

**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 plazo de duración de la compañía es de 50 años, contados a partir del 20 de abril del 2009 hasta el 20 de abril de 2059.

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 para Pymes) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), La Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de

**a. Preparación de los estados financieros. – (Continuación)**

*Compañías, Valores y Seguros, por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley. Además de lo establecido en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, su Reglamento y las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.*

**b. Moneda funcional. -**

*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.*

**c. 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.*

**d. 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.*

**e. 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.*

**f. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. –**

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de créditos normales y no tienen intereses. Si hubiere importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (dólar) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa.

**g. 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.

**h. 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.

**i. Cuentas por pagar diversas relacionadas. –**

Se registran las obligaciones con partes relacionadas que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con partes relacionadas se reconocerán por el costo de la transacción.

**j. 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.

**k. Reconocimiento de costos y gastos. -**

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos y en función de su devengamiento, respetando la esencia sobre la forma y se clasifican por su función.

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**I. Impuesto a la renta. -**

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

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO. -**

La cuenta efectiva y equivalente al efectivo a diciembre 31 de 2017 y 2016 están conformados por los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Cajas</b>		
Caja chica administrativa	40	84
Caja chica proyecto	159	331
<b>Bancos</b>		
Banco Internacional Cta. Cte. No. 7000609716	7.822	84.731
Banco Internacional Cta. Cte. No. 7000614531	-	313
Banco de Machala Cta. Cte. No. 1340079473	759	37
Paypal No. 01	-	34.315
Paypal No. 02	5.683	-
<b>TOTAL</b>	<b>14.463</b>	<b>119.812</b>

Importes que la compañía mantiene en cajas, cuentas bancarias locales y sistema de pago en línea (PAYPAL), que la compañía recauda y establece para cumplir con sus obligaciones corrientes.

**4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR. -**

A diciembre 31 de 2017 y 2016 el saldo de las cuentas y documentos por cobrar es:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
<b>Cuentas por cobrar clientes</b>	<b>a)</b>		
No relacionadas		2.310.790	44.472
<b>Otras cuentas por cobrar relacionadas</b>	<b>b)</b>		
Alain Lemay		34.016	20.427
Robert Dupuis		1.000	1.000
Frank Thibault		1.050	1.050
Eric Marino		4.325	8.041
Gilles Pepin		3.716	-
<b>Otras cuentas por cobrar</b>			
Cuentas por cobrar empleados		294	-
Paypal valores en tránsito		27.500	-
Otras cuentas por cobrar	<b>c)</b>	21.052	21.052
<b>TOTAL</b>		<b>2.403.741</b>	<b>96.041</b>

**4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR. – (Continuación)**

*a) Saldos pendientes por recuperar de años anteriores y del presente ejercicio económico de clientes nacionales y extranjeros propietarios de terrenos que la administración resuelve reconocer contablemente. Por concepto de venta de terrenos por \$ 1.893.316, por mantenimiento \$ 337.825, por consumo de agua \$ 4.516, por electricidad \$ 40.231 y por otros servicios \$ 34.902 en el proyecto "Urbanización Mirador San José" ubicado frente a la Playa San José - Montecristi - Manabí (Km 607, Ruta del Spondylus).*

*La compañía al cierre del ejercicio económico, no ha reconocido la respectiva previsión por las cuentas por cobrar clientes controlados por la administración de la compañía.*

*b) Rubros por cobrar a partes relacionadas por concepto de gastos que fueron facturados a nombre de la compañía y que debían ser cobrados a accionistas; siendo reconocidos por la compañía como gastos en el año 2014. La compañía posteriormente decide contabilizar dichos valores como cuentas por cobrar a accionistas según lo señalado en el cuadro de esta nota explicativa, reconociéndolos a resultados como otros ingresos.*

*c) Importe contable que se mantiene de años anteriores, de lo cual no existe documentación soporte.*

