

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

***INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO***

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.018

Guayaquil, 19 de Marzo del 2019

A los Accionistas de
INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.
Ciudad.-

Estimados Señores:

1.- Informe sobre los Estados Financieros

He auditado el Balance General de **INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A** y los correspondientes Estados de Resultados, Evaluación del Patrimonio y Cambios en el flujo de Efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, así como el 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 responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs. Esta responsabilidad incluye en diseñar, implementar y mantener el control interno relevante encaminada a la preparación y presentación razonable de las cifras expuestas en los estados financieros de forma que estén libres de errores importantes originados de fraude o error, la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas y la elaboración de estimados de contabilidad que sean razonables en las circunstancias.

3.- Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre las cifras expuestas en los estados financieros adjuntos, basados en la auditoría efectuada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría. Considero que mi auditoría provee una base suficientemente razonable para expresar una opinión de que los estados financieros estén libres de errores importantes.

Una auditoría implica la aplicación de procedimientos para obtener evidencia sobre los saldos y revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor que incluye la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros, originados por fraude o error. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las evaluaciones contables aplicadas por la administración de la compañía sean 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 2018 los resultados 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

Atentamente


CPA Luis Ruiz Romeo
RNAE No. 075

INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Periodo Terminado al 31 de Diciembre del 2.017 Y 2018
(EXPRESADO EN USD)

ACTIVOS	2017	2018
Activo Corriente		
Disponible en Caja y Bancos	41.255,16	19.297,76
Otras Cuentas por Cobrar	70.000,00	4,42
Pagos Anticipados	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Total Activo Corriente	111.255,16	19.302,18
Propiedad Planta y Equipo (Nota A)	412.880,50	356.151,07
Otros Activos	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u><u>524.135,66</u></u>	<u><u>375.453,25</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO		
Pasivo Corriente		
Impuestos Retenidos por Pagar	476,00	492,00
Valores y Cuentas por Pagar (Nota D)	2.468,00	2.468,00
Impuesto a la Renta por Pagar	<u>3.163,98</u>	<u>1.620,86</u>
Total Pasivo Corriente	<u>6.107,98</u>	<u>4.580,86</u>
Pasivo a Largo Plazo		
Cuentas por Pagar Socios y Otros	0,00	0,00
Otros Pasivos		
Impuestos Diferidos	68.387,99	63.854,88
TOTAL DEL PASIVO	<u><u>74.495,97</u></u>	<u><u>68.415,74</u></u>
Patrimonio		
Capital Social	1.000,00	1.000,00
Reservas (Nota E)	20.755,45	17.373,41
Ganancias Retenidas (Nota G)	-668,94	-8.481,25
Superavit por Revalorización (Nota F)	<u>428.752,18</u>	<u>297.145,35</u>
Total Patrimonio Neto	<u>449.839,69</u>	<u>307.037,51</u>
TOTAL DEL PASIVO MAS PATRIMONIO	<u><u>524.135,66</u></u>	<u><u>375.453,25</u></u>

Ver nota a los Estados Financieros

Ing. Jaime Serpa Perregui Machuca
 Gerente

Ing. Clara Quiro
 Contadora

INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Período Terminado al 31 de Diciembre del 2.017 Y 2018
(EXPRESADO EN USD)

	2017	2016
INGRESOS		
Ventas Netas	48.630,00	49.500,00
Otros Ingresos		
TOTAL INGRESOS	<u>48.630,00</u>	<u>49.500,00</u>
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de Administración y Ventas	52.967,23	62.703,84
Otros egresos		
TOTAL COSTOS Y GASTOS	<u>52.967,23</u>	<u>62.703,84</u>
GANANCIA <PERDIDA> ANTES DE LA PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	-4.337,23	-13.203,84
Participacion Trabajadores 15 % (Nota H)	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
GANANCIAS <PERDIDAS> ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	-4.337,23	-13.203,84
Impuesto a la Renta (NOTA I)	<u>-3.930,68</u>	<u>-2.344,62</u>
GANANCIA <PERDIDA> NETA	<u>-8.267,91</u>	<u>-15.548,46</u>
Efecto aplicación NIIF	<u>4.884,87</u>	<u>4.553,11</u>
GANANCIA -PERDIDA NETA	<u><u>-3.383,04</u></u>	<u><u>-10.995,35</u></u>

Ver nota a los Estados Financieros

Ing. Jaime Semperegui Macnuca
Gerente


Ing. Clara Quiñi
Contadora

INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.**ESTADO DE CAMBIO EN EL FLUJO DE EFECTIVO**
Período Terminado al 31 de Diciembre del 2.017 Y 2018
(EXPRESADO EN USD)

	2017	2018
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo Originado de Clientes	48.830,00	49.500,00
Efectivo Pagado a Proveedores y Trabajadores	-31.838,17	106.572,22
Otros Ingresos <Egresos>	0,00	0,00
Efectivo neto proveniente de Operación	16.791,83	-57.072,22
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Incremento Otros Activos	0,00	0,00
Adiciones a Propiedad Planta y Equipo	-	-
Bajas de Propiedad Planta y Equipo	-	35.114,82
Efectivo neto proveniente de Inversión	0,00	35.114,82
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Dividendos Accionistas	0,00	0,00
Efectivo neto proveniente de Financiamiento	0,00	0,00
Mas <menos> del Efectivo	16.791,83	-21.957,40
Saldo del Efectivo al inicio del año	24.463,33	41.255,16
Saldo del Efectivo al final del año	41.255,16	19.297,76

INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.**ESTADO DE CAMBIO EN EL FLUJO DE EFECTIVO (CONTINUACION)**

Periodo Terminado al 31 de Diciembre del 2.017 Y 2018

(EXPRESADO EN USD)

	2017	2016
CONCILIACIÓN DE LA GANANCIA NETA CON EL EFECTIVO NETO ORIGINADO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
GANANCIA NETA	-3.383,04	-10.995,35
Ajustes por gastos que no representan desembolso		
Depreciaciones	23.122,60	21.614,61
Ajustes Propiedad Planta y Equipo		-131.606,83
	<u>19.739,56</u>	<u>-120.987,57</u>
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Cuentas por Cobrar		69.995,58
Impuestos Retenidos por Pagar	3.239,58	16,00
Pagos Anticipados	403,20	0,00
Proveedores por pagar	590,00	0,00
Impuestos por Pagar	-2.295,64	-1.543,12
Documentos pr Pagar	0,00	0,00
Impuestos Diferidos	-4.884,87	-4.553,11
	<u>-2.947,73</u>	<u>63.915,35</u>
Efectivo Neto Proveniente de Operación	<u>16.791,83</u>	<u>-57.072,22</u>

INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.

ESTADO DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS
 Período Terminado al 31 de Diciembre del 2.017 Y 2018

	Ganancias Retenidas							Total
	Capital	Capital Adicional	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva Estatutaria	Utilidad <Perdida> Acumulada	Superavit Revaluación de Activos	
Saldo al 31-12-2.016	1.000,00	20.256,45	500,00	0,00	0,00	11.684,06	428.752,18	462.202,69
Distrib. Utilidad 2.016						-9.179,96		-9.179,96
Utilidad Neta 2.017						-3.383,04		-3.383,04
Dividendos declarados								0,00
Ajustes								0,00
Saldo al 31-12-2.017	1.000,00	20.256,45	500,00	0,00	0,00	-888,94	428.752,18	449.639,69
Distrib. Utilidad 2.017						0,00		0,00
Utilidad 2.018						-10.995,35		-10.995,35
Dividendos Declarados						0,00		0,00
Reclasificaciones		3.383,04				3.383,04		0,00
Ajustes								
Saldo al 31-12-2.018	1.000,00	16.873,41	500,00	0,00	0,00	-8.491,25	287.105,35	297.037,51

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

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 1978, ante el notario octavo del Canton Abogado German Castillo Suarez e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de Marzo de 1978 y sus operaciones consisten en arrendamiento de bienes inmuebles. La compañía tiene fijado su domicilio en el ciudad de Guayaquil.

Preparación de los estados financieros

La compañía mantiene sus registros contables en dólares americanos (USD) de acuerdo a lo dispuesto por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC 17) y aprobada por la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas en la Resolución No. SB-SC-SRI-01, publicada en el Registro Oficial No. 67 del 13 de Abril del 2000. A partir del año 2012 los estados financieros fueron preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera NIIFIS, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IFRIC) (por sus siglas en inglés) conforme lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los Inventarios (propiedades)

Están valorados al costo de adquisición más los ajustes (revalorización) razonables permitidos en la aplicación de las NIIF y que fueron tomadas del avalúo municipal, y que la Junta de los accionistas lo consideraron como razonable. Las propiedades (edificaciones) se deprecian a 20 años.

D.-Valores y Cuentas por Pagar

Depósitos en Garantía	US\$	1.478,00
Cuentas por Pagar		<u>990,00</u>
	US\$	<u><u>2.468,00</u></u>

E.-Reservas

Reserva Legal(1)	US\$.	500,00
Capital Adicional(2)		<u>16.873,41</u>
	US\$.	<u><u>17.373,41</u></u>

(1) De acuerdo con la legislación Ecuatoriana vigente, la compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a reserva legal hasta completar el 50% del 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 absolver 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 estados financieros de sucres a dólares americanos. Esta reserva no puede ser usada para distribución a los accionistas, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas u para capitalizarse.

F.-Superávit por Revalorización

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

G.-Ganancias Retenidas

Utilidad - Pérdida de ejercicios anteriores	US\$.	2.514,10
Utilidad Pérdida del ejercicio actual		<u>-10.995,35</u>
	US\$	<u><u>-8.481,25</u></u>

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 2018 se calcula a una tasa del 22% sobre la ganancia tributable. Tratándose de utilidades reinvertidas la tasa es del 12%. La compañía para determinar la base imponible procedió como sigue:

Utilidad - Pérdida antes Impuesto a la Renta	US\$	-13.203,64
Más Gastos no deducibles		<u>23.861,20</u>
Base tributable	US\$	<u><u>10.657,36</u></u>
Impuesto a la Renta	US\$	2.344,62