



*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF

**MIRACIELO S.A.  
ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DEL  
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 E INFORMACION  
COMPARATIVA DEL AÑO 2011**

d



*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF**

**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE POR EL  
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 E INFORMACION COMPARATIVA DEL  
AÑO 2011**

---

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe del auditor independiente	1-2
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultado Integral	4
Estado de evolución del patrimonio	5
Estados de flujos de efectivo	6-7
Notas a los estados financieros	
Sección 1. Información general	8
Sección 2. Políticas contables significativas	8-24
Sección 3. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	25-27
Sección 4. Estimaciones y juicios contables críticos	28-29
Sección 5. Información sobre las partidas de los Estados Financieros	30-40



*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF**

1

### **INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

A los señores accionistas de  
**MIRACIELO S.A.**

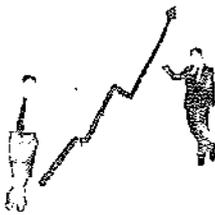
1. He auditado los estados financieros adjuntos de **MIRACIELO S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### **Responsabilidad de la gerencia por los estados financieros**

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

#### **Responsabilidad del auditor**

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre éstos estados financieros, basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y de Aseguramiento. Dichas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.



*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF**

2

### Opinión

6. En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **MIRACIELO S.A.** al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### Asuntos de Enfasis

Sin calificar mi opinión, informo lo siguiente:

7. En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. NAC-DGER2010-00139 de abril 26 de 2010, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI a sus contribuyentes.

### Otro asunto

8. Los estados financieros del ejercicio 2011 fueron auditados por mí. Mi informe de fecha 19 de abril de 2012 contiene salvedades.

### Informe requerido por otras regulaciones

9. El informe del auditor independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el Informe de Verificación y Grado de cumplimiento de las políticas y procedimientos internos implementados en relación a las normas para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos requerido por la Superintendencia de Compañías se emiten por separado.

C.P.A. Xavier Cruz Puente  
SC-RNAE No. 474  
24 de abril de 2013  
Quito, Ecuador

MIRACIELO S.A.  
ESTADOS DE POSICION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	(Dólares)	(Dólares)	NO AUDITADO (Dólares)
		31-12-12	31-12-11	01-01-11
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				
Caja y Equivalente de Caja	5	248.791,04	69.319,62	40.014,35
Compañías Relacionadas	6	831.740,42	962.440,64	854.815,91
Préstamos a sociedades relacionadas	7	1.181.060,38	0,00	0,00
Cuentas por cobrar empleados		19.313,45	36.557,09	97.923,94
Otras cuentas por cobrar	8	920.943,92	50.027,82	51.467,11
Anticipos a proyectos	9	400.117,97	336.202,65	685,58
Impuestos anticipados	10	69.504,81	56.467,43	50.490,16
<b>Total Activo Corriente:</b>		<b><u>3.671.471,99</u></b>	<b><u>1.511.015,25</u></b>	<b><u>1.095.397,05</u></b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETO</b>	<b>11</b>	<b><u>186.857,23</u></b>	<b><u>144.964,55</u></b>	<b><u>84.866,80</u></b>
<b>TOTAL</b>		<b><u>3.858.329,22</u></b>	<b><u>1.655.979,80</u></b>	<b><u>1.180.263,85</u></b>
 <b><u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>				
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>				
Préstamos y Sobregiros bancarios	12	534.362,63	128.025,09	16.328,67
Cuentas por pagar	13	118.579,21	79.535,23	60.007,84
Participación empleados	20	6.778,33	0,00	0,00
Impuesto a la renta	20	26.333,93	0,00	0,00
Obligaciones con el fisco / less	14	176.736,87	140.872,16	88.246,38
Beneficios sociales		36.279,74	27.736,56	23.496,10
Otras cuentas por pagar	15	1.622.046,31	117.376,38	44.964,04
<b>Total Pasivo Corriente:</b>		<b><u>2.521.117,02</u></b>	<b><u>493.545,42</u></b>	<b><u>233.043,03</u></b>
<b>PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>	<b>16</b>	<b><u>965.763,02</u></b>	<b><u>745.926,43</u></b>	<b><u>608.950,43</u></b>
<b>Total pasivos</b>		<b><u>3.486.880,04</u></b>	<b><u>1.239.471,85</u></b>	<b><u>841.993,46</u></b>
 <b><u>PATRIMONIO DE LO ACCIONISTAS:</u></b>				
Capital Suscrito	17	60.000,00	60.000,00	10.000,00
Reserva legal	21	19.441,56	19.441,56	19.441,56
Reserva de capital	18	9.136,69	9.136,69	31.231,78
Superávit por revalorización		0,00	0,00	2.739,28
Pérdidas acumuladas		0,00	0,00	-24.834,37
Utilidades años anteriores		270.794,31	239.705,20	149.142,42
Utilidad neta		12.076,62	88.224,50	150.549,72
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>371.449,18</u></b>	<b><u>416.507,95</u></b>	<b><u>338.270,39</u></b>
<b>TOTAL</b>		<b><u>3.858.329,22</u></b>	<b><u>1.655.979,80</u></b>	<b><u>1.180.263,85</u></b>

( ) Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

MIRACIELO S.A.  
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

	<u>NOTAS</u>	(Dólares) 31-12-12	(Dólares) 31-12-11
<b>INGRESOS:</b>			
Ventas netas	19	5.065.677,66	3.369.851,04
Ingresos no operacionales		<u>0,00</u>	<u>7.730,38</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>5.065.677,66</u></b>	<b><u>3.377.581,42</u></b>
INGRESOS POR REEMBOLSO		<u>4.734.073,49</u>	<u>5.086.647,04</u>
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>			
Gastos de administración	19	4.857.288,37	3.282.275,27
Gastos financieros		<u>163.200,41</u>	<u>7.081,65</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>5.020.488,78</u></b>	<b><u>3.289.356,92</u></b>
PAGOS POR REEMBOLSO		<u>4.698.912,32</u>	<u>5.083.623,26</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>45.188,88</b>	<b>88.224,50</b>
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	20	6.778,33	0,00
IMPUESTO A LA RENTA	20	26.333,93	0,00
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>12.076,62</b>	<b>88.224,50</b>

( ) Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

MIRACIELO S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

	Capital Suscrito	Reserva Legal	Reserva de capital	Superávit por revalorización	Pérdidas acumuladas	Utilidades de años ant.	Utilidad neta	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2010	10.000,00	19.441,56	31.231,78	2.739,28	-24.834,37	149.142,42	150.549,72	338.270,39
Absorción pérdidas acumuladas			-22.095,09	-2.739,28	24.834,37			0,00
Participación empleados e impuesto a la renta							-59.986,94	-59.986,94
Transferencia a utilidades de años ant.						90.562,78	-90.562,78	0,00
Aumento de capital	50.000,00							50.000,00
Utilidad del ejercicio							88.224,50	88.224,50
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2011</b>	<b>60.000,00</b>	<b>19.441,56</b>	<b>9.136,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>239.705,20</b>	<b>88.224,50</b>	<b>416.507,95</b>
Participación empleados e impuesto a la renta							-57.135,39	-57.135,39
Transferencia a utilidades de años ant.						31.089,11	-31.089,11	0,00
Utilidad del ejercicio							12.076,62	12.076,62
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2012</b>	<b>60.000,00</b>	<b>19.441,56</b>	<b>9.136,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>270.794,31</b>	<b>12.076,62</b>	<b>371.449,18</b>

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

MIRACIELO S.A.  
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

	<u>NOTAS</u>	(Dólares) 31-12-12	(Dólares) 31-12-11
<b><u>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>			
Efectivo recibido de clientes		2.739.199,53	3.269.956,69
Efectivo pagado a proveedores y empleados		<u>-2.469.852,35</u>	<u>-3.186.332,64</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<b><u>269.347,18</u></b>	<b><u>83.624,05</u></b>
<b><u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>			
Compra de activos fijos	11	<u>-89.875,76</u>	<u>-104.318,78</u>
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>		<b><u>-89.875,76</u></b>	<b><u>-104.318,78</u></b>
<b><u>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>			
Aumento de capital-maquinaria		0,00	<u>50.000,00</u>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>		<b><u>0,00</u></b>	<b><u>50.000,00</u></b>
<b>CAJA Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:</b>			
Aumento del efectivo		179.471,42	29.305,27
Saldo del efectivo al inicio del año		<u>69.319,62</u>	<u>40.014,35</u>
Saldo del efectivo al final del año		<u>248.791,04</u>	<u>69.319,62</u>

( ) Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

MIRACIELO S.A.  
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

	<u>NOTAS</u>	(Dólares)	(Dólares)
		31-12-12	31-12-11
UTILIDAD DEL EJERCICIO ENTES PE/IRC		45.188,88	88.224,50
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Depreciación	11	47.983,08	32.557,73
Depreciación no deducible	11	0,00	11.663,30
Provisión jubilación patronal	16	169.609,00	76.200,00
Provisión jubilación patronal no deducible	16	11.204,09	22.379,00
Provisión desahucio	16	<u>41.391,00</u>	<u>54.747,00</u>
		<u>270.187,17</u>	<u>197.547,03</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN			
Cuentas por cobrar		-2.304.150,59	-44.818,59
Anticipos		323.165,27	-341.494,34
Cuentas por pagar		<u>1.934.956,45</u>	<u>184.165,45</u>
		<u>-46.028,87</u>	<u>-202.147,48</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b><u>269.347,18</u></b>	<b><u>83.624,05</u></b>

( ) Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

**MIRACIELO S.A.**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011.

**NOTA 01. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA.**

La Compañía **MIRACIELO S.A.**, fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador mediante Escritura Pública otorgada en la Notaría Décima Primera del Cantón Quito, el 21 de agosto de 1989, inscrita el 24 de octubre de 1989 en el Registro Mercantil bajo el número 2065, tomo 120.

