

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2016 Y 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 la señora Claire Danielle Charles, su nombramiento consta con un período de duración de 5 años, contados a partir del 17 de Enero de 2017, 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.

j. Uso de Estimaciones.-

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo NIIF para PYMES, requiere que la Gerencia utilice ciertos estimados contables inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en la políticas contables de la compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

[Handwritten signature]

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 2016 y 2015 están conformados por los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2016	2015
Caja		
Caja Chica Administrativa	83,62	498,81
Caja Automática	-	31.671,60
Caja Chica Proyecto	331,23	470,70
Caja Paypal	-	10.200,99
Bancos		
Banco Internacional Cta. Cte. No. 7000609716	84.731,30	79.358,90
Banco Internacional Cta. Cte. No. 7000614531	313,31	24.422,39
Banco de Machala Cta. Cte. No. 1340079473	37,47	24.258,82
paypal	34.314,82	-
TOTAL	119.811,75	170.882,21

Valores que la Compañía mantiene en cajas chicas, cuentas bancarias locales y sistema de pago en línea (PAYPAL), destinadas para cubrir sus obligaciones económicas de manera inmediata y de carácter obligatorio.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

A Diciembre 31 de 2016 y 2015 el saldo de las Cuentas y Documentos por Cobrar es:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2016	2015
Cuentas por Cobrar Clientes	a)		
No Relacionados		44.471,65	3.508,31
Otras Cuentas por Cobrar Relacionados	b)		
Alain Lemay		20.426,53	-
Robert Dupuis		1.000,00	-
Frank Thibault		1.050,00	-
Eric Marino		8.040,88	-
Otras Cuentas por Cobrar	c)	21.051,53	21.051,53
TOTAL		96.040,59	24.559,84

a) Saldos pendientes de recuperar de clientes propietarios de terrenos ubicados dentro del proyecto que lleva a cabo la compañía por concepto de facturación por servicios de instalación de biodigestores, instalación de acometidas entre otros.

La compañía no posee una política y procedimientos contables escritos de Cuentas por cobrar clientes, que permita identificar cuando debe reconocer a resultados el ingreso y el valor de las cuentas por cobrar que resultan de las transacciones comerciales que se sustentan en documentos que reposan en la compañía como contratos y promesa de compra-venta, debidamente firmados por los clientes de la compañía por la venta de los terrenos. Hasta el cierre de nuestro encargo de auditoría la administración ha reconocido el ingreso por ventas a resultados cuando el cliente ha cancelado el bien inmueble en su totalidad. La falta de implementación de una adecuada política contable de ventas y cobranzas, permite que al 31 de Diciembre de 2016 la administración mantenga un registro independiente de valores por recuperar de clientes por cuotas vencidas en la venta de terrenos y por los cuales no se ha reconocido la respectiva previsión por las cuentas por cobrar a clientes nacionales que son controlados por la administración de la compañía, que dichos valores ascienden a \$.228.492,75 y el valor de \$.791.063,40 que corresponden a clientes extranjeros, de los cuales la comercialización se encuentran a cargo de la compañía Hola Ecuador Canadá como intermediario con los clientes del exterior, según contrato de representación y promoción entre la compañía Inmobiliaria Mirador San José S.A. y Hola Ecuador Edificio Immobilier INC, domiciliada en Canadá, celebrado el 25 de Julio de 2012. Según detalle entregado, al 31 de Julio de 2017 este valor asciende a \$.913.998,57

Además la compañía reconoce ingresos por mantenimientos y por consumos de agua y luz de las propiedades de los clientes del exterior, valores que se reciben porque quedaron determinados y aceptados entre las partes mediante la firma del contrato o la promesa de compra venta. Estos valores se reconocen a resultados a medida que la compañía recibe los valores y procede a la facturación respectiva, la administración presenta un detalle de valores por cobrar al 31 de Marzo del 2016 por \$40.328,47 dólares, por concepto de agua y energía eléctrica y \$.187.320,00 por concepto de Gastos de mantenimiento, de los cuales no se ha registrado contablemente la previsión para su cobro futuro.

La nueva administración indica que se encuentran realizando una reestructuración de políticas y procedimientos para reconocer el registro de los valores enunciados en los párrafos anteriores.

