

MIRACOLO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(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 es la compraventa, corretaje, administración 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 su supervisión.

Los estados financieros adjuntos de la compañía son preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y que 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 los 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.

La preparación de los estados financieros de acuerdo a NIIF requiere el uso de ciertos *estimados contables críticos*; así también 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 en 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* mas todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo.

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

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, los costos de estos activos se generen para la compañía y los costos 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 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.

EL resultado de las revalorizaciones 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.

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.

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. –

La compañía en el presente ejercicio fiscal no generó impuesto a la renta debido a que no generó actividad alguna. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto en la medida que se relacione en partidas cargadas o abandonada 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 actividad limitada a prestación de servicios por unos meses y esta no ocasionaba actividad referente a los ajustes de NIIF, no fueron necesario realizar dichos ajustes.

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 terminado al 31 de diciembre 2017.

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 hubieren 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 generen flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperación 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 futuro 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 incrementado 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 2017, 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 vigente. La compañía busca asesorías profesionales en materia tributaria antes de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun 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 riesgos financieros:

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, así como identificar, evaluar y cubrir los posibles riesgos que se presenten.

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 año 2017, no existe 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 los pagos efectuados fueron acreditados en el mismo año.

6. Administración del riesgo de la estructura de capital. –

Los objetivos de la compañía, el administrar el capital, son el salvaguardar su capacidad de continuidad como empresas 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 2017 en transacciones no habituales o relevantes.

Remuneraciones y compensaciones de la Gerencia.

El personal clave de la Gerencia de la compañía incluye la Presidencia y el Gerente General. Durante el 2017, la gerencia clave no ha percibido importes reconocidos como remuneraciones fijas, beneficios, bonificaciones u otros beneficios no monetarios.