

Miracema S.A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

Contenido

Estados Financieros

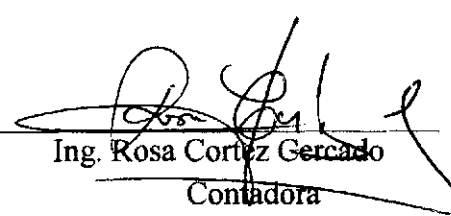
Estado de Situación Financiera	2
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5

Miracema S.A.**Estado de Situación Financiera**

Al 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre de		Al 1 de enero
		2012	2011	de 2011
			(Revisado Nota 3)	(Revisado Nota 3)
Activos				
Activos corrientes:				
Cuentas por cobrar, neto	5	49	49	
Impuestos corrientes	6	4,490	3,517	2,145
Total activos corrientes		<u>4,539</u>	<u>3,566</u>	<u>2,145</u>
Activos no corrientes:				
Propiedades y equipos	7	172,675	171,487	169,705
Total activos		<u>177,214</u>	<u>175,053</u>	<u>171,850</u>
Pasivos				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar	8	11,515	11,515	12,104
Relacionadas		22,292	20,131	16,339
Impuestos corrientes				
Total pasivos corrientes		<u>33,807</u>	<u>31,646</u>	<u>28,443</u>
Patrimonio de socios:	9			
Capital pagado		800	800	800
Reserva por Valuación, donaciones y otros		142,607	142,607	142,607
Total patrimonio de socios		<u>143,407</u>	<u>143,407</u>	<u>143,407</u>
Total pasivos y patrimonio de socios		<u>177,214</u>	<u>175,053</u>	<u>171,850</u>

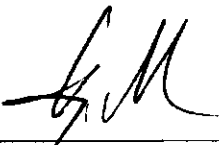
Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.
Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal
Ing. Rosa Cortez Mercado
Contadora

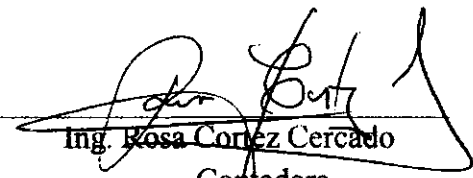

Miracema S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

	Capital Pagado	Reserva por Valuación, donaciones y otros	Total
Saldos a Enero 1, 2011	800	142,607	143,407
Utilidad neta 2011			
Saldos a Diciembre 31, 2011	800	142,607	143,407
Utilidad neta 2012			
Saldos a Diciembre 31, 2012	800	142,607	143,407

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal


Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora

Miracema S.A.

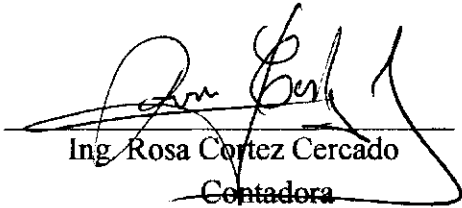
Estado de Flujos de Efectivo Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(Nota 3)
Actividades de Operación:		
Pagado a proveedores y trabajadores	(2,161)	(3,793)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>(2,161)</u>	<u>(3,793)</u>
Actividades de Financiación:		
Otros prestamos por pagar	2,161	3,793
Efectivo neto proveniente en actividades de financiación	<u>2,161</u>	<u>3,793</u>
Variación neta en efectivo		
Efectivo inicio del año		
Efectivo al final del año		
 Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Cambios en activos y pasivos corrientes:	<u>(2,161)</u>	<u>(3,793)</u>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación	<u>(2,161)</u>	<u>(3,793)</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad
Representante Legal



Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora


Miracema S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de Diciembre 2012

1. Actividad

La compañía fue constituida el 28 de septiembre del 2000 y está dedicada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

- a) Los estados financieros NIIF a diciembre 31, 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, fueron preparados para uso de la administración como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.
- b) Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los cuales fueron emitidos en enero 2012 y 2011 respectivamente, fueron preparados de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad NEC, las cuales fueron consideradas como principios de contabilidad previos según la “NIIF 1 Adopción por Primera Vez” en la preparación de los estados financieros NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.
- c) Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Una explicación de las estimaciones y juicios contables críticos se presenta en la nota 4.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, se presenta a continuación:

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, fecha de transición, incluyendo el estado de situación financiera al 1 de enero del 2011, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Representa aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones bancarias locales y depósitos a plazo, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor razonable.

2.5 Activo fijo

Incluyen terreno, el cual se registra al costo revalorizado. El costo comprende su precio de adquisición más la revalorización efectuada de acuerdo con el valor del avalúo comercial. Los edificios se registran al costo menos su amortización acumulada. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

2.6 Método de depreciación y vidas útiles

El costo del activo fijo, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La vida útil del edificio se ha estimado en 50 años

2.7 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro

2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, fecha de transición, incluyendo el estado de situación financiera al 1 de enero del 2011, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros disponibles

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor razonable.