A

- b) Corresponden a valores por cobrar a relacionados por concepto de gastos que fueron facturados a nombre de la Compañía y que correspondían a valores que debían ser cobrados a accionistas y que la compañía reconoció como gastos en el año 2014. La compañía contabiliza por cobrar a accionistas lo señalado en el cuadro de esta nota, reconociendo en la cuenta otros ingresos dichos valores.
- c) 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 2016 y 2015 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2016	2015
Terrenos	a)	233,718.85	283,091.29
Obras en Proceso(Costos Acumul.)	b)	587,333.57	370,645.85
TOTAL		821,052.42	653,737.14

- a) Valores que corresponden al costo de los 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 acumulados y efectuados en el proyecto "Urbanización Mirador San José" ubicado frente a la Playa San José - Montecristi - Manabí (Km 607, Ruta del Spondylus). Los mismos que son reconocidos a resultados al ejecutarse las respectivas ventas de terrenos y analizar el costeo que conlleva la entrega del bien inmueble a plena satisfacción del cliente.

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-

La cuenta Servicios y Otros Pagos Anticipados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2016	2015
Anticipos a Proveedores	a)	1.382.460,33	1.693.733,09
Anticipos a Empleados	b)	1.900,00	5.630,99
Otros Anticipos Entregados		-	73.558,30
TOTAL		1.384.360,33	1.772.922,38

- a) Corresponden a valores pendientes por regularizar de años anteriores por \$1.027.593.68 por concepto de comisiones reconocidas a la empresa Hola Ecuador (Canadá), por la intermediación en la venta de terrenos a clientes en el exterior, de acuerdo al contrato de representación y promoción entre Hola Ecuador Edificio Inmobilier INC, domiciliada en Canadá de fecha 25 de Julio de 2012, los mismos que fueron descontados de los valores transferidos y recibidos por la Inmobiliaria Mirador San José, la compañía deberá documentar tributariamente los valores descontados como comisiones por la compañía Hola Ecuador Edificio Inmobilier INC, para poder reconocer a resultados aplicando la debida retención en la fuente por dichos concepto. Además esta cuenta incluye otros anticipos entregados a varios proveedores nacionales por la adquisición de bienes y servicios prestados que se van liquidando en el momento de recibir en su totalidad el bien o servicio solicitado.
- 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.

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

A Diciembre 31 de 2016 y 2015, el saldo contable de los Activos por Impuestos Corrientes es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2016	2015
Crédito Tributario IVA	-	9.886,74
Pago en Exceso Ret. IVA	3.337,28	3.337,28
Pago en Exceso Ret. Fte.	793,77	793,77
TOTAL	4.131,05	14.017,79

- a) Valores tributario en favor de la Compañía, los mismos que se mantienen de años anteriores.

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 2016, la Compañía realizó adquisiciones de Propiedades, Planta y Equipo, las cuales se registraron a precio de costo, según documento de respaldo.



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

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN
MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

Descripción	Saldo al 31/12/15	Adiciones	Ajustes y/o Reclasificaciones	Saldo al 31/12/16	% DEPREC.
<u>COSTO</u>					
<u>NO DEPRECIABLES</u>					
Terrenos	91,000.00	-	-	91,000.00	
<u>DEPRECIABLES</u>					
Vehículos	110,675.47	-	-	110,675.47	20
Maquinaria y Equipos	159,027.58	7,900.00	-	166,927.58	10
Muebles y Enseres	21,341.98	1,010.35	-	22,352.33	10
Equipos de Oficina	2,003.86	-	-	2,003.86	10
Equipos de Computación y Software	13,187.67	-	-	13,187.67	33.33
SUBTOTAL	397,236.56	8,910.35	-	406,146.91	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(91,941.91)	(45,022.90)	-	(136,964.81)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	305,294.65	(36,112.55)	-	269,182.10	

