918,78	336.918,78
TOTAL		1.484.358,72	1.629.654,07

- a) Representa a la porción no corriente de la deuda contraída con el Banco de Machala, según a lo indicado en la nota explicativa No. 10 de este informe.
- b) Valores recibidos anticipadamente de clientes, por terrenos adquiridos en el proyecto "Urbanización Mirador San José" ubicado frente a la Playa San José - Montecristi - Manabí (Km 607, Ruta del Spondylus), que brinda la Compañía. Liquidados y reconocidos como ingresos una vez entregado el bien inmueble y con su respectivo comprobante de venta.
- c) Valor por cancelar de años anteriores a accionistas del exterior, utilizados para atender costos y gastos operativos corrientes de la Compañía.

14. TRANSFERENCIAS DE ACCIONES.-

Con fecha 23 de Agosto de 2015, el Representante Legal de la Compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**, comunica al Intendente de Compañías, Valores y Seguros de Manabí, que los Cónyuges Sres. Marcel Cloutier y Claire Danielle Charles de nacionalidad canadienses con pasaportes No. BA552105 y QD063967 respectivamente, han transferido a favor del Sr. Erik Charles Vesterted de nacionalidad canadiense con Pasaporte No. GC600536, 127 acciones ordinarias y nominativas de \$ 1.00 cada una.

15. CAPITAL SOCIAL.-

Constituye el monto total del capital de la Compañía, representado por acciones y que consta en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil.

Al 31 de Diciembre de 2015 el Capital Social de la Compañía está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas, cuyo valor es de US\$ 1.00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

Accionistas	Nacionalidad	%	Valor Total USD
Beauchamps Jean Max	Canadá	2,00	16,00
Charles Claire Danielle	Canadá	32,00	256,00
Charles Vesterled Erik	Canadá	20,88	167,00
Cloutier Marcel	Canadá	0,13	1,00
Cormier Yves	Canadá	16,00	128,00
Delgado Alvia Ronald Pastor	Ecuador	0,50	4,00
Dupuis Robert	Canadá	3,75	30,00
Eric Laugier	Canadá	0,50	4,00
Gilles Pepin	Canadá	1,25	10,00
Giroux Sylvain	Canadá	1,00	8,00
Lavigne Brenda	Canadá	1,00	8,00
Lemay Alain	Canadá	5,00	40,00
Lemay Jean Philippe	Canadá	1,00	8,00
Marino Eric	Canadá	11,00	88,00
Maxime Lemay	Canadá	1,00	8,00
Patrice Henley	Canadá	1,00	8,00
Thibault Francois Osias	Canadá	2,00	16,00
TOTAL		100,00	800,00

16. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES.-

Representa a los aportes de los accionistas para ser capitalizados. El saldo contable que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2015 es de \$ 450.000,00.

17. RESERVA LEGAL.-

La Ley de Compañías requiere que en las Compañías Anónimas el 10% de la ganancia neta anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

La Compañía no provisionó el 10% de Reserva Legal correspondiente al ejercicio económico auditado, debido a que la misma representa el 50% del capital suscrito y pagado. El saldo contable que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2015 es de \$ 400,00.

18. GANANCIAS ACUMULADAS.-

Un desglose del saldo contable de la cuenta Ganancias Acumuladas a Diciembre 31 de 2015 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Ganancias Acumuladas		
Saldo al inicio de año	339.476,07	77.026,44
(+) Transferencias de Resultados en el año	131.065,88	262.449,63
Saldo al 31 de Diciembre de 2015	470.541,95	339.476,07

ESPACIO EN BLANCO

19. RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES ADOPCIÓN PRIMERA VEZ NIIF.-

De acuerdo al Artículo Segundo de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañía y Valores emitida el 09 de Septiembre de 2011, establece que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" Completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y de Medianas Entidades "NIIF para las PYMES", en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados subcuenta "Resultados Acumulados Provenientes Adopción por Primera Vez NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados Provenientes Adopción por Primera Vez NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

El saldo contable que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2015 es de \$ (321,95).