2.5 Activo fijo

Incluyen terreno, el cual se registra al costo revalorizado. El costo comprende su precio de adquisición más la revalorización efectuada de acuerdo con el valor del avalúo comercial. Los edificios se registran al costo menos su amortización acumulada. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

2.6 Método de depreciación y vidas útiles

El costo del activo fijo, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La vida útil del edificio se ha estimado en 50 años

2.7 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro

2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

2.9 Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2012, se calcula a la tasa del 23% (24% para el 2011). La compañía no presenta impuesto a la renta por pagar debido a que aún no genera ingresos, se encuentra en etapa pre operativa
- b) El Impuesto diferido se reconocerán sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.10 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

2.11 Reconocimiento de ingresos por venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocerán cuando la compañía transfiera los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, será medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.12 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen o incurren.

2.13 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.14 Normas emitidas no efectivas

NIIF	Tema	Fecha de vigencia
Enmienda a NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos, recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013
Revisión NIC 19	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013

La Administración de la compañía no está en capacidad de determinar el impacto sobre los estados financieros hasta que estos aspectos sean considerados como obligatorios para Pymes.

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

Mediante Resolución No 06.Q.ICI.004 la Superintendencia de Compañías estableció la adopción de las normas internacionales de información financiera NIIF en Ecuador y su aplicación obligatoria por parte de las compañías sujetas a su control a partir de 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con Resolución No. ADM 08199 del 3 de Julio del 2008. Posteriormente, mediante Resolución No. 08. G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 se estableció un cronograma para la implementación. Según este cronograma, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo a NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

En concordancia con esta Resolución, la Compañía preparo, hasta el 31 de diciembre del 2011, sus estados financieros de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad y desde el 1 de enero del 2012 con NIIF Pymes. De acuerdo con lo indicado, el año 2011 fue definido como periodo de transición determinando como fecha para medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y mejoramiento de información revelatoria en notas a los estados financieros

Excepciones a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía

Según la Sección 35 de las NIIF, las estimaciones de la Compañía realizadas, en la fecha de la transición, deben ser coherentes con las estimaciones hechas a la misma fecha, según los principios locales, a menos que exista evidencia objetiva de errores en dichas estimaciones.

Exenciones a la aplicación retroactiva elegida por la Compañía

La compañía ha considerado el costo depreciado con principios locales como costo atribuido a la fecha de transición, el mismo que es comparable con su costo menos amortización según NIIF.

Conciliación entre NIIF Pymes y principios locales (NEC)

No se identificaron ajustes con efectos tanto al patrimonio neto al 1 de enero del 2011 como al resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

Algunas reclasificaciones al estado de situación financiera fueron efectuadas para lograr una apropiada presentación como es del gasto diferido que fueron incluidos como parte del activo fijo

4. Estimaciones y Juicios Contables

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. Algunas estimaciones y juicios críticos se presentan a continuación:

Deterioro de activos. A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de pérdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo. Durante el 2012 no se identificaron pérdidas por deterioro.

Vida útil de propiedades, planta y equipos. La administración de la compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipos al final de cada ejercicio. La Administración determino que la vida útil de sus activos fijos no debe ser modificada.

5. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar representan principalmente anticipos a proveedores para futuras compras de materiales de construcción y servicios, las cuales no generan intereses.

6. Impuestos Corrientes

Representan retenciones en la fuente de impuesto a la renta

7. Activo Fijo

Un detalle del activo fijo es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>1 de</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>enero de</u>
		(Nota 3)	(Nota 3)
Terreno	1,558	1,558	1,558
Edificio	171,117	169,929	168,147
	<u>172,675</u>	<u>171,487</u>	<u>169,705</u>

8. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>1 de</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>enero de</u>
		(Nota 3)	(Nota 3)
Relacionadas	22,292	20,132	16,339
Otras cuentas por pagar	11,515	11,515	12,104
	<u>33,807</u>	<u>31,647</u>	<u>28,443</u>

Al 31 de diciembre del 2012 las cuentas por pagar con relacionadas no tienen plazo de vencimiento y no generan intereses.

9. Impuestos

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 23% (24% para el 2011).

La compañía no presenta impuesto a la renta por pagar debido a que aún no genera ingresos, se encuentra en etapa pre operativa.

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2009 están cerradas para revisión por las autoridades tributarias. La compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2010 al 2012, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones.

De acuerdo con otras disposiciones tributarias, los asuntos más relevantes que debe considerar la compañía son:

Incentivos tributarios del Código Orgánico de la Producción. Los aspectos más destacados, en materia tributaria se destacan a continuación:

- Reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta del 24% año 2011, 23% año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

Incentivos tributarios de la Ley de Fomento Ambiental. El aspecto más destacado, en materia tributaria se refiere al incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas.

10. Patrimonio

Capital social. Está representado por de 800 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. Las acciones no se cotizan en Bolsa.

Reserva por Valuación. La reserva por valuación proviene de la revalorización del terreno de la entidad

11. Transacciones con Parte Relacionada

Durante el año 2012, la compañía no ha celebrado transacciones con partes relacionadas.

12. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y el 28 de febrero del 2013, fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

13. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, fueron aprobados por la Administración y Junta General de Accionistas el 5 de marzo del 2013.