**ESPACIO EN BLANCO**

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**5. INVENTARIOS. -**

La cuenta inventarios al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
Terrenos	a)	215.723	233.719
Obras en proceso (costos acumulados)	b)	542.110	587.334
<b>TOTAL</b>		<b>757.833</b>	<b>821.052</b>

a) Comprenden a 367 lotes de terrenos registrados al costo y que están 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) Saldo contable constituido por aquellos costos acumulados y utilizados en el proyecto "Urbanización Mirador San José" ubicado frente a la Playa San José - Montecristi - Manabí (Km 607, Ruta del Spondylus). Reconocidos a resultados en el momento de ejecutarse la respectiva venta de los terrenos y analizar el respectivo costeo que conlleva a la entrega del bien inmueble al cliente.

**6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS. -**

La cuenta servicios y otros pagos anticipados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
Anticipos a proveedores	a)	1.437.986	1.382.460
Anticipos a empleados		600	1.900
<b>TOTAL</b>		<b>1.438.586</b>	<b>1.384.360</b>

**ESPACIO EN BLANCO**

**6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS. – (Continuación)**

a) Valores pendientes por regularizar de años anteriores por \$1.227.593 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 Immobilier 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 Immobilier INC, para poder reconocer a resultados aplicando la debida retención en la fuente por dicho concepto. Además, de otros anticipos entregados de años anteriores y del presente ejercicio económico a proveedores varios locales por un valor de \$ 210.393 por la adquisición de bienes y servicios prestados que se van liquidando en el momento de recibir el bien o servicio solicitado.

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

A diciembre 31 de 2017 y 2016, el saldo contable de los activos por impuestos corrientes es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Pago en exceso ret. IVA	3.337	3.337
Pago en exceso ret. fte.	794	794
<b>TOTAL</b>	<b>4.131</b>	<b>4.131</b>

Saldos tributarios que se mantienen de años anteriores y que la compañía no logró compensar en las respectivas declaraciones. Dichos valores ya no pueden ser compensados o solicitados al fisco como pago en exceso, debido a que superan el tiempo establecido para su reclamo o compensación según a lo indicado en el art. 69 de la LRTI (5 años para el Impuesto al Valor Agregado - IVA), y a lo indicado en el art. 47 de la LRTI (3 años para las Retenciones en la Fuente). Los mismos deberán ser reconocidos por la compañía como impuestos diferidos tal como lo establece el art. 28 del RLRTI, por ser créditos tributarios no utilizados y generados en 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 el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.*

*Durante el ejercicio económico de 2017, 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**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO. – (Continuación)**

<b>INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN</b>					
<b>MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>					
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016</b>					
<b>(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)</b>					
<b>Descripción</b>	<b>Saldo al 31/12/16</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Ventas y/o bajas</b>	<b>Saldo al 31/12/17</b>	<b>% DEPREC.</b>
<b><u>COSTO</u></b>					
<b><u>NO DEPRECIABLES</u></b>					
Terrenos	91.000	-	-	91.000	
<b><u>DEPRECIABLES</u></b>					
Vehículos	110.675	-	-	110.675	<b>20</b>
Maquinarias y equipos	166.928	911	-	167.839	<b>10</b>
Muebles y enseres	22.352	1.497	-	23.850	<b>10</b>
Equipos de oficina	2.004	530	-	2.534	<b>10</b>
Equipos de computación y software	13.188	-	-	13.188	<b>33,33</b>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>406.147</b>	<b>2.939</b>	<b>-</b>	<b>409.086</b>	
<b>(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	<b>(136.965)</b>	<b>(45.899)</b>	<b>-</b>	<b>(182.864)</b>	
<b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>269.182</b>	<b>(42.961)</b>	<b>-</b>	<b>226.221</b>	

