

## MIRACOLO S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

1. Actividad económica.- La compañía fue constituida en la República del Ecuador el 15 de Diciembre de 2011 y su actividad principal en la de compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.
2. Principio y prácticas contables

a) Bases de preparación.-

La compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, la cual, de acuerdo al Art. 433, la faculta para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sujetas a supervisión.

Los estados financieros adjuntos de la compañía son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" emitidas por el International Accounting Standard Board "IASB", vigentes al 31 de Diciembre de 2012 y, han sido aplicables de manera uniforme las políticas contables en la preparación de sus estados financieros con relación al año anterior.

La información contenida en sus estados financieros es responsabilidad del Directorio de la compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se han aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por IASB.

Los estados financieros surgen de los registros de contabilidad de la compañía y han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico. Los estados financieros se presentan en US Dólares.

La preparación de los estados financieros de acuerdo a NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Unidad Financiera ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las

políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros, se describen en la nota 3.

b) Propiedades de inversión.-

Las propiedades de inversión se presentan inicialmente al costo. El costo de las propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Cuando una parte de estos activos se vende o es retirada del uso, su costo y depreciación acumuladas se eliminan y la ganancia o pérdida resultante se reconoce como ingreso y gastos.

Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes de propiedades se capitalizan solo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la compañía y, el costo de estos activos, se pueda medir confiablemente, caso contrario se imputan al costo de producción o gasto según corresponda, en el periodo en el que estos se incurren.

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de una partida o elemento de propiedades se capitalizan por separado, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. En el caso que el componente que se reemplaza no se haya considerado como un componente separado del activo, el valor de reemplazo del componente nuevo se usa para estimar el valor en libros del activo que se reemplaza.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

De acuerdo con las NIIF y, para presentar a su valor razonable en particular edificios, son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe de las pérdidas por deterioro de valor.

Las revaluaciones son realizadas periódicamente, de tal forma que el valor que estén en libros no difiera sustancialmente del que habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada ejercicio de cierre.

El resultado de las revaluaciones se reconoce en los resultados integrales, excepto si revierte una

disminución en la revaluación previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida que se carga la disminución previa. Una disminución en el valor en libros de la revaluación de edificios es contabilizada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, manteniendo en la reserva la revaluación de estos activos relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

El costo o valores revalorizados de propiedades se deprecian de acuerdo al método de línea recta, en función de la aprobación dada por la administración de la compañía.

Los gastos de mantenimiento mayor comprenden el costo de reemplazo de partes de los activos y costos de reacondicionamiento que se realizan periódicamente con el objeto de mantener la capacidad operativa del activo de acuerdo con sus especificaciones técnicas. Los gastos de mantenimiento mayores se capitalizan al reconocimiento inicial del activo como un componente separado del bien y se deprecian en el estimado del tiempo en que se requeriría el siguiente mantenimiento mayor.

c) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar.-

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados sin pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. La compañía, a través de la Gerencia, tiene implementada una política de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios negociados. Se clasifican en pasivos corrientes, excepto cuando los vencimientos son superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

d) Impuesto a la renta.-

Debido a que la compañía recién empezó operaciones en el ejercicio fiscal 2014, se calculará dicho impuesto para ser liquidado en el término respectivo. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto en la medida que se relacione en partidas cargadas o abandonadas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio. El gasto por impuesto corriente en el impuesto por pagar esperado sobre la renta imponible del año, usando las tasas impositivas promulgadas a la fecha del balance general y cualquier ajuste a los impuestos por pagar de años anteriores.

### 3. Adopción de las NIIF.

Producto de la inactividad de la compañía, no fueron necesarios ajustes provenientes de la adopción de las NIIF.

### 4. Estimado y supuestos contables críticos.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Gerencia utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros separados, así como los montos a ser reportados como ingresos y gastos por el año terminados al 31 de Diciembre de 2014.

Los estimados y criterios usados son comúnmente evaluados y se basan en las experiencias históricas y otros factores incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las estimaciones contables por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. En opinión de la Unidad Financiera, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos que tienen riesgo de causar ajustes a los saldos de los activos y pasivos reportados y los juicios críticos en la aplicación de las políticas contables que se presentan a continuación.

#### a) Deterioro de activos.-

A la fecha de cada periodo, o en la fecha en que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio, se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la

compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras en efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores, son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

b) Vida útil y valor recuperable de las propiedades.-

Como se describe en la nota 2, la compañía revisa la vida útil estimadas de propiedades al final de cada periodo anual. Durante el periodo financiero al 31 de Diciembre de 2014, la administración y los técnicos determinaron que la vida útil de activos, en especial de los edificios debe ser de 25 años.

c) Impuestos.-

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos, requiere de interpretaciones de la legislación tributaria aplicable. La compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aún cuando la Gerencia considera que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

5. Administración de riesgos financieros.

Factores de riesgo financiero:

Las actividades de la compañía no la exponen a riesgos financieros. El programa general de administración de riesgos de la compañía, se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos. La Gerencia identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

a) Riesgo de mercado, riesgo de precios.-

La compañía no está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios. Con respecto a los precios de los servicios durante el 2014, no ha habido ningún impacto en la utilidad neta de la compañía. Así mismo, la Gerencia no espera que estos varíen de manera significativa en el futuro.

b) Riesgo crediticio.-

La Gerencia considera que la compañía no tiene riesgo crediticio debido a que, por la naturaleza de los servicios que presta, no se otorga crédito a sus clientes para los pagos.

c) Riesgo de liquidez.-

La administración considera que la compañía no tiene riesgo de liquidez debido a que la empresa no operó en los 3 años anteriores y que, en el ejercicio objeto de informe, apenas ha empezado sus actividades.

6. Administración del riesgo de la estructura de capital.

Los objetivos de la compañía, al administrar el capital, son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo promedio ponderado de capital.

7. Partes relacionadas

Administración y alta dirección.

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la compañía MIRACOLO S.A., incluyendo a la Gerencia General, así como los socios que la representan, no han participado al 31 de Diciembre de 2014 en transacciones no habituales o relevantes.

Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave.

El personal clave de la Gerencia de la compañía incluye la Presidencia y el Gerente General. Durante el 2014, la gerencia clave no ha percibido importes reconocidos como remuneraciones fijas, beneficios, bonificaciones u otros beneficios no monetarios.