Su objetivo principal es la compra, venta, permuta, comercialización y administración de bienes inmuebles. La planificación, promoción, construcción y administración de toda clase de obras civiles y arquitectónicas.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el personal total de la Compañía alcanzó 177 y 214 trabajadores respectivamente cada año.

**NOTA 02. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.****2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera consolidado de apertura al 1 de enero del 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de **MIRACIELO S.A.** al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fechas 25 de marzo de 2012 y 15 de marzo de 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados de situación financiera de

acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere 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. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

## **2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros de MIRACIELO S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

### **2.4 Cuentas por cobrar a Clientes**

Las cuentas por cobrar a Clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La cartera de créditos se compone principalmente de los deudores comerciales.

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados integrales.

Para propósitos del cálculo de la estimación para cuentas de cobro dudoso, la gerencia realiza revisiones periódicas y sistemáticas de la cartera de créditos para identificar riesgos inherentes y evaluar la recuperación colectiva de su portafolio. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, condiciones económicas actuales, experiencia histórica de pérdidas, recuperaciones o liquidaciones esperadas en la tendencia de la cartera, atrasos y calificaciones de crédito.

Las cuentas por cobrar están sujetas a revisiones individuales que se hacen con base en la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño, y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas. La evaluación de esos factores tanto para personas jurídicas como naturales lleva implícitos juicios complejos y subjetivos.

La cartera de créditos se clasifica en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

## **2.5 Activos clasificados como mantenidos para la venta**

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

## **2.6 Equipos**

### **2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la

estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

### **2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, los equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

### **2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles**

El costo de equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	Vida útil (en años)
Vehículos	5
Maquinaria y equipos	10
Muebles y enseres, equipo de oficina	10
Equipos de computación	3

#### **2.6.4 Retiro o venta de equipos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

#### **2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles**

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

## **2.8 Proveedores Nacionales**

Las cuentas por pagar a proveedores nacionales, son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare es inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

Las cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corri

## **2.9 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

### **2.9.1. Impuesto corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

### **2.9.2. Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta

### **2.9.3. Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuestos corrientes, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

## **2.10 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

## **2.11 Beneficios a empleados**

### **2.11.1 Participación a trabajadores**

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

## **2.12 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

### **2.12.1 Servicios para la venta**

Los ingresos provenientes de los servicios se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por los servicios son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- En el periodo en el cual ocurre el servicio, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del servicio; con base en tarifas acordadas bilateralmente según.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

### **2.13 Costos y Gastos**

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

### **2.14 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

## **2.15 Activos financieros**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar a clientes. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

### **2.15.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento**

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.15.4), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

#### **2.15.2 Cuentas por cobrar a Clientes**

Las cuentas por cobrar a clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar a clientes incluyen la cartera de créditos y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 2.4.

#### **2.15.3 Activos financieros disponibles para la venta**

Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral. Al momento

de disponer del activo, la ganancia o pérdida es reclasificada a resultados del período.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

#### **2.15.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a clientes medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

### **2.15.5 Baja de un activo financiero**

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero por los ingresos recibidos.

## **2.16 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía**

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

### **2.16.1 Pasivos financieros**

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo.

#### **2.16.2 Baja de un pasivo financiero**

La Compañía da de baja un pasivo financiero sí, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

#### **2.17 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9 (enmendada en 2010)	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013

Las enmiendas de la NIIF 7 Revelaciones - Transferencias de activos financieros incrementan los requerimientos de revelación para las transacciones que incluyen transferencias de activos financieros. Estas enmiendas tienen por objeto proporcionar mayor transparencia en tomo a la exposición al riesgo, cuando un activo financiero es transferido, pero el cedente conserva un cierto nivel de exposición permanente sobre el bien. Las enmiendas también requieren revelaciones cuando las transferencias de activos financieros no se distribuyen uniformemente durante todo el período.

La administración no anticipa que estas enmiendas de la NIIF 7 tendrán un efecto significativo sobre las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, si la Compañía entra en otros tipos de transferencias de activos financieros en el futuro, las revelaciones relacionadas con esas transferencias pueden ser afectadas.