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

El saldo a Diciembre 31 de 2016 y 2015 de las Cuentas y Documentos por Pagar es:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2016	2015
Cuentas por Pagar Proveedores No Relacionados	a)		-
Andrade Zambrano Eliana Migdalia		-	4.800,00
Delgado Alvia Luis Andrés		4.059,72	1.573,41
Ferretería la 15 S.A.		27,05	1.903,29
Marrasquín Quijije Luis Ramón		8.530,21	1.990,10
Mejía Mora Juan Diego		-	5.260,30
Zavala Orlando Winston Arturo		-	1.850,00
Redes y Postes S.A.		30.973,61	-
Lagavians S.A.		2.676,81	-
Basurto Zambrano Maria Isabel		2.000,00	-
Otros Proveedores		18.452,99	3.553,00
Relacionados			-
Pepin Gilles		13.088,77	26.689,06
Marcel Cloutier		49.696,39	-
TOTAL		129.505,55	47.619,16

a) Deudas exigibles por pagar a proveedores locales No Relacionados y Relacionados, originados por la adquisición de bienes y servicios prestados. Con plazos de créditos corrientes de 30 y 45 días.

10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

Reflejan las obligaciones con instituciones financieras pendientes de cancelación a Diciembre 31 de 2016 y 2015, se detalla a continuación la porción corriente del mismo:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2016	2015
Obligaciones con Instituciones Financieras			
Banco de Machala			
Saldo Inicial		291.672,26	-
Cargos a Pasivo en el año		-	400.000,00
Valores Pagados en el año		(131.548,58)	(108.327,74)
Valor enviado a porción no corriente		(13.017,58)	(160.123,68)
TOTAL		147.106,10	291.672,26

Dicha obligación se encuentra garantizada por lotes de terrenos de propiedad de la compañía.

Institución	Operación	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Plazo (meses)	Monto USD	Tasa de interés	Forma de pago
Machala	15202003500	29/1/2015	11/1/2018	36	200.000,00	11,23%	Mensual
Machala	15202003600	29/1/2015	11/1/2018	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	
		2016	2015
Décimo Tercer Sueldo	a)	862.16	1,677.17
Décimo Cuarto Sueldo		5,789.97	11,373.07
Utilidad 15% Trabajadores		3,904.44	46,606.94
Aportes al IESS		2,967.62	4,649.01
Fondos de Reserva		343.11	374.16
Préstamos Quirografarios		593.60	793.31
Préstamos Hipotecarios		147.14	-
TOTAL		14.608.04	65.473.66

- 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. 22).

12. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

Su composición contable al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2016	2015
Retenciones de IVA	a)	2.921,64	55.957,64
Retenciones en la Fuente		1.342,84	11.739,50
Impuesto al Valor Agregado IVA		468,66	-
Impuesto a la Renta por Pagar		5.380,08	-
TOTAL		10.113,22	67.697,14

- a) Constituye la provisión para el Impuesto a la Renta de Sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto (22%) aplicable a las ganancias gravables (Ver nota No 22).

13. PASIVO NO CORRIENTE.-

El grupo de Pasivo no Corriente al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2016	2015
Obligaciones con Instituciones Financieras	a)	13.017,58	160.123,68
Anticipos de Clientes	b)	1.222.201,20	1.020.316,26
Cuentas por Pagar Relacionadas	c)	450.000,00	303.918,78
TOTAL		1.685.218,78	1.484.358,72

- 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. Según política de ventas no escrita, estos valores son liquidados y reconocidos como ingresos una vez entregado el bien inmueble y con su respectivo comprobante de venta.
- c) Corresponde a valores que la administración decide reclasificar, rebajando la cuenta aporte a futura capitalizaciones, debido a que de los saldos reflejados en años anteriores en la cuenta enunciada, la compañía no dispone de documentos de respaldo que puedan sustentar los mismos. Esta reclasificación refleja una disminución del 39% en el patrimonio que refleja la compañía al 31 de diciembre de 2016. La administración decide reclasificar estos valores en base a la observación realizada por funcionario de la Intendencia de Compañía según documento de inspección existente en los archivos de Inmobiliaria Mirador San José S.A.

ESPACIO EN BLANCO

14. TRANSFERENCIAS DE ACCIONES.-

Con fecha 27 de Noviembre de 2016, 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. Claire Danielle Charles y Marcel Cloutier de nacionalidad canadienses con pasaportes No. HH242543 y HH242300 respectivamente, han transferido a favor del Sr. Erik Charles Vesterled de nacionalidad canadiense con Pasaporte No. GC600536, 255 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 2016 y 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	0,13	1,00
Charles Vesterled Erik	Canadá	52,75	422,00
Cloutier Marcel	Canadá	0,13	1,00
Cornier 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. 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 2016 es de \$ 400,00.

