

Quito, 6 de septiembre de 2019

SEÑORES ACCIONISTAS DE MIRACIELO S.A.

ACTIVIDADES DESARROLLADAS

En cumplimiento con las funciones de Comisario Principal, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, procedí a la revisión del Estado de Situación Financiera, del Estado de Resultados Integrales, del Estado de Cambios en el Patrimonio, del Estado de Flujos de Efectivo, de las Notas a los Estados Financieros y, de las políticas contables aplicadas por **MIRACIELO S.A.**, durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018; los que son responsabilidad absoluta y total de la Administración de la compañía; mi responsabilidad se circunscribe a expresar una opinión sobre los resultados obtenidos y reflejados en esos documentos..

He analizado la información sobre las operaciones y los registros que consideré necesario solicitar a la Administración, requerimientos oportunamente atendidos, así como el informe preparado por **BDO Ecuador, Auditores Externos**, documento emitido para conocimiento de los Accionistas de **MIRACIELO S.A.**, relacionado con la auditoría realizada a los estados financieros correspondientes a los resultados generales obtenidos al 31 de diciembre de 2018, además del Informe preparado por Néstor Rodríguez A, Actuario Consultor, de **ICEBERG CONSULTING**, quien emitió sus conclusiones en base de las cuales la empresa contabiliza las cifras relacionados con los compromisos actuariales determinados en el estudio.

Conforme dispone la Resolución N° SC.DSC.G.14.003, del 28 de febrero de 2014, publicada en el Registro Oficial N° 194, he revisado los estados financieros de la empresa, a través de los resultados de sus cuentas y subcuentas, incluidas en el Estado de Situación Financiera, el de Resultados, el de Cambios en el Patrimonio, el de Flujos de Efectivos y las notas explicativas a los Estados Financieros y, las políticas aplicadas por **MIRACIELO S.A.**, durante el ejercicio económico, comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2018

Basado en la revisión y análisis de los documentos puestos a mi consideración, soy responsable de expresar mi opinión sobre si esos estados financieros, están preparados de conformidad con la Ley de Compañías y las disposiciones del Código Orgánico Monetario y Financiero, y que las cifras presentadas en los estados financieros guardan correspondencia con las registradas en los libros de contabilidad de la Compañía; fundamento esta opinión en el informe de los **BDO Ecuador, Auditores Externos**, y en el actuarial de **ICEBERG CONSULTING**, concluyendo que las cifras presentan razonablemente, la posición financiera de **MIRACIELO S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, en todos los aspectos importantes, siendo resultado de sus operaciones, de los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, y están registrados cumpliendo los principios de contabilidad generalmente aceptados, aplicados en el Ecuador modificados por normas expedidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, además con las vigentes disposiciones del Código Orgánico Monetarios y Financiero controladas por la mencionada Superintendencia.

Como parte integrante de mi revisión de los referidos estados financiero y con lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías y en virtud de los resultados de tal revisión informo a ustedes:

- a. Las cifras presentadas en los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía a esa fecha y con la documentación presentada a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, opinión basada en mi revisión y, en el informe de **BDO Ecuador, Auditores Externos**, las cifras presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **MIRACIELO S.A.**, al 31 de diciembre del 2018.
- b. **MIRACIELO S.A.**, cumple las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, todo lo cual es responsabilidad total y absoluta de la Administración de la Compañía
- c. Respecto a la disposición del numeral 11 del artículo 279, de la Ley de Compañías, declaro no haber recibido denuncias ni ha llegado a mi conocimiento algún asunto que deba ser informado.

Este informe de Comisario se emite exclusivamente para información y uso de los señores accionistas y de la Administración de la Compañía y para su presentación a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y no debe ser utilizado para otros propósitos.

En mi opinión, luego del análisis realizado de los Estados Financieros, sus soportes e información societaria, considero que los indicadores presentados son el resultado del ejercicio económico 2018, debidamente registrados y soportados contablemente por **MIRACIELO S.A.**



Ec. Gustavo Montenegro Zaldumbide
CPA. Licencia Profesional N° 7.714
Comisario Principal

Señores Accionistas.