La NIIF 9 Instrumentos financieros emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros y para la baja en cuentas.

- La NIIF 9 exige que todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIC 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición* sean medidos posteriormente a su costo o a su valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que tienen como flujos de efectivo únicamente los pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente son generalmente medidos a su costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deuda y las inversiones de capital son medidas a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores.
- El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación con la clasificación y la medición de los pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable con cambios en resultados) atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo. Específicamente, según la NIIF 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconocerá en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o amplíe un error contable en los resultados del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero, posteriormente no será reclasificado a resultados. Actualmente, según la NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable con cambios en resultados es reconocido en el resultado del período.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, permitiéndose la aplicación anticipada.

### **03.- ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF).**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM. 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

### 3.1. Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

#### a) Estimaciones

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 *Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa*, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

MIRACIELO S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

### 3.2. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

#### a) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente

La exención de la NIIF 1 permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.

Adicionalmente, la NIIF 1 establece que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

MIRACIELO S.A. realizó lo siguiente:

- Aplicó a partir de la fecha de transición los requerimientos de deterioro de valor de sus activos financieros.
- Aplicó de forma retroactiva el método de interés efectivo para la medición de sus cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

### 3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de MIRACIELO S.A.:

#### 3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

MIRACIELO S.A. luego de realizar el diagnóstico conceptual (FASE I); la evaluación del impacto y planificación de la conversión de políticas contables actuales de NEC a NIIF (FASE II) no realizó ajustes por implementación de las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA -NIIF:

	Diciembre 31, Enero 1, 2011                  2011 (En U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores Informado previamente	416.507,95	338.270,39
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
<b>Patrimonio de acuerdo a NIIF</b>	<b>416.507,95</b>	<b>338.270,39</b>

#### **04. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

##### **4.1 Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha 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 de 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 períodos 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.

**4.2 Vida útil de equipos**

Como se describe en la Notas 2.6, la Compañía revisa la vida útil estimada de equipos y propiedad de inversión al final de cada período anual.

**4.3 Valuación de los instrumentos financieros**

La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

**NOTA 05. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

BANCO:	31/12/12 Dólares	31/12/11 Dólares	01/01/11 Dólares No auditado
Caja general	1.014,76	502,76	652,76
Banco Bolivariano	140.289,63	17.471,40	16.261,38
Banco Promérica	85.291,57	0,00	0,00
Banco de la Producción	16.064,08	39.396,48	23.100,21
Banco Internacional	6.131,00	11.948,98	0,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>248.791,04</b>	<b>69.319,62</b>	<b>40.014,35</b>

**NOTA 06. COMPAÑIAS RELACIONADAS**

Un resumen de compañías relacionadas es como sigue:

EMPRESA:	31/12/12 Dólares	31/12/11 Dólares	01/01/11 Dólares No auditado
Jardines San Luis	221.510,16	91.387,26	128.549,93
Portal de Florencia	211.521,48	60.000,00	62.835,32
Paseo San Francisco	107.834,35	155.180,01	80.000,00
Royal Plaza, saldo años anteriores	83.687,60	83.687,60	5.142,59
Plaza Colón	66.722,87	0,00	45.970,75
Uribe y Schwarzkopf	0,00	153.012,23	84.009,90
Fideicomiso Parque Real	0,00	114.999,95	126.116,39
Fideicomiso Majestic	0,00	73.274,47	70.872,47
Salvador Plaza	0,00	60.061,06	60.000,00
MEI Plaza	0,00	51.793,85	51.793,85
Otros	140.463,96	119.044,21	139.524,71
<b>Saldo al final del año</b>	<b>831.740,42</b>	<b>962.440,64</b>	<b>854.815,91</b>

Valores que serán cobrados en el transcurso del año 2013.

**NOTA 07. PRESTAMOS A SOCIEDADES RELACIONADAS**

Un resumen es como sigue:

NOMBRE:	31/12/12 Dólares	31/12/11 Dólares	01/01/11 Dólares No auditado
Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A.	1.181.060,38	0,00	0,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>1.181.060,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Préstamo, no se ha fijado tasa de interés ni vencimiento.

**NOTA 08. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de otras cuentas por cobrar, es como sigue:

NOMBRE:	31/12/12 Dólares	31/12/11 Dólares	01/01/11 Dólares No auditado
Joseph Samuel Schwarzkopf (1)	880.000,00	0,00	0,00
Otros	40.943,92	50.027,82	51.467,11
<b>Saldo al final del año</b>	<b>920.943,92</b>	<b>50.027,82</b>	<b>51.467,11</b>

(1) Préstamo al Sr. Joseph Samuel Schwarzkopf (accionista desde el año 2013), no se ha fijado tasa de interés ni vencimiento.