17. GANANCIAS ACUMULADAS.-

Un desglose del saldo contable de la cuenta Ganancias Acumuladas a Diciembre 31 de 2016 y 2015 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2016	2015
Ganancias Acumuladas			
Saldo al inicio de año		470.541,95	339.476,07
(+) Transferencias de Resultados en el año		194.544,78	131.065,88
(+) Ajuste por Devolución Imp. A la Renta 2015	a)	28.751,97	0,00
(-) Ajuste por Sust.Imp a la renta 2012	b)	(1.459,77)	0,00
Saldo al 31 de Diciembre de 2016		692.378,93	470.541,95

- a) La compañía en el ejercicio económico 2016, no procede a realizar el pago del saldo de Impuesto a la Renta correspondiente al año 2015, según 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 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.

- b) Ajustes realizados para cubrir la provisión de la obligación tributaria por pagar como resultado de las diferencias determinadas por la administración tributaria correspondientes a los años 2012 y 2013, según lo indicado en el Comunicado de diferencias N° DZ4-GCEOPEFPC16-00000026-M (27-10-2016, emitidas por el Servicio de Rentas Internas (SRI), en los cuales indican que revisando la información que dispone en su base de datos, identifico que la compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN** mantuvo operaciones con empresas que han sido consideradas para efecto tributario como inexistentes, fantasma o personas naturales y sociedades que realizan actividades supuestas y /o transacciones inexistentes. Según indicaciones del Contador de la Compañía y documentación presentada, al cierre de la auditoría la Administración realizó las respectivas declaraciones sustitutivas y procede a la cancelación de las diferencias detectadas por la Administración Tributaria en los años 2012 y 2013, valores que afectan a las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores.

18. RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES ADOPCIÓN PRIMERA VEZ NIIF.-

El saldo contable que la Compañía mantiene al 31 de Diciembre de 2016 es de \$ (321,95).

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.

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.-

Los ingresos de actividades ordinarias al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 se reflejan como:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2016	2015
<u>Ingresos de Actividades Ordinarias</u>		
Ventas Netas		
Ventas de Terrenos	901.854,62	4.075.915,08
Otros Ingresos de Actividades Ordinarias		
Mantenimiento	82.136,04	-
Asociación	-	50.330,49
Árboles	6.651,80	33.482,25
Gastos Jurídicos	37.044,53	135.357,83
Servicios Básicos	81.879,35	105.600,00
Impuestos Prediales	4.583,00	1.770,00
Desistimiento de Compra	10.530,00	4.510,65
Apropiación de Planos	13.300,00	21.000,00
Otros Ingresos		
Intereses	60.027,68	41.706,86
Otros Ingresos	28.605,23	4.626,88
Intereses Ganados en Cuenta	61,73	-
TOTAL	1.226.673,98	4.474.300,04

20. COSTO DE VENTA.-

El Costo de Venta se refiere a:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2016	2015
<u>(-) Costo de Venta</u>		
Compras de Materiales	(215,133.08)	(1,039,663.06)
Alquiler de Maquinarias	(33,677.50)	(150,225.76)
Compra de Recipientes de basura	(112.00)	(44.46)
Compra de plantas	(2,092.00)	(48,987.91)
Sueldos y Salarios	(135,110.77)	(241,064.46)
Décimo Tercer Sueldo	(12,218.54)	(20,115.92)
Décimo Cuarto Sueldo	(7,960.64)	(16,803.71)
Vacaciones	(4,395.90)	(6,429.12)
Aporte Patronal	(15,263.52)	(24,626.58)
IECE	(677.56)	(1,208.76)
SETEC	(677.56)	(1,208.76)
Fondo de Reserva	(11,220.49)	(16,340.68)
Desahucio	(2,843.24)	(1,761.50)
Despido Intempestivo	-	(1,075.77)
Bono	-	(1,204.43)
Mano de Obra Proyecto Mirador	(3,660.00)	(176,219.48)
Servicios Prestados	(70,546.46)	(165,204.11)
Otros Costos de Producción	(104,512.66)	(447,955.69)
Costo de Ventas de Terrenos	(597,842.44)	(2,567,690.11)
(+) Costos de Transferencias	691,599.42	2,654,262.19
TOTAL	(526,344.94)	(2,273,568.08)

