

**ING. LUIS RUIZ ROMERO**  
AUDITORIAS Y ASESORIAS

---

**INMOBILIARIA MIRAFLORES**  
**INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.017**

Guayaquil, 22 de Marzo del 2018

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA MIRAFORES S.A.**  
Ciudad.

Estimados Señores:

### 1.-Informe sobre los Estados Financieros

He auditado el Balance General de **INMOBILIARIA MIRAFLOR** correspondientes Estados de Resultados, Evaluación del Patrimonio, flujo de Efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, un resumen de las políticas de contabilidad significativas y las notas a los estados financieros.

### 2.-Responsabilidad de la Administración de la compañía por los estados financieros.

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación razonable de los Estados Financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. Esta responsabilidad incluye en diseñar y mantener el control interno relevante encaminada a la preparación razonable de las cifras expuestas en los estados financieros de forma que no estén sujetos a errores importantes originados de fraudes o error; la selección de políticas de contabilidad apropiadas y la elaboración de estimados de valores que sean razonables en las circunstancias.

### 3.-Responsabilidad del Auditor.-

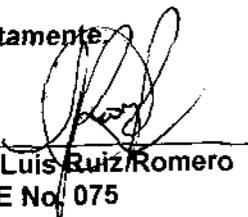
La responsabilidad del Auditor es la de expresar una opinión sobre los estados financieros expuestos en los estados financieros adjuntos, basados en la auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría. Considero que mi opinión se basa en una base suficientemente razonable para expresar una opinión de que los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría implica la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de saldos y revelaciones efectuados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor que incluye la evaluación de errores importantes de los estados financieros originados de fraudes. La auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables aplicadas por la administración de la compañía son razonables.

### 4., Opinión.

En mi opinión, los estados financieros arriba indicados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.** al 31 de diciembre del 2017 y el resultado de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y los cambios en el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's.

Atentamente,



CPA Luis Ruiz Romero  
RNAE No. 075

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**Período Terminado al 31 de Diciembre del 2.017**  
**(EXPRESADO EN USD)**

	2017
<b>ACTIVOS</b>	
<b>Activo Corriente</b>	
Disponible en Caja y Bancos	41.255,16
Otras Cuentas por Cobrar	70.000,00
Pagos Anticipados	<u>0,00</u>
<b>Total Activo Corriente</b>	111.255,16
<b>Propiedad Planta y Equipo (Nota A)</b>	412.880,50
<b>Otros Activos</b>	<u>0,00</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b><u>524.135,66</u></b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<b>Pasivo Corriente</b>	
Impuestos Retenidos por Pagar	476,00
Valores y Cuentas por Pagar (Nota D)	2.468,00
Impuesto a la Renta por Pagar	<u>3.163,98</u>
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<u>6.107,98</u>
<b>Pasivo a Largo Plazo</b>	
Cuentas por Pagar Socios y Otros	0,00
<b>Otros Pasivos</b>	
Impuestos Diferidos	68.387,99
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b><u>74.495,97</u></b>
<b>Patrimonio</b>	
Capital Social	1.000,00
Reservas (Nota E)	20.756,45
Ganancias Retenidas (Nota G)	-868,94
Superavit por Revalorización (Nota F)	<u>428.752,18</u>
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<u>449.639,69</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b><u>524.135,66</u></b>

Ver nota a los Estados Financieros

## **INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.**

### **ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL** **Período Terminado al 31 de Diciembre del 2.017 Y** **(EXPRESADO EN USD)**

	<b>2017</b>
<b>INGRESOS</b>	
Ventas Netas	48.630,00
Otros Ingresos	
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u><b>48.630,00</b></u>
<b>COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES</b>	
Gastos de Administracion y Ventas	52.967,23
Otros egresos	
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<u><b>52.967,23</b></u>
<b>GANANCIA &lt;PERDIDA&gt; ANTES DE LA PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	-4.337,23
Participacion Trabajadores 15 % (Nota H)	<u>0,00</u>
<b>GANANCIAS &lt;PERDIDAS&gt; ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	-4.337,23
Impuesto a la Renta (NOTA I)	<u>-3.930,68</u>
<b>GANANCIA &lt;PERDIDA&gt; NETA</b>	<b>-8.267,91</b>
Efecto aplicación NIIF	<u>4.884,87</u>
<b>GANANCIA -PERDIDA NETA</b>	<u><b>-3.383,04</b></u>
Ver nota a los Estados Financieros	

**INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.**

**ESTADO DE CAMBIO EN EL FLUJO DE EFEC**  
**Período Terminado al 31 de Diciembre del 2.017**  
**(EXPRESADO EN USD)**

2017

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Efectivo Originado de Clientes	48.630,00
Efectivo Pagado a Proveedores y Trabajadores	-31.838,17
Otros Ingresos <Egresos>	<u>0,00</u>
<b>Efectivo neto proveniente de Operación</b>	<b><u>16.791,83</u></b>

**ACTIVIDADES DE INVERSION**

Incremento Otros Activos	0,00
Adiciones a Propiedad Planta y Equipo	-
Bajas de Propiedad Planta y Equipo	-
<b>Efectivo neto proveniente de Inversion</b>	<b><u>0,00</u></b>

**ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Dividendos Accionistas	0,00
<b>Efectivo neto proveniente de Financiamiento</b>	<b><u>0,00</u></b>

<b>Mas &lt;menos&gt; del Efectivo</b>	16.791,83
<b>Saldo del Efectivo al inicio del año</b>	<u>24.463,33</u>
<b>Saldo del Efectivo al final del año</b>	<b><u>41.255,16</u></b>

## **INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.**

### **ESTADO DE CAMBIO EN EL FLUJO DE EFECTIVO (CONTINUA) Período Terminado al 31 de Diciembre del 2.017 Y (EXPRESADO EN USD)**

2017

#### **CONCILIACION DE LA GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO NETO ORIGINADO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

<b>GANANCIA NETA</b>	-3.383,04
<b>Ajustes por gastos que no representan desembolso</b>	
Depreciaciones	<u>23.122,60</u>
	<b><u>19.739,56</u></b>
<b>Cambios en activos y pasivos operacionales:</b>	
Cuentas por Cobrar	
Impuestos Retenidos por Pagarr	3.239,58
Pagos Anticipados	403,20
Proveedores por pagar	590,00
Impuestos por Pagar	-2.295,64
Documentos pr Pagar	0,00
Impuestos Diferidos	-4.884,87
	<b><u>-2.947,73</u></b>
<b>Efectivo Neto Proveniente de Operación</b>	<b><u><u>16.791,83</u></u></b>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO  
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.017**

**A.- Resumen de la prácticas de contabilidad más importantes**

La compañía INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador el 16 de Febrero de 1.978, ante el notario octavo del cantón de Guayaquil German Castillo Suarez e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de Marzo de 1.978. Las operaciones consisten en arrendamiento de bienes inmuebles. La compañía tiene su domicilio en el ciudad de Guayaquil.

**Preparación de los estados financieros**

La compañía mantiene sus registros contables en dólares americanos (USD) de acuerdo lo dispuesto por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador en la Norma de Contabilidad (NEC 17) y aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Rentas Internas en la Resolución No. SB-SC-SRI-01, publicada en el Registro Oficial del 13 de Abril del 2000. A partir del año 2012 los estados financieros fueron preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC) (por sus siglas) lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**Los inventarios (propiedades)**

Están valorados al costo de adquisición más los ajustes (revalorización) realizados en la aplicación de las NIIF y que fueron tomadas del avalúo municipal y que los accionistas lo consideraron como razonable. Las propiedades (edificaciones) tienen una vida útil de 20 años.

**D.-Valores y Cuentas por Pagar**

Depósitos en Garantía	US\$.
Cuentas por Pagar	US\$

**E.-Reservas**

Reserva Legal(1)	US\$.
Capital Adicional(2)	US\$.

(1) De acuerdo con la legislación Ecuatoriana vigente, la compañía debe reservar el 10% de su ganancia líquida anual a reserva legal hasta completar el capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía, y puede ser utilizada para cubrir pérdidas o aumentar el capital social.

(2) El saldo de esta cuenta es consecuencia del efecto neto de disposiciones gubernamentales al aplicarse la corrección monetaria y conversión de los valores financieros de sucres a dólares americanos. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas o capitalizarse.

**F.-Superavit por Revalorización**

El saldo de esta cuenta proviene del avalúo de las propiedades (terrenos) que la administración decidió acogerse al modelo de Revaluación establecido en el párrafo 31 de la NIC 16.

**G.-Ganancias Retenidas**

Utilidad - Pérdida de ejercicios anteriores  
Utilidad Pérdida del ejercicio actual

**H.-Participación Trabajadores 15%**

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la compañía debe destinar el 15% de su ganancia anual antes de impuesto a la renta para ser repartida entre los trabajadores de la empresa.

**I.- Impuesto a la Renta**

La provisión para el ejercicio económico 2.017 se calcula a una tasa del 12% sobre la ganancia tributable. Tratándose de utilidades reinvertidas la provisión es del 12%. La compañía para determinar la base imponible procedió con:

Utilidad - Pérdida antes Impuesto a la Renta  
Más Gastos no deducibles  
Base tributable

Impuesto a la Renta