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR. -**

El saldo a diciembre 31 de 2017 y 2016 de las cuentas y documentos por pagar es:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Cuentas por pagar proveedores</b>		
<b>No relacionadas</b>		
Delgado Alvia Luis Andrés	-	4.060
Ferretería la 15 S.A.	2.851	27
Marrasquín Quijije Luis Ramón	-	8.530
Zuridist Cía. Ltda.	10.577	-
Zavala Orlando Winston Arturo	6.309	-
Redes y Postes S.A.	27.974	30.974
Lagavians S.A.	4.099	2.677
Basurto Zambrano Maria Sesibel	6.000	2.000
Cnel EP	9.382	-
Otros proveedores	27.508	18.453
Cuentas por pagar cheques	16.563	-
<b>Relacionadas</b>		
Delgado Alvia Ronald Pastor	18.087	-
Pepin Gilles	7.572	13.089
Marcel Cloutier	48.000	49.696
<b>TOTAL</b>	<b>184.924</b>	<b>129.506</b>

Saldos pendientes 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 días.

**10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS. -**

Constituye a la obligación con institución financiera local pendiente de cancelación a diciembre 31 de 2017 y 2016. A continuación, se detalla la porción corriente del mismo:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Obligaciones con instituciones financieras</b>		
<b>Banco de Machala</b>		
Saldo inicial	147.106	291.672
Cargos a pasivo en el año	87.000	-
Valores pagados en el año	(153.286)	(131.549)
Valor enviado a porción no corriente	(54.296)	(13.018)
<b>TOTAL</b>	<b>26.523</b>	<b>147.106</b>

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS. – (Continuación)**

<i>Institución</i>	<i>Operación</i>	<i>Fecha de emisión</i>	<i>Fecha de vencimiento</i>	<i>Plazo (meses)</i>	<i>Monto USD</i>	<i>Tasa de interés</i>	<i>Forma de pago</i>	<i>Garantías</i>
Machala	1720013000	29/09/2017	29/09/2020	36	87.000	11,23%	Mensual	Terrenos

**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:

<b>DESCRIPCIÓN</b>		<b>VALORES US\$</b>	
		<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Décimo tercer sueldo		1.320	862
Décimo cuarto sueldo		7.808	5.790
Utilidad 15% trabajadores	a)	8.215	3.904
Aportes al IESS		3.525	2.968
Fondos de reserva		375	343
Préstamos quirografarios		1.226	594
Préstamos hipotecarios		147	147
Sueldos por pagar		7.554	-
<b>TOTAL</b>		<b>30.171</b>	<b>14.608</b>

a) Provisión utilidad 15% participación para trabajadores, según lo establece el artículo 97 del Código de Trabajo, que es registrado con cargo a resultados del presente ejercicio económico corriente. (Ver nota explicativa No. 21).

**ESPACIO EN BLANCO**

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**12. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. -**

Su composición contable al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
Retenciones de IVA		1.704	2.922
Retenciones en la fuente		674	1.343
Impuesto al Valor Agregado IVA		1.281	469
Impuesto a la renta por pagar	a)	26.781	5.380
<b>TOTAL</b>		<b>30.439</b>	<b>10.113</b>

- a) Constituye a la provisión del Impuesto a la Renta por Pagar que se calcula aplicando la tasa de impuesto (22%) a la ganancia gravable del ejercicio económico corriente, descontadas las retenciones en la fuente a favor del período y de años anteriores (la compañía considera como crédito tributario de años anteriores, un valor pagado en exceso por impuesto a la renta por pagar del año 2016 según entre declaración original y sustitutiva realizadas del formulario 101 IR del 2016. (Ver nota explicativa No. 21).

**13. PASIVO NO CORRIENTE. -**

El grupo de pasivo no corriente al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
Cuentas y documentos por pagar		624	-
Obligaciones con instituciones financieras	a)	54.296	13.018
Anticipos de clientes	b)	163.468	1.222.201
Ingresos diferidos por venta de terrenos	c)	3.160.511	-
Cuentas por pagar relacionadas	d)	469.350	450.000
<b>TOTAL</b>		<b>3.848.249</b>	<b>1.685.219</b>

- a) Constituye 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.

