

**MIRACIELO S.A.  
INFORME DE COMISARIO**

---

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

## **INFORME DE COMISARIO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE MIRACIELO S.A.**

### **EJERCICIO ECONÓMICO 2016**

#### **1. ANTECEDENTES**

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Art. 279, ordinal cuarto de la Ley de Compañías codificada mediante publicaciones en los registros oficiales No. 312 y 326 del 5 y 25 de noviembre de 1999, respectivamente, dejando expresa constancia que no me encuentro incurso dentro de alguno de los numerales del Artículo 275 de la Ley de Compañías, tengo a bien presentar a ustedes el informe y mi opinión sobre la razonabilidad, suficiencia y consistencia de la información, que presenta la Administración a la Junta General de Accionistas de la empresa **MIRACIELO S.A.**, por el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016.

#### **2. OBJETIVOS**

- Establecer la razonabilidad de los Estados Financieros, sobre la base de la revisión y análisis de los registros contables, con la aplicación de pruebas y procedimientos que se derivan de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES, cuando las necesidades así lo determinen.
- Verificar que en este periodo económico se ha tomado en cuenta la aplicación del Manual de Prevención de Lavado de Activos fijos, requeridos por la UAFE, mediante la intervención directa de la Oficial de Cumplimiento, ejecutiva capacitada que cumple con los requerimientos de los Organismos de Control.
- Orientar la gestión empresarial hacia la consecución de resultados satisfactorios, que tengan como soporte a corto y mediano plazo, con miras a enfrentar el futuro en un marco de competencia.
- Estimular a la Administración para alcanzar las metas y objetivos, enmarcados en los aspectos jurídicos, en la eficiencia y en la calidad total al servicio del cliente, considerándolo como factor primordial en el desarrollo de la Empresa.
- Opinar sobre los procedimientos de control interno y recomendar acciones correctivas y ajustes para mejorarlo, en busca de la eficiencia administrativa.

No constituye objeto del presente informe la identificación de faltantes, ni la formulación de soluciones que podrían afectar los resultados del balance; tampoco tiene como finalidad la extinción de responsabilidades de los administradores de la Empresa por las operaciones y transacciones financieras realizadas durante el ejercicio económico, de acuerdo con lo que establece el Art. 265 de la Ley de Compañías Codificada.

### 3. CONSTITUCIÓN Y CAPITAL SOCIAL

La Empresa MIRACIELO S.A., fue constituida el 21 de agosto de 1989. El capital al 31 de diciembre de 2016 es de \$ 60.000,00.

**CUADRO No. 1  
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO**

Dólares:

ACCIONISTA:	Número de Particip.	%	Capital Suscrito al 31/12/2015
Schwarzkopf Peisach Tommy Carlos	59.600	99.33%	59.600,00
Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A.	400	0.67%	400,00
<b>Total</b>	<b>60.000</b>	<b>100.00%</b>	<b>60.000,00</b>

La empresa tiene por objeto el desarrollar actividades propias del ramo de la ingeniería civil, arquitectura y desarrollar proyectos urbanísticos, incluida su promoción y venta.

### 4. MEMORIA DEL ADMINISTRADOR

De acuerdo con lo que establece la Ley de Compañías en el Art. 263, numeral 4; el Administrador de MIRACIELO S.A., pone en conocimiento el Informe de la Gerencia General correspondiente al período 2016, el mismo que lo he recibido el 28 de febrero de 2017.

## 5. OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A los Accionistas y Junta de Directores de  
MIRACIELO S.A.

1. He examinado el estado de situación financiera de MIRACIELO S.A. al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros fueron auditados por el Lcdo. Xavier Cruz Puente SC-RNAE No. 474 cuyo informe sin salvedades de fecha 27 marzo de 2017, me fue presentado el 28 de marzo de 2017.
2. Mi examen fue practicado de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento; y por consiguiente, incluyó aquellas pruebas de los libros, documentos de contabilidad, expedientes de clientes, arcos de valores, confirmaciones y otros procedimientos de auditoría que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias. En el desempeño de mi función cumplí las obligaciones determinadas por el artículo 279 de la Ley de Compañías.
3. Revisé las resoluciones adoptadas por las Juntas de Accionistas y Directorio de MIRACIELO S.A. y en mi opinión considero que la Administración ha dado fiel cumplimiento de las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias; así como las resoluciones respectivas.
4. Los procedimientos de control interno cumplen los requerimientos de un apropiado sistema contable - administrativo que permiten a la Administración controlar oportunamente su gestión empresarial.
5. Las políticas contables que aplica la Compañía MIRACIELO S.A. son las establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador
6. Se ha podido verificar que en este periodo económico se ha tomado en cuenta la aplicación del Manual de Prevención de Lavado de Activos fijos, requeridos por la UAFE, mediante la intervención directa de la Oficial de Cumplimiento, ejecutiva capacitada que cumple con los requerimientos de los Organismos de Control.
7. En cuanto a los estados financieros, sus cifras guardan relación total con las registradas en los libros de contabilidad de la compañía.
8. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de MIRACIELO S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado integral de sus operaciones, cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES.

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas, Directorio y la Administración de La Empresa **MIRACIELO S.A.** y para su presentación a la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, en consecuencia no deberá ser utilizado para fines diversos a los legalmente establecidos.