Cumpro con lo dispuesto en el numeral 4 del Art. 279 de la Ley de Compañías, en base de la documentación sometida a mi conocimiento, presento el análisis comparativo entre las cifras de los Estados Financieros correspondiente a los ejercicios económicos 2018 y 2017, con el objeto de a través de ellos analizar sobre la efectividad y manejo administrativo desarrollado por la empresa en este último ejercicio.

ASPECTOS CONTABLES, TRIBUTARIOS Y LABORALES

La empresa observa y cumple con las disposiciones legales y vigentes, sus Estados Financieros están preparados bajo principios contables y Normas Internacionales de Información Financiera, cumple con la presentación de información tributaria, societaria y laboral, no teniendo al momento observaciones por falta de cumplimiento.

Se ha cumplido con las nuevas NIIF 7, NIIF 9, NIIF 15 Y NIC 39, las cuales contribuyen a la mejor presentación de los estados financieros

INDICADORES DE ASPECTOS ECONÓMICOS-FINANCIEROS

CUENTAS	Dic 31/2018	%	Dic 31/2017	%	Anual	Diferencias
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE						
Caja Y Equivalentes de Caja	25.913,72	0,51%	26.783,76	0,52%	0,00	870,04
Compañías Relacionadas	1.106.946,26	21,85%	749.858,97	14,57%	357.087,29	0,00
Documentos y Ctas por Cobrar Relacionados	3.352.304,37	65,58%	3.886.860,91	76,93%	0,00	534.556,54
Cuentas por Cobrar Empleados	37.273,78	0,73%	77.836,82	1,52%	0,00	40.562,84
Anticipo a proyectos	58.891,51	1,17%	5.325,10	0,10%	54.566,51	0,00
Impuestos Anticipados	92.879,91	1,82%	87.868,14	1,73%	25.011,77	0,00
Otros Activos Corrientes	19.827,53	0,39%	24.827,53	0,49%	0,00	5.000,00
(-) Provisiones por Deterioro Activos Financieros	(149.857,51)	-2,93%	0,00	0,00%	(149.857,51)	0,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	4.545.169,67	88,61%	4.839.151,03	94,57%	0,00	293.981,36
Propiedad, Planta y Equipo						
Muebles y Enseres	119.697,44	2,34%	133.838,08	2,62%	0,00	14.138,64
Grúa	228.718,82	4,44%	231.288,00	4,52%	0,00	4.567,18
Minergadora	91.152,50	1,78%	90.224,50	1,77%	928,50	0,00
Central Telefónica	46.757,91	0,91%	38.810,52	0,76%	7.946,99	0,00
Equipo de Computación	535.895,99	10,46%	453.140,86	8,85%	82.556,00	0,00
Vehículos	24.401,32	0,48%	26.776,79	0,52%	0,00	2.375,47
Moto	6.912,84	0,17%	6.912,84	0,17%	0,00	0,00
Software Programas Gerenciales	18.660,00	0,37%	18.660,00	0,37%	0,00	0,00
ERP Paquete Administrativo Contable	282.255,00	5,13%	247.759,00	4,85%	14.500,00	0,00
Equipo Encofrado	135.135,14	2,64%	135.135,14	2,64%	0,00	0,00
(-) Depr. Acum Muebles y Enseres	(67.526,82)	-1,71%	(116.790,18)	-2,28%	79.163,37	0,00
(-) Depr. Acum Grúa	(99.104,94)	-1,74%	(81.314,28)	-1,59%	0,00	27.790,66
(-) Depr. Acum Minergadora	(52.152,91)	-1,02%	(43.130,51)	-0,84%	0,00	9.022,40
(-) Depr. Acum Central Telefónica	(25.812,00)	-0,50%	(21.841,93)	-0,42%	0,00	4.170,07
(-) Depr. Acum Equipo de Computación	(448.445,73)	-8,77%	(419.521,35)	-8,13%	0,00	32.924,38
(-) Depr. Acum Vehículos	(26.776,78)	-0,52%	(27.130,58)	-0,53%	353,80	0,00