**13. PASIVO NO CORRIENTE. – (Continuación)**

- b) Valor recibido anticipadamente de clientes no identificados por la compañía, por futura venta de terrenos y servicios varios 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.*
- c) Reconocimiento de valores como ingresos diferidos de años anteriores y del presente ejercicio económico según lo indicado en la nota 4 Cuentas y Documentos por Cobrar por concepto de venta de terrenos por \$ 2.777.939, por mantenimiento \$ 337.825, por consumo de agua \$ 4.516 y por electricidad \$ 40.231 en el proyecto "Urbanización Mirador San José" ubicado frente a la Playa San José - Montecristi - Manabí (Km 607, Ruta del Spondylus).*
- d) Corresponden a \$ 450.000, que la administración decide reclasificar, rebajando de la cuenta patrimonial aportes de accionistas para futuras 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 muestra una disminución del 39% en el patrimonio que refleja la compañía al 31 de diciembre de 2016. Reclasificación que se efectúa en base a la observación realizada por funcionarios de la Intendencia de Compañía, Valores y Seguros según documento de inspección existente en los archivos de la compañía Inmobiliaria Mirador San José S.A. Además, de \$ 19.350 por préstamos del presente ejercicio económico por cancelar al accionista Sr. Erik Charles Vasterled.*

**ESPACIO EN BLANCO**

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**14. 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 2017 y 2016 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:

<b>Accionistas</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>%</b>	<b>Valor Total USD</b>
<i>Beauchamps Jean Max</i>	Canadá	2,00	16
<i>Charles Claire Danielle</i>	Canadá	0,13	1
<i>Charles Vesterled Erik</i>	Canadá	52,75	422
<i>Cloutier Marcel</i>	Canadá	0,13	1
<i>Cormier Yves</i>	Canadá	18,00	144
<i>Delgado Alvia Ronald Pastor</i>	Ecuador	0,50	4
<i>Dupuis Robert</i>	Canadá	3,75	30
<i>Eric Laugier</i>	Canadá	0,50	4
<i>Gilles Pepin</i>	Canadá	1,25	10
<i>Maple Holding S.A.</i>	Canadá	7,00	56
<i>Marino Eric</i>	Canadá	11,00	88
<i>Patrice Henley</i>	Canadá	1,00	8
<i>Thibault Francois Osias</i>	Canadá	2,00	16
<b>TOTAL</b>		<b>100,00</b>	<b>800</b>

- Que mediante oficio con fecha 27 de abril de 2017, se procede a efectuar la transferencia de acciones que otorgan los cónyuges Señora Lavigne Brenda y el Señor Giroux Sylvain de nacionalidad canadienses a favor del Señor Cormier Ives de nacionalidad canadiense por el valor de 8 acciones ordinarias y nominativas de \$ 1,00 cada una, y que son parte del paquete accionario de la compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN.**
- Que mediante oficio con fecha 27 de abril de 2017, se procede a efectuar la transferencia de acciones que otorgan los cónyuges Señor Giroux Sylvain y la Señora Lavigne Brenda de nacionalidad canadienses a favor del Señor Cormier Ives de nacionalidad canadiense por el valor de 8 acciones ordinarias y nominativas de \$ 1,00 cada una, y que son parte del paquete accionario de la compañía **INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN.**

