

**INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Por el período terminado el 31 de diciembre de 2013**  
**(En dólares)**

Activo	Nota	2013
<b>Activo Corriente</b>		
Efectivo y Equivalente al efectivo	4-A	52.258,77
Activo por impuestos corrientes	4-B	<u>1.508,64</u>
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>53.767,41</b>
<b>Activo no Corriente</b>		
Propiedad, planta y equipo	4-C	552.939,45
Depreciación Acumulada		<u>-46.813,96</u>
<b>Total Activo no Corriente</b>		<b><u>506.125,49</u></b>
<b>Total de Activos</b>		<b><u>559.892,90</u></b>
<b>Pasivo y Patrimonio</b>		
<b>Pasivo Corriente</b>		
Cuentas y documentos por Pagar	4-D	1.828,00
Otras Obligaciones corrientes	4-E	<u>853,16</u>
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>2.681,16</b>
<b>Total de Pasivos</b>		<b><u>2.681,16</u></b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital Social		1.000,00
Reservas Legal		500,00
Ganancias Acumuladas		6.950,34
Resultados Acum. Prov. De la adop. De NIFF		526.671,37
Reserva de capital acumulada		20.256,45
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		<u>1.833,58</u>
<b>Total Patrimonio</b>		<b><u>557.211,74</u></b>
<b>Total (Pasivo y Patrimonio)</b>		<b><u>\$ 559.892,90</u></b>

**INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.**  
**Estado del Resultado Integral**  
**Por el período terminado el 31 de diciembre del 2013**  
**(En dólares)**

<b>Ingresos</b>	<b>Nota</b>	<b>2013</b>
Prestación de Servicios	4-F	<u>42.050,00</u>
<b>Utilidad Bruta</b>		<b>42.050,00</b>
 <b>Gastos Administrativos</b>		
Honorarios Profesionales		12.952,00
Mantenimiento y Reparaciones		221,82
Seguros y Reaseguros		840,12
Agua, energía, luz y telecomunicaciones		591,86
Impuestos, contribuciones y otros		1.252,28
Depreciaciones		23.374,13
Otros Gastos		<u>467,05</u>
<b>Total de Gastos Administrativos</b>		<b>39.699,26</b>
 <b>Utilidad antes de Impuesto</b>		
Impuesto sobre la Renta		517,16
<b>Utilidad Neta</b>		<b><u>1.833,58</u></b>

**INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2013**

**1. Declaración de Normas de Contabilidad**

INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A., declara que sus estados financieros han sido elaborados y presentados de acuerdo con todos los criterios relativos al registro, valuación, presentación y revelación de políticas contables, bases de medición, transacciones y demás hechos relevantes que son exigidos por las Normas Internacionales de Contabilidad.

**2. Domicilio, Actividad, Registro y Moneda**

INMOBILIARIA MIRAFLORES S.A., está domiciliada en Guayaquil, Ecuador. La Compañía surgió como entidad el 06/03/1978 siendo su actividad económica las actividades de arrendamiento de bienes inmuebles.

Sus registros contables, se registran en dólares (\$), moneda oficial de Ecuador.

**3. Principales Políticas de Contabilidad**

Las políticas de contabilidad significativas de la entidad, están de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad.

***a) Instrumentos financieros:***

***a. Cuentas por cobrar:*** Se registran inicialmente al costo menos provisión para cuentas incobrables. La estimación para incobrables se determina tomando en cuenta los criterios y experiencias de la administración en cuanto al manejo de las cuentas, así como la morosidad y respaldos o garantías de los deudores.

***b) Propiedad Planta y Equipo:***

La Administración de la compañía, tiene como política contable, registrar el valor de los terrenos, edificios y todos los otros activos como: mobiliario y equipo de oficina, equipo de comunicaciones y equipos de cómputo al costo.

Las depreciaciones se registran a las tasas necesarias según su vida útil estimada (20 años para el edificio, 3 años para el equipo de cómputo, 10 años para muebles y enseres, maquinaria y equipo e instalaciones y 5 años para los vehículos). La misma se calcula por el método de línea recta.

Las reparaciones que no alargan la vida útil del activo, se registran como gastos.