21. 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	
	2016	2015
<u>(-) Administración y Ventas</u>		
Sueldos y Salarios	(56,094.71)	(65,360.60)
Décimo Tercer Sueldo	(4,808.73)	(5,596.52)
Décimo Cuarto Sueldo	(2,678.42)	(2,478.00)
Capacitación, Bienestar Social		(1,457.40)
Aporte Patronal	(6,214.13)	(10,090.76)
IECE	(278.80)	(336.36)
SETEC	(278.73)	(336.36)
Fondos de Reserva	(4,719.24)	(2,983.78)
Vacaciones	(1,878.44)	-
Gasto por Desahucio	(1,618.07)	-
Gasto por Despido Intempestivo	(10,905.87)	-
Servicios Prestados Administrativos	(8,034.49)	(3,498.90)
Honorarios y Servicios Profesionales	(126,527.51)	(185,198.46)
Fletes Varios	(47,105.00)	(220,901.43)
Energía eléctrica	(88,035.67)	(54,427.51)
Teléfono y telefonía celular	(3,910.23)	(3,787.22)
Internet	(2,990.00)	(2,642.85)
Impuestos y Contribuciones	(2,466.78)	(4,346.24)
Pagos municipales	(6,629.53)	(23,380.49)
Depreciación de Propiedades, Planta y Equipo	(45,022.90)	(42,773.54)
Notarios y Registradores de la Propiedad	(957.05)	(2,205.74)
Arrendamiento de Oficina	(10,852.80)	(10,336.20)
Combustibles y Lubricantes	(10,149.69)	(11,239.10)
Publicidad	(5,304.65)	(252.13)
Mantenimiento y Reparaciones	(41,951.96)	(58,091.49)
Instalaciones y Reparaciones	(940.00)	(425,454.08)
Comisiones en Ventas	(30,284.70)	(200,018.00)
Seguros y Reaseguros	(1,727.20)	(2,094.81)
Movilización	(1,753.17)	(3,047.89)
Reuniones y Festividades	(684.98)	(2,755.95)
Gastos de Viaje	(125.13)	(171.36)
IVA al Gasto	(65,402.15)	(310,130.26)
Otros Gastos	(52,835.07)	(185,378.11)
<u>(-) Financieros</u>		
Intereses Bancarios	(26,137.32)	(36,421.82)
Intereses y multas	(1,163.60)	(4.60)
Comisiones Bancarias	(2,928.12)	(2,594.73)
Costo de Chequera	(403.93)	(550.71)
Servicios Bancarios	(53.91)	(257.28)
Cargos por Transferencias	(446.73)	(1,063.74)
<u>(-) Otros Gastos Operacionales</u>		
Intereses Préstamos al Exterior	-	(8,778.08)
TOTAL	(674,299.41)	(1,890,442.50)

22. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-

Al 31 de Diciembre de 2016 y 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	
	2016	2015
Utilidad Contable	26.029,63	310.712,93
Menos:		
15% Participación de Trabajadores	3.904,44	46.606,94
Más:		
Gastos No Deducibles Locales	11.309,44	52.081,35
BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%	33.434,63	316.187,34
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	7.355,62	69.561,21
CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE		
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	7.355,62	69.561,21
Menos:		
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	0,00	40.176,24
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO	7.355,62	29.384,97
Más:		
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	0,00	295,40
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	1.975,54	928,40
Exoneraciones por Leyes Especiales	0,00	28.751,97
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	5.380,08	-
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	-	-

ESPACIO EN BLANCO

23. EVENTOS SUBSECUENTES.-

Al 31 de Diciembre de 2016 y a la fecha de la emisión de este informe, la nueva administración de la compañía indica que se encuentran realizando una reestructuración de políticas y procedimientos para reconocer el registro de los valores enunciados en la nota explicativa No. 4 literal a) párrafo segundo y tercero, al realizarse la implementación de nuevas políticas y procedimientos los estados financieros reflejarían cambios significativos en periodos futuros.

Además de lo enunciado en el primer párrafo de esta nota y de las demás notas explicativas que componen 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 del ejercicio auditado y que no se hayan revelado en los mismos.

ESPACIO EN BLANCO