**14. CAPITAL SOCIAL. – (Continuación)**

- Que mediante oficio con fecha 02 de mayo de 2017, se procede a efectuar la transferencia de acciones que otorgan los cónyuges Señor Lemay Alain y la Señora Richard Sylvie de nacionalidad canadienses a favor de la compañía Maple-Holding S.A. de nacionalidad ecuatoriana por el valor de 40 acciones ordinarias y nominativas de \$ 1,00 cada una, y que son parte del paquete accionario de la compañía **INMOBILIARIA MIRADO SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN.**
- Que mediante oficio con fecha 02 de mayo de 2017, se procede a efectuar la transferencia de acciones que otorga el Señor Lemay Jean Philippe Joseph Alexandre de nacionalidad canadiense a favor de la compañía Maple-Holding S.A. de nacionalidad ecuatoriana por el valor de 8 acciones ordinarias y nominativas de \$ 1,00 cada una, y que son parte del paquete accionario de la compañía **INMOBILIARIA MIRADO SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN.**
- Que mediante oficio con fecha 02 de mayo de 2017, se procede a efectuar la transferencia de acciones que otorga el Señor Lemay Maxime de nacionalidad canadiense a favor de la compañía Maple-Holding S.A. de nacionalidad ecuatoriana por el valor de 8 acciones ordinarias y nominativas de \$ 1,00 cada una, y que son parte del paquete accionario de la compañía **INMOBILIARIA MIRADO SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN.**

**15. RESERVA LEGAL. -**

*El saldo contable que la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es de \$ 400.*

*La Ley de Compañías en su artículo 297 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.*

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

---

**16. GANANCIAS ACUMULADAS. -**

Un desglose del saldo contable de la cuenta ganancias acumuladas a diciembre 31 de 2017 y 2016 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Ganancias acumuladas</b>		
Saldo al inicio de año	692.379	470.542
(+) Transferencias de resultados en el año	14.770	194.545
(+) Ajuste por devolución imp. a la renta 2015	-	28.752
(-) Ajuste por sust. imp a la renta 2012	-	(1.460)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>707.149</b>	<b>692.379</b>

**17. RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES ADOPCIÓN PRIMERA VEZ NIIF. -**

El saldo contable que la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es de \$ (322).

De acuerdo al artículo segundo de la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros 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.

**ESPACIO EN BLANCO**

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**18. VENTAS NETAS, OTROS INGRESOS OPERACIONALES Y DE OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES. -**

Las ventas netas, otros ingresos operacionales y de otros ingresos no operacionales al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se reflejan como:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2017	31/12/2016
<b><u>Ingresos de actividades ordinarias</u></b>			
<b>Ventas netas</b>	a)		
Ventas de terrenos		584.359	901.855
<b>Otros ingresos</b>	a)		
Intereses		43.733	60.028
<b>Otros ingresos de actividades ordinarias</b>	a)		
Mantenimiento		175.386	82.136
Árboles		2.455	6.652
Gastos jurídicos		21.844	37.045
Servicios básicos		54.560	81.879
Impuestos prediales		1.950	4.583
Desistimiento de compra		5.148	10.530
Apropiación de planos		10.850	13.300
Medidor de agua		75	-
Medidor de luz		5.325	-
Consumo de energía eléctrica		80.006	-
Alumbrado público		5.888	-
Consumo de agua		9.604	-
Comercialización		6.439	-
<b>Otros ingresos no operacionales</b>			
Otros ingresos		24.523	28.605
Intereses ganados en cuenta		52	62
<b>TOTAL</b>		<b>1.032.198</b>	<b>1.226.674</b>

a) Ingresos por actividades ordinarias reconocidos por la venta de lotes de terrenos, intereses por ventas a crédito, trámites de legalización de escrituras, servicios básicos, mantenimientos y otros en la "Urbanización Mirador San José" ubicado frente a la Playa San José - Montecristi - Manabí (Km 607, Ruta del Spondylus).

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**19. COSTO DE VENTA Y PRODUCCIÓN. -**

El costo de venta y producción se refiere a:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b><i>(-) Costo de venta y producción</i></b>		
Compras de materiales	(70.396)	(215.133)
Alquiler de maquinarias	(27.293)	(33.678)
Fletes varios	(375)	-
Compra de recipientes de basura	-	(112)
Compra de plantas	(2.089)	(2.092)
Sueldos y salarios	(144.195)	(135.111)
Décimo tercer sueldo	(12.029)	(12.219)
Décimo cuarto sueldo	(9.648)	(7.961)
Vacaciones	(125)	(4.396)
Aporte patronal	(16.131)	(15.264)
IECE	(722)	(678)
SETEC	(722)	(678)
Fondo de reserva	(10.520)	(11.220)
Desahucio	-	(2.843)
Mano de obra proyecto mirador	-	(3.660)
Servicios prestados	(29.772)	(70.546)
Otros costos de producción	(95.465)	(104.513)
Costo de ventas de terrenos	(482.699)	(597.842)
<b><i>(+) Costos de transferencias</i></b>	<b>419.480</b>	<b>691.599</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(482.699)</b>	<b>(526.345)</b>