Eco. Rafael Villavicencio O.  
C.C. 1102369053  
29 de marzo 2017

## **6. CONTROL INTERNO**

En base a la evaluación de los procesos de control interno, en forma general se puede concluir que estos son adecuados y permiten salvaguardar los bienes de la Empresa y confiabilidad en los registros contables.

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del 2016, están preparados y presentados bajo normas contables vigentes- NIIF; o gestiones administrativas que puedan ocasionar desviaciones contables-financieras u operativas relevantes o significativas, dentro del período analizado y la fecha de elaboración del presente informe, 30 de marzo de 2016.

Desconozco que existan actos dolosos o situaciones que pongan en peligro la situación económica de la Compañía, así como de operaciones

En concordancia con la opinión formulada en párrafos anteriores, corresponde a la Junta General de Accionistas la aprobación de los Estados Financieros por el ejercicio económico del 2016.

## **7. COMUNICACIÓN DE RESULTADOS**

Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros de 2016 y comparativo con el año 2015, se limitan a verificar el cumplimiento de los requerimientos legales y a comentar las deficiencias, en el caso de existir, se señalarían en el presente informe.

MIRACIELO S.A.  
ESTADOS DE POSICION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

	(Dólares) 31-12-16	(Dólares) 31-12-15
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		
Caja y Equivalente de Caja	25,832.01	268,131.16
Compañías Relacionadas	2,738,831.84	1,317,987.65
Préstamos a sociedades relacionadas	937,237.82	1,144,049.90
Cuentas por cobrar empleados	10,006.67	23,810.48
Otras cuentas por cobrar	514,009.05	295,502.71
Anticipos a proyectos	34,109.99	91,219.30
Impuestos anticipados	89,497.83	87,407.79
Otros Activos Corrientes	<u>24,827.53</u>	<u>63,401.15</u>
<b>Total Activo Corriente:</b>	<b><u>4,374,352.74</u></b>	<b><u>3,291,510.14</u></b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETO</b>	<b><u>495,439.09</u></b>	<b><u>630,809.60</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>4,869,791.83</u></b>	<b><u>3,922,319.74</u></b>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Préstamos y Sobregiros bancarios	10,976.95	0.00
Cuentas por pagar	343,377.82	288,499.45
Compañías Relacionadas	151,145.61	359,909.58
Participación empleados	0.00	0.00
Impuesto a la renta	0.00	0.00
Obligaciones con el fisco / less	245,392.50	166,311.09
Beneficios sociales	57,214.81	38,074.54
Otras cuentas por pagar	<u>9,323.65</u>	<u>5,506.60</u>
<b>Total Pasivo Corriente:</b>	<b><u>817,431.34</u></b>	<b><u>858,343.35</u></b>
<b>PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS</b>	<b><u>1,596,019.00</u></b>	<b><u>1,303,767.53</u></b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>2,413,450.34</u></b>	<b><u>2,162,110.88</u></b>
<b><u>PATRIMONIO DE LO ACCIONISTAS:</u></b>		

Capital Suscrito	60,000.00	60,000.00
Reserva legal	19,441.56	19,441.56
Reserva de capital	9,136.69	9,136.69
Utilidades años anteriores	1,498,848.75	1,241,088.50
Utilidad neta	<u>868,914.49</u>	<u>430,542.11</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b><u>2,456,341.49</u></b>	<b><u>1,760,208.86</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u>4,869,791.83</u></b>	<b><u>3,922,319.74</u></b>

**MIRACIELO S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	(Dólares) 31-12-16	(Dólares) 31-12-15
<b>INGRESOS:</b>		
Ventas netas	6,801,306.26	5,320,607.89
Ingresos no operacionales	<u>0.00</u>	<u>71,530.93</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>6,801,306.26</u></b>	<b><u>5,392,138.82</u></b>
<b>INGRESOS POR REEMBOLSO</b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>6,974.58</u></b>
<b>GASTOS:</b>		
Gastos de administración	5,534,642.95	4,960,437.84
Gastos financieros	<u>397,748.82</u>	<u>1,158.87</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>5,932,391.77</u></b>	<b><u>4,961,596.71</u></b>
<b>PAGOS POR REEMBOLSO</b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>6,974.58</u></b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>868,914.49</b>	<b>430,542.11</b>
<b>15% PARTICIPACION TRABAJADORES</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>868,914.49</b>	<b>430,542.11</b>

A la fecha del presente informe, no se ha presentado todavía la Declaración del Impuesto a la Renta por el año 2016, siendo la fecha de vencimiento 28 de abril de 2017.

## **8. OPINIÓN SOBRE LA COLABORACIÓN PRESTADA POR LA ADMINISTRACIÓN**

Debo dejar constancia de la colaboración prestada por el personal directivo, empleados, trabajadores de la Empresa, permitiéndome de esta manera dar cabal cumplimiento a mis funciones de Comisario, de acuerdo con lo que establece la Ley de Compañías por lo que aprovecho la oportunidad para expresar mi agradecimiento.

El trabajo realizado con criterio profesional busca el mejoramiento empresarial a través de un Plan Estratégico efectivo, que debe considerar a la empresa, clientes y competencia, tres factores importantes en que la competitividad siempre debe estar presente.