**NOTA 09. ANTICIPO DE PROYECTOS**

Un resumen de anticipo de proyectos es como sigue:

CONCEPTO:	31/12/12 Dólares	31/12/11 Dólares	01/01/11 Dólares No auditado
Paseo San Francisco, reposición planillas	396.117,97	250.202,65	0,00
Hernán Salazar, anticipo honorarios	0,00	86.000,00	0,00
Garantía arriendo oficinaa	4.000,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	685,58
<b>Saldo al final del año</b>	<b>400.117,97</b>	<b>336.202,65</b>	<b>685,58</b>

Saldos pendientes de liquidar a la fecha de entrega del informe.

**NOTA 10. IMPUESTOS ANTICIPADOS**

Un resumen de impuestos anticipados es como sigue:

CONCEPTO:	31/12/12 Dólares	31/12/11 Dólares	01/01/11 Dólares No auditado
Retención en la fuente año corriente	68.876,54	44.529,99	33.598,69
Saldo retención fuente años anteriores	628,27	0,00	3.015,86
Iva en compras	0,00	11.937,44	13.875,61
<b>Saldo al final del año</b>	<b>69.504,81</b>	<b>56.467,43</b>	<b>50.490,16</b>

**NOTA 11. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS -PPE**

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/11	ADICIONES	REGULACIONES	SALDO 31/12/12
Maquinaria	50.000,00			50.000,00
Muebles y enseres	69.310,30	19.599,60		88.909,90
Equipo de oficina	30.792,64			30.792,64
Central telefónica	26.847,25	3.428,37		30.275,62
Equipos de computación	257.076,27	64.643,33		321.719,60
Vehículos	19.654,81	2.204,46	-12.946,43	8.912,84
Subtotal	453.681,27	89.875,76	-12.946,43	530.610,60
Depreciación acumulada	-308.716,72	-47.983,08	12.946,43	-343.753,37
Total	144.964,55	41.892,68	0,00	186.857,23

El cargo a resultados por gasto de depreciación en el año 2012 es de \$ 47.983,08.

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 01/01/11 No auditado	ADICIONES	REGULACIONES	SALDO 31/12/11
Maquinaria	0,00	50.000,00		50.000,00
Muebles y enseres	62.527,49	6.782,81		69.310,30
Equipo de oficina	30.792,64			30.792,64
Central telefónica	0,00	26.847,25		26.847,25
Equipos de computación	238.108,98	18.967,29		257.076,27
Vehículos	17.933,38	1.721,43		19.654,81
Subtotal	349.362,49	104.318,78		453.681,27
Depreciación acumulada	-264.495,69	-32.557,73	-11.663,30	-308.716,72
Total	84.866,80	71.76105	-11.663,30	144.964,55

El cargo a resultados por gasto de depreciación en el año 2011 es de \$ 32.557,73.

Las regulaciones corresponden a depreciaciones no registradas de años anteriores.

**NOTA 12. PRESTAMOS Y SOBREGIROS BANCARIOS**

Este rubro esta compuesto por:

En dólares:

BANCO	OBSERVACIONES	Total
<b>PRESTAMOS:</b>		
INTERNACIONAL	Paseo San Francisco	400.000,00
INTERNACIONAL	Plaza Colón	70.000,00
INTERNACIONAL		24.203,78
Subtotal.-		494.203,78
<b>SOBREGIROS:</b>		
INTERNACIONAL- SOBREGIRO CONTABLE		40.158,85
Subtotal.-		40.158,85
Saldo al 31/12/12		534.362,63

Préstamos para capital de trabajo.

Garantía: sobre firmas.

En dólares:

BANCO	INICIA	VENCE	INT	Total
<b>PRESTAMOS:</b>				
INTERNACIONAL	23/09/2011	22/09/2014	9.44%	36.322,99
Subtotal.-				36.322,99
<b>SOBREGIROS:</b>				
INTERNACIONAL- SOBREGIRO CONTABLE				91.702,10
Subtotal.-				91.702,10
Saldo al 31/12/11				128.025,09

Valor original: \$ 39.200,00.

Préstamos para capital de trabajo.

Garantía: sobre firmas.