**ESPACIO EN BLANCO**

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**20. GASTOS OPERACIONALES. -**

Un detalle de los gastos operacionales por su naturaleza, según libros contables (administración, ventas) y financieros son como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>(-) Administración y ventas</b>		
Sueldos y salarios	(39.634)	(56.095)
Décimo tercer sueldo	(3.298)	(4.809)
Décimo cuarto sueldo	(1.482)	(2.678)
Aporte patronal	(4.400)	(6.214)
IECE	(197)	(279)
SETEC	(197)	(279)
Fondos de reserva	(3.253)	(4.719)
Vacaciones	-	(1.878)
Gasto por desahucio	-	(1.618)
Gasto por despido intempestivo	-	(10.906)
Servicios prestados administrativos	(2.848)	(8.034)
Honorarios y servicios profesionales	(32.596)	(126.528)
Fletes varios	-	(47.105)
Energía eléctrica	(120.298)	(88.036)
Teléfono y telefonía celular	(3.191)	(3.910)
Internet	(2.880)	(2.990)
Impuestos y contribuciones	(5.695)	(2.467)
Pagos municipales	(1.084)	(6.630)
Depreciación de propiedades, planta y equipo	(45.899)	(45.023)
Notarios y registradores de la propiedad	(3.181)	(957)
Arrendamiento de oficina	(11.214)	(10.853)
Combustibles y lubricantes	(12.373)	(10.150)
Publicidad	(522)	(5.305)
Mantenimiento y reparaciones	(36.226)	(41.952)
Instalaciones y reparaciones	(2.555)	(940)
Comisiones en ventas	-	(30.285)
Seguros y reaseguros	(2.234)	(1.727)
Movilización	(3.236)	(1.753)
Reuniones y festividades	(375)	(685)
Gastos de viaje	-	(125)
IVA al gasto	(22.613)	(65.402)
Gasto no deducible	(88.909)	-
Otros gastos	(11.656)	(52.835)
<b>(-) Financieros</b>		
Intereses bancarios	(13.206)	(26.137)
Intereses y multas - N/D	(482)	(1.164)
Comisiones bancarias	(16.535)	(2.928)
Costo de chequera	(162)	(404)
Servicios bancarios	(34)	(54)
Cargos por transferencias	(2.270)	(447)
<b>TOTAL</b>	<b>(494.734)</b>	<b>(674.299)</b>

**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSÉ S.A. INMIRSAN**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**21. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA. -**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la determinación del 15% participación de trabajadores, del 22% impuesto a la renta causado y del impuesto a la renta por pagar de la compañía, es como se indica a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Utilidad contable</b>	<b>54.765</b>	<b>26.030</b>
<b>Menos:</b>		
15% participación de trabajadores	8.215	3.904
<b>Más:</b>		
Gastos no deducibles locales	89.391	11.309
<b>BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%</b>	<b>135.941</b>	<b>33.435</b>
<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>29.907</b>	<b>7.356</b>

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

<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>29.907</b>	<b>7.356</b>
<b>Menos:</b>		
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	-	-
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO</b>	<b>29.907</b>	<b>7.356</b>
<b>Más:</b>		
Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
<b>Menos:</b>		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	1.174	1.976
Crédito tributario de años anteriores	1.952	-
<b>IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR</b>	<b>26.781</b>	<b>5.380</b>

**22. EVENTOS SUBSECUENTES. -**

Al 31 de diciembre de 2017 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 del ejercicio auditado y que no se hayan revelado en los mismos.