La compañía efectuará en el futuro el cálculo del importe recuperable de aquellos activos productivos (generadores de flujos de efectivo). Para aquellos casos en que ese monto es menor que el valor en libros, se procederá a registrar la pérdida por deterioro.

**c) Activos Intangibles:**

Le empresa por no poseer activos de carácter no monetario y sin apariencia física cualquier importe derivado de su adquisición o de su generación interna, por parte de la entidad, se reconocerá como un gasto del período en el que se haya incurrido.

**d) Provisiones:**

**d.1) Prestaciones Legales:** El pago por desahucio equivale al 25% de su última remuneración multiplicado por los años de servicio dicho pago se hace efectivo a la muerte, por retiro voluntario o por despido intempestivo. La provisión por jubilación patronal se la hace de acuerdo a un estudio actuarial respaldado por una compañía debidamente autorizada.

**d.2) Otras provisiones:** Estas se la registra de acuerdo a su valor devengado a la fecha del cierre de los estados financieros.

**e. Impuestos:**

La tasa impositiva vigente es del 22%.

**f. Capital Social:**

El capital está formado:

Identificación	Nombre del Accionista	Tipo de Inversion	Capital
0902236686	SEMPERTEGUI MACHUCA BETI	NACIONAL	448,00
0902981117	SEMPERTEGUI MACHUCA JAIME	NACIONAL	552,00
		TOTAL (USD\$ )	\$ 1.000,00

**g. Moneda Extranjera:**

Toda transacción con moneda extranjera debe de realizarse por medio de las entidades del sector financiero del Ecuador. Al momento de su pago hacemos la conversión de la deuda por el tipo de cambio de acuerdo al país donde se va a realizar la transacción para la divisa extranjera.

**h. Ingreso:** Todas las ventas se reconocen como ingresos en el monto que ocurran (facturadas y entregadas).

*i. Gastos Financieros:*

Se contabilizan en la parte de resultados del período en que se incurran. Se capitalizan aquellos cuyas erogaciones se asocian a la construcción o compra de un activo calificado.

4. Detalle de Cuentas

a. Efectivo y equivalentes al efectivo

Banco del Pacifico

	2013
	52.258,77
<b>Total</b>	<b><u>\$52.258,77</u></b>

b. Activos por Impuestos Corrientes

Credito Tributario a favor de la empresa (I.R)

	2013
	1.508,64
<b>Total</b>	<b><u>\$1.508,64</u></b>

c. Propiedad, Planta y Equipo

Terrenos (costo)

Muebles y enseres

Equipos de Computación

Edificios

Depreciación acumulada

	2013
	85.699,26
	4.093,62
	694,60
	<u>462.451,97</u>
<b>Sub-total</b>	<b>552.939,45</b>
	-46.813,96
<b>Total</b>	<b><u>\$506.125,49</u></b>

d. Cuentas por Pagar

Proveedores

	2013
	1.828,00
<b>Total</b>	<b><u>\$1.828,00</u></b>

e. Otras obligaciones corrientes

Con la administración Tributaria

Impuesto a la Renta

	2013
	336,00
	<u>517,16</u>
<b>Total</b>	<b><u>853,16</u></b>

f. Ingresos  
Prestación de servicios

2013  
42.050,00  
**Total** \$42.050,00

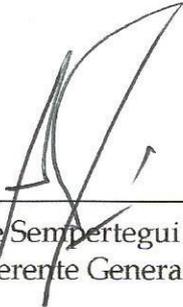
**5. Otras Revelaciones Importantes**

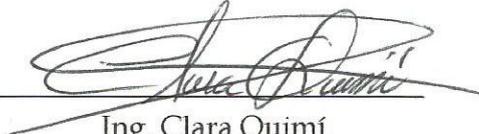
**a. Pasivos Contingentes**

**Fiscal**

Las declaraciones del impuesto sobre la renta, están a disposición de las autoridades fiscales, para su revisión.

La entidad mantiene la contingencia de cualquier ajuste a las declaraciones presentadas ante la administración tributaria, que pueda resultar por revisiones futuras. Sin embargo, la gerencia considera que las declaraciones presentadas a la fecha, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de revisiones a futuro.

  
\_\_\_\_\_  
Jaime Sempertegui Machuca  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Clara Quimí  
Contadora