20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.-

El saldo contable de los Ingresos de Actividades Ordinarias que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2015 son:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
<u>Ingresos de Actividades Ordinarias</u>		
Ventas Netas		
Ventas de Terrenos	4.075.915,08	5.446.036,50
Otros Ingresos de Actividades Ordinarias		
Gastos de Asociación	50.330,49	82.899,47
Árboles	33.482,25	18.600,07
Gastos Jurídicos	135.357,83	179.000,48
Servicios Básicos	105.600,00	73.390,00
Impuestos Prediales	1.770,00	6.015,00
Desistimiento de Compra	4.510,65	11.173,59
Apropiación de Planos	21.000,00	12.610,00
Intereses	41.706,86	34.820,05
Otros Ingresos	4.626,88	2.699,04
TOTAL	4.474.300,04	5.867.244,20

21. COSTO DE VENTA.-

El Costo de Venta se refiere a:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
(-) Costo de Venta		
Compras de Materiales	(1.039.663,06)	(1.100.427,43)
Alquiler de Maquinarias	(150.225,76)	(239.263,30)
Fletes Varios	-	(162.176,69)
Compra de Recipientes de basura	(44,46)	-
Compra de plantas	(48.987,91)	-
Sueldos y Salarios	(241.064,46)	(243.385,64)
Décimo Tercer Sueldo	(20.115,92)	(19.662,00)
Décimo Cuarto Sueldo	(16.803,71)	(16.858,23)
Vacaciones	(6.429,12)	(446,45)
Aporte Patronal	(24.626,58)	(26.292,05)
IECE	(1.208,76)	(1.029,84)
SETEC	(1.208,76)	(1.032,37)
Fondo de Reserva	(16.340,68)	(18.145,91)
Desahucio	(1.761,50)	-
Despido Intempestivo	(1.075,77)	-
Bono	(1.204,43)	-
Mano de Obra Proyecto Mirador	(176.219,48)	(112.428,32)
Servicios Prestados	(165.204,11)	(606.474,31)
Depreciación de Propiedades, Planta y Equipo	-	(29.868,09)
Otros Costos de Producción	(447.955,69)	(338.013,64)
Costo de Ventas de Terrenos	(2.567.690,11)	(3.973.666,35)
(+) Costos de Transferencias	2.654.262,19	2.915.504,27
TOTAL	(2.273.568,08)	(3.973.666,35)

ESPACIO EN BLANCO

22. GASTOS OPERACIONALES.-

Un detalle de los Gastos Operacionales por su Naturaleza, según libros contables (Administración, Ventas), Financieros y Otros Gastos Operacionales es como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
<u>(-) Administración y Ventas</u>		
Sueldos y Salarios	(65.360,60)	(37.887,81)
Décimo Tercer Sueldo	(5.596,52)	(2.704,90)
Décimo Cuarto Sueldo	(2.478,00)	(2.246,11)
Capacitación, Bienestar Social	(1.457,40)	(5.361,87)
Aporte Patronal	(10.090,76)	(4.224,38)
IECE	(336,36)	(341,08)
SETEC	(336,36)	(338,55)
Fondos de Reserva	(2.983,78)	(2.741,19)
Servicios Prestados Administrativos	(3.498,90)	-
Honorarios y Servicios Profesionales	(185.198,46)	(204.205,21)
Fletes Varios	(220.901,43)	-
Energía eléctrica	(54.427,51)	-
Teléfono y telefonía celular	(3.787,22)	-
Internet	(2.642,85)	-
Impuestos y Contribuciones	(4.346,24)	-
Pagos municipales	(23.380,49)	-
Depreciación de Propiedades, Planta y Equipo	(42.773,54)	-
Notarios y Registradores de la Propiedad	(2.205,74)	(1.675,44)
Arrendamiento de Oficina	(10.336,20)	(9.849,00)
Combustibles y Lubricantes	(11.239,10)	(9.017,57)
Publicidad	(252,13)	(33.933,49)
Mantenimiento y Reparaciones	(58.091,49)	(38.171,23)
Instalaciones y Reparaciones	(425.454,08)	(603.888,78)
Comisiones en Ventas	(200.018,00)	(199.684,02)
Comisiones Bancarias	-	(4.963,23)
Seguros y Reaseguros	(2.094,81)	(1.882,69)
Movilización	(3.047,89)	(677,65)
Reuniones y Festividades	(2.755,95)	(2.867,15)
Gastos de Viaje	(171,36)	(1.873,70)
IVA al Gasto	(310.130,26)	(351.011,60)
Otros Gastos	(185.378,11)	(117.298,74)
<u>(-) Financieros</u>		
Intereses Bancarios	(36.421,82)	-
Intereses y multas	(4,60)	-
Comisiones Bancarias	(2.594,73)	-
Costo de Chequera	(550,71)	-
Servicios Bancarios	(257,28)	-
Cargos por Transferencias	(1.063,74)	-
<u>(-) Otros Gastos Operacionales</u>		
Intereses Préstamos al Exterior	(8.778,08)	(35.999,99)
TOTAL	(1.890.442,50)	(1.672.845,38)

23. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-

Al 31 de Diciembre de 2015, la determinación del 15% Participación de Trabajadores, del 22% Impuesto a la Renta Causado y de la exoneración del Saldo del Impuesto a la Renta por Pagar de la Compañía, es como se indica a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2015	2014
Utilidad Contable	310.712,93	221.114,99
Menos: 15% Participación de Trabajadores	46.606,94	33.167,25
Más: Gastos No Deducibles Locales	52.081,35	70.606,19
BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%	316.187,34	258.553,93
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	69.561,21	56.881,86

CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE

22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	69.561,21	56.881,86
Menos: Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	40.176,24	27.187,17
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	29.384,97	29.694,69
Más: Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	295,40	-
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	928,40	295,40
Exoneraciones por Leyes Especiales	28.751,97	-
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	-	29.399,29
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	-	-

ESPACIO EN BLANCO

La Compañía en el ejercicio económico 2015 no procede al pago del saldo de Impuesto a la Renta, según a lo indicado en la Disposición General Séptima del Párrafo Primero de la Ley Orgánica y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016, donde se indica que: "Se exonera el pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015 a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica como consecuencia del desastre natural de acuerdo a lo dispuesto en el reglamento o resolución del Servicio de Rentas Internas, cuyo domicilio se encuentre en la provincia de Manabí, el cantón Muisne y otras circunscripciones de la provincia de Esmeraldas afectadas que se definan mediante Decreto."

Por la tanto, la Compañía procede en el mismo ejercicio económico auditado a realizar el respectivo ajuste contable por la exoneración del saldo del Impuesto a la Renta por Pagar del 2015 por el valor de \$ 28.751,97, contra la cuenta contable Ganancia Neta del Período. 

24. EVENTOS SUBSECUENTES.-

Al 31 de Diciembre de 2015 y a la fecha de la emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los Estados Financieros y que no se hayan revelado en los mismos. 

25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de Diciembre de 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**, y serán presentados a los accionistas en Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los Estados Financieros serán aprobados por la Junta Directiva en fecha posterior. 

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN
INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA
A DICIEMBRE 31 DE 2015

**INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA
MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN, CON LA UNIDAD DE ANÁLISIS
FINANCIERO (UAF).-**

*Dando cumplimiento al art. 32 de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 del 30 de junio de 2014, me permito indicar las actividades y trámites realizados por la compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN.**, para dar cumplimiento con la ley de Prevención, Detención y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Normas de prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.*

*La compañía mantiene el Código de Registro para Reportes, para informar los datos requeridos por la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y la acreditación de Oficial de Cumplimiento, nombramiento que recae en la Ing. Marcela Cecibel Gómez Zamora, con cédula de identidad No. 131180022-9, el mismo que con fecha 17 de julio de 2014, la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos emite la Resolución No. SC-DNPLA-14-1412 resuelve calificar para que pueda desempeñar las funciones de Oficial de Cumplimiento Titular de la compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN.***

En la revisión de la información mensual de las operaciones y transacciones individuales originadas por los pagos efectuados por los clientes de la compañía, se constató que la Oficial de Cumplimiento de la compañía durante el ejercicio económico auditado ha cumplido con lo que dispone la Norma de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros delitos en su Art.39 Numeral 39.6 de la Resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, enviando los Reportes mensuales de Operaciones y Transacciones cuyos montos fueron iguales o que superaban el umbral legal, mediante el sistema de carga en línea en la página web de la UAF con estado de validación exitoso.

X

El Oficial de Cumplimiento tiene a su cargo el Manual de Políticas y Procedimientos para la Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo y Otros Delitos, según lo establece el art. 7 de la Resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañías y Seguros, y cumple con las acciones que se establecieron en las políticas y procedimientos de la debida diligencia para conocer a su cliente, conozca a su empleado y conozca su mercado, además cumpliendo con la política de capacitación ha obtenido formación en materia de Prevención de lavado de activos y Financiamiento del terrorismo para compartir con el personal administrativo y la oficial de cumplimiento suplente.

Se constata que con fecha 10 de Febrero de 2016, la Oficial de Cumplimiento, Ing. Marcela Gómez Zamora, elabora el Informe Anual de actividades del Oficial de Cumplimiento correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2015.

Por no haberse reunido los accionistas, la Junta de Accionista no ha procedido a la aprobación del Informe Anual de actividades del Oficial de Cumplimiento correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2015. Preparado por la Oficial de Cumplimiento, Ing. Marcela Gómez Zamora.

*En mi opinión, las actividades realizadas por la Oficial de Cumplimiento de la Compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN.**, al 31 de Diciembre de 2015, Ing. Marcela Gómez Zamora, cumple con lo que disponen la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.*


ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC-RNAE No. 626