**NOTA 13. CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

NOMBRE:	31/12/12 Dólares	31/12/11 Dólares	01/01/11 Dólares No auditado
Cuentas por pagar	118.579,21	79.535,23	60.007,84
<b>Saldo al final del año</b>	<b>118.579,21</b>	<b>79.535,23</b>	<b>60.007,84</b>

Corresponden a servicios por el giro del negocio

**NOTA 14. OBLIGACIONES CON EL FISCO/IESS**

Un resumen de las obligaciones con el fisco/ieess es como sigue:

NOMBRE:	31/12/12 Dólares	31/12/11 Dólares)	01/01/11 Dólares No auditado
SRI (1)	14.476,95	61.189,81	8.836,99
SRI, iva en ventas	109.818,14	44.215,86	49.415,65
IESS (2)	52.441,78	35.466,49	29.993,74
<b>Saldo al final del año</b>	<b>176.736,87</b>	<b>140.872,16</b>	<b>88.246,38</b>

- (1) Corresponde a obligaciones con el SRI por retenciones en la fuente y del Iva.  
 (2) Corresponden a aportes y fondo de reserva

**NOTA 15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de otras cuentas por pagar, es como sigue:

NOMBRE:	31/12/12 Dólares	31/12/11 Dólares	01/01/11 Dólares No auditado
Fideicomiso San Francisco	1.389.928,12	107.328,58	0,00
Uribe y Schwarzkopf	83.743,24	0,00	0,00
Otros	148.374,95	10.047,80	44.964,04
<b>Saldo al final del año</b>	<b>1.622.046,31</b>	<b>117.376,38</b>	<b>44.964,04</b>

Valores pendientes de liquidar a la fecha del informe.

**NOTA 16. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Un resumen de las provisiones de jubilación patronal y desahucio es como sigue:

En dólares:

NOMBRE:	Saldo al 31/12/2011	Pagos	Provisión	Provisión no deducible	Saldo al 31/12/2012
Jubilación Patronal	582.796,91		169.609,00	11.204,09	763.610,0
Desahucio	163.129,52	-2.367,32	41.391,00		202.153,20
<b>Total.-</b>	<b>745.926,43</b>	<b>-2.367,32</b>	<b>211.000,00</b>	<b>11.204,09</b>	<b>965.763,02</b>

El cargo a resultados por jubilación patronal durante el año 2012 es de \$ 169.609,00; y \$ 11.204,09 gasto no deducible corresponde a trabajadores que laboran menos de 10 años.

El cargo a resultados por desahucio durante el año 2012 es de \$ 41.391,00

En dólares:

NOMBRE:	Saldo al 01/01/2011 No auditado	Pagos	Provisión	Provisión no deducible	Saldo al 31/12/2011
Jubilación Patronal	484.217,91		76.200,00	22.379,00	582.796,91
Desahucio	124.732,52	-16.350,00	54.747,00		163.129,52
<b>Total.-</b>	<b>608.950,43</b>	<b>-16.350,00</b>	<b>130.947,00</b>	<b>22.379,00</b>	<b>745.926,43</b>

El cargo a resultados por jubilación patronal durante el año 2011 es de \$ 76.200,00; y \$ 22.379,00 gasto no deducible corresponde a trabajadores que laboran menos de 10 años.

El cargo a resultados por desahucio durante el año 2011 es de \$ 54.747,00.

Las provisiones por jubilación patronal y desahucio son gastos deducibles de acuerdo al art. 21 literal f de la Ley de Régimen Tributario Interno.

### **16.1 Norma Internacional de Contabilidad-NIC 19.-**

Característica de la NIC 19.- Los costos por los beneficios a los empleados deben ser reconocidos cuando se devengan, independientemente del momento del pago.

### **16.2 Jubilación patronal.-**

El art. 216 del Código de Trabajo indica: La jubilación a cargo del empleador se aplica a los trabajadores que por veinticinco o más años hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

### **16.3 Desahucio.-**

El art. 185 del Código de Trabajo indica: En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.....

El art. 188 del Código de Trabajo indica: El empleador que despidiere intempestivamente al trabajador, será condenado a indemnizarlo, de conformidad con el tiempo de servicio y según la siguiente escala:

- Hasta 3 años de servicio, con el valor correspondiente a 3 meses de remuneración; y,
  - De más de 3 años, con el valor equivalente a un mes de remuneración por cada año de servicio, sin que en ningún caso ese valor exceda de 25 meses de remuneración.
- La fracción de 1 año se considerará como año completo.

La jubilación a cargo del empleador se aplica a los trabajadores que por veinticinco o más años hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

#### NOTA 17. CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 1 de enero 2011, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Dólares:

Accionista	Número de acciones	%	Capital Suscrito
Schwarzkopf Peisach Tommy Carlos	59600	99.33%	59.600,00
Uribe Leyva Bernardo (1)	400	0.67%	400,00
Total	60000	100.00%	60.000,00

- (1) A la fecha del informe (abril 24, 2013) el accionista Sr. Bernardo Uribe Leyva transfiere el 100% de sus acciones al Sr. Joseph Samuel Schwarzkopf.

Durante el año 2011 se aumenta el capital de \$ 10.000,00 a \$ 60.000,00; mediante Escritura Pública otorgada en la Notaría Tercera del Cantón Quito, el 28 de septiembre de 2011, inscrita el 23 de noviembre de 2011 en el Registro Mercantil Mediante escritura pública del 28 de septiembre de 2011, incremento que se realiza en el 100% el accionista Schwarzkopf Peisach Tommy Carlos.