Ec. Gustavo Montenegro Zaldumbide
Economista Registro CEP N° 187
Contador Público Autorizado Registro 7.714

MIRACIELO S.A.
Informe de Comisario

CUENTAS	Dic 31/2018	%	Dic 31/2017	%	Aumentos	Diferencias
(-) Depr. Acum Software Programas Gerenciales	(18.680,00)	-0,37%	(52.838,96)	-1,03%	33.878,96	0,00
(-) Depr. Acum ERP Paquete Adminis. Contable	(249.043,89)	-4,87%	(212.293,43)	-4,35%	0,00	36.810,46
(-) Depr. Acum Equipo Encofrado	(49.420,41)	-0,99%	(51.008,90)	-0,62%	0,00	13.513,51
TOTAL PLANTA Y EQUIPOS	417.431,34	8,17%	393.885,89	7,71%	23.445,45	0,00

OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Licencias	24.279,00	0,47%	0,00	0,00%	24.279,00	0,00
(-) Amortización Licencias	(8.083,61)	-0,16%	0,00	0,00%	0,00	8.083,61
Activos por Impuestos Diferidos	133.018,63	2,60%	0,00	0,00%	133.018,63	0,00
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	149.214,02	2,92%	0,00	0,00%	149.214,02	0,00

TOTAL ACTIVO	5.111.815,03	100,00%	5.233.148,92	102,37%	0,00	121.331,89
---------------------	---------------------	----------------	---------------------	----------------	-------------	-------------------

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE

Préstamos y Contratos Bancarios	12.388,89	0,24%	0,00	0,00%	12.388,89	0,00
Cuentas por Pagar Proveedores Locales	315.724,09	6,18%	288.472,39	5,67%	19.251,70	0,00
Compañías Retencionadas	282.833,00	5,53%	255.200,68	4,88%	27.633,61	0,00
Impuesto a la Renta	122.789,77	2,40%	0,00	0,00%	122.789,77	0,00
Obligaciones con la Administración Tributaria	208.954,10	4,05%	124.314,30	2,38%	82.640,97	0,00
Beneficios Sociales	308.054,61	6,05%	52.453,91	1,00%	255.600,70	0,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.249.744,92	24,45%	728.440,38	13,92%	521.304,54	0,00
Jubilación Patronal	1.472.272,97	28,82%	1.470.180,43	28,09%	3.082,54	0,00
Desahucio	388.982,59	7,61%	417.469,00	7,98%	0,00	18.416,41
Provisiones por Impuestos Diferidos	6.427,29	0,13%	0,00	0,00%	6.427,29	0,00
PROVISIONES POR BENEFICIOS EMPLEADOS	1.878.782,85	36,75%	1.887.669,43	36,07%	0,00	8.906,58

TOTAL PASIVO	3.128.527,77	61,20%	2.616.129,81	49,99%	512.397,96	0,00
---------------------	---------------------	---------------	---------------------	---------------	-------------------	-------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Suscrito	60.000,00	1,17%	60.000,00	1,15%	0,00	0,00
Reserva Legal	19.441,56	0,38%	19.441,56	0,37%	0,00	0,00
Reserva de Capital	9.136,69	0,18%	9.136,69	0,17%	0,00	0,00
Pérdidas Actuales	(101.147,33)	-1,98%	0,00	0,00%	0,00	101.147,33
Utilidades (Pérdidas) años anteriores	2.013.248,45	39,38%	2.032.629,08	38,85%	0,00	19.588,63
Resultado del Ejercicio	(17.284,11)	-0,34%	465.609,66	8,91%	0,00	512.893,91
TOTAL PATRIMONIO	1.983.287,26	38,80%	2.617.017,11	50,01%	0,00	633.729,85

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5.111.815,03	100,00%	5.233.148,92	100,00%	0,00	121.331,89
----------------------------------	---------------------	----------------	---------------------	----------------	-------------	-------------------

CUENTAS	Dic. 31/2016	%	Dic. 31/2017	%	Aumentos	Disminuciones
INGRESOS						
Honorarios de Construcción	4