**NOTA 18. RESERVA DE CAPITAL**

En esta cuenta se encuentran registrados los ajustes provenientes de la aplicación del sistema de conversión (NEC No. 17).

Según la NEC No. 17 los saldos de la cuentas “RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO” y “REEXPRESION MONETARIA” deben revelarse como parte integrante de la cuenta Patrimonial “CAPITAL ADICIONAL”.

El saldo al 31/12/12 y 31/12/11 asciende a la suma de \$ 9.136,69; y al 01/01/11 \$ 31.231,78, el mismo que puede ser utilizado para aumentar el capital previa compensación de las pérdidas. Durante el año 2001 se absorbió pérdidas acumuladas por \$ 22.095,09.

Según la resolución de la Superintendencia de Compañías SC.G.I.C.PAIFRS.11.03 del 14 de abril de 2011 el saldo acreedor de la cuenta “RESERVA DE CAPITAL” podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas o saldo deudor de la cuenta “RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ NIIF”, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía; no podrá distribuirse como utilidades, ni utilizarse para cancelar el capital suscrito no pagado.

**NOTA 19. VENTAS NETAS Y GASTOS DE ADMINISTRACION**

Las ventas netas y los gastos de administración durante los años 2012 y 2011 se detallan a continuación, los ingresos corresponden principalmente a honorarios construcción (60.07% del total de ventas en 2012 -76.34% en el año 2011-).

Detalle	31/12/2012	31/12/2011
<b>VENTAS:</b>		
Honorarios construcción	3.402.889,01	2.572.644,42
Departamento Técnico	485.850,21	508.160,00
Honorarios legales	435.955,55	178.160,00
Alquiler equipos y transporte	73.455,00	77.550,00
Servicio de administración	595.309,71	0,00
Varios	72.218,18	33.336,62
<b>Total ventas</b>	<b>5.065.677,66</b>	<b>3.369.851,04</b>

Detalle	31/12/2012	31/12/2011
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION:</b>		
Departamento Técnico-remuneraciones	977.604,86	755.341,24
Construcción-remuneraciones	647.126,15	426.846,70
Planificación-remuneraciones	407.445,15	302.856,13
Gerencia y servicios-remuneraciones	312.217,60	272.864,55
Departamento legal-remuneraciones	86.609,45	86.356,11
Operadores de máquina-remuneraciones	46.366,46	39.255,01
Otros	2.379.918,70	1.398.755,53
<b>Total gastos de administración</b>	<b>4.857.288,37</b>	<b>3.282.275,27</b>

La relación costo de ventas frente a las ventas totales es del 95.89% (97.40% en 2011).

#### NOTA 20. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la Renta se calcula a la tarifa del 23% -24% hasta el año 2011- (15% si se reinvierte) a las utilidades gravables del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2012.

A partir de julio 2010, los pagos de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de personas naturales residentes en Ecuador o de sociedades domiciliadas en paraíso fiscales o jurisdicciones de menor imposición estarán sujetos a retención en la fuente; de acuerdo a porcentajes establecidos en el nuevo Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno publicado en el Registro Oficial No. 209 del 8 de junio 2010.

De acuerdo a disposiciones del Servicio de Rentas Internas las empresas que se acojan al beneficio del 15% de Impuesto a la Renta deben reinvertir dicho valor hasta el 31 de diciembre del año inmediatamente posterior al ejercicio económico que se declara, caso contrario deberá pagar la diferencia de impuesto (10%) no calculado y cancelado al SRI más multas e intereses de mora.

Concepto	31/12/2012	31/12/2011	01/01/11
Utilidad ejercicio	45.188,88	88.224,50	150.549,72
15% participación trabajadores	(6.778,33)	(13.233,67)	(22.582,46)
Diferencia	38.410,55	74.990,83	127.967,26
+) Gastos no deducibles	56.533,71	177.131,56	61.808,66
-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	(170.507,91)	(69.198,57)	(40.157,99)
(Pérdida) Utilidad gravable	(75.563,65)	182.923,82	149.617,93

				39
Impuesto renta causado	(1)	0,00	43.901,72	37.404,48
Anticipo a la renta determinado en declaración año anterior	(1)	26.333,93	19.901,93	16.895,74
-) Anticipo IR pagado		0,00	0,00	0,00
-) Retenciones en la fuente		(68.876,54)	(44.529,99)	(33.598,69)
-) Retenc. Fte. años anteriores		( 628,27)		( 3.015,86)
Saldo a (favor) pagar		( 43.170,88)	( 628,27)	789,93

- (1) Según las leyes tributarias vigentes a partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,2% de costos y gastos deducibles.

Año 2012: En razón de que el anticipo de impuesto a la renta determinado es mayor al impuesto a la renta causado, la Compañía registró en resultados como gasto de impuesto a la renta el valor del anticipo de impuesto a la renta determinado, en este caso corresponde el valor de \$ 26.333,93.

Año 2011: En razón de que el impuesto a la renta causado es mayor al anticipo de impuesto a la renta determinado, la Compañía registró en resultados como gasto de impuesto a la renta el valor del impuesto causado, en este caso corresponde el valor de \$ 43.901,72.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2009 al 2012.

## 20.1 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 23%.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

**NOTA 21. RESERVA LEGAL**

De conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías, salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Base para el cálculo de la reserva legal:

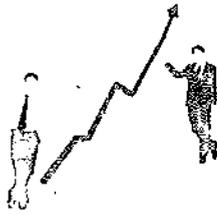
Utilidad neta luego de impuestos	\$ 12.076,62
<u>10% reserva legal año 2012</u>	<u>1.207,66</u>
Utilidad neta luego de impuestos	\$ 31.089,11
<u>10% reserva legal año 2011</u>	<u>3.108,91</u>

**NOTA 22. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión del informe (abril 24, de 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

**NOTA 23. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha abril 15 de 2013 y serán presentados a los socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.



*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

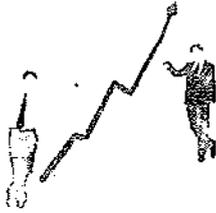
AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF

**MIRACIELO S.A.**

**INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE SOBRE  
VERIFICACIÓN Y GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS,  
PROCEDIMIENTOS INTERNOS IMPLEMENTADOS EN RELACIÓN A  
NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS,  
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**





*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF**

**MIRACIELO S.A.**

**INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

**SOBRE VERIFICACIÓN Y GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS,  
PROCEDIMIENTOS INTERNOS IMPLEMENTADOS EN RELACIÓN A NORMAS PARA LA  
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS  
DELITOS.**

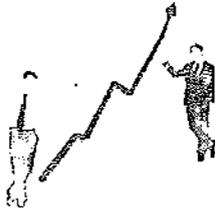
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**CONTENIDO**

---

**INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

**1-2**



*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puen*

**AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF**

## **INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

**SOBRE VERIFICACIÓN Y GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS, PROCEDIMIENTOS INTERNOS IMPLEMENTADOS EN RELACIÓN A NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DEUTOS.**

A la Junta de Accionistas de **MIRACIELO S.A.**

He auditado los estados financieros de la compañía **MIRACIELO S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 sobre los que el día 24 de abril de 2013, he emitido mi opinión de auditoría, sin salvedades.

Mi auditoría se realizó con el propósito de expresar una opinión sobre si los referidos estados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes la situación financiera de la compañía **MIRACIELO S.A.**, a la fecha mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de información financiera. Este informe de verificación se emite en relación a la Resolución No. SC.SG.DRS.G.13.001 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 876 del 22 de enero de 2013, donde se expide el Reglamento que establece la información y documentos que están obligadas a remitir anualmente a la Superintendencia de Compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia y no se requiere como parte de los estados financieros.

Mediante resolución No. UAF-DG-2012-0035 de 30 de marzo de 2012, publicada en el Registro Oficial No. 710 de 24 de mayo de 2012, se dispuso notificar a todas las personas jurídicas, cuya actividad u objeto principal o secundario, sea la construcción o la inversión e intermediación inmobiliaria a nivel nacional, como sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), en los términos previstos en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, y en el instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a Informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF).



*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente*

**AUDITOR - CONSULTOR  
ASESORIA NIIF**

Con Resolución No. UAF-DG-2012-0106 de fecha 19 de diciembre de 2012, se concedió un nuevo plazo para que todos los sujetos obligados del sector de la inversión e intermediación inmobiliaria y de la construcción a nivel nacional puedan tener acceso a la acreditación de su oficial de cumplimiento y a la obtención del código de registro, debiendo iniciar la entrega de reportes hasta el 15 de julio de 2013 y entregar la información para la acreditación hasta el 19 de abril de 2013.

En el año 2012 **MIRACIELO S.A** presentó solicitud del CODIGO DE REGISTRO DE SUJETOS OBLIGADOS A REPORTAR, código de registro para reportes, la cual fue aprobada el 11 de septiembre de 2012. **MIRACIELO S.A.** ha iniciado las actividades para generar la información de la normativa relacionada.

C.P.A. Xavier Cruz Puente

SC-RNAE-474

22 de mayo de 2013

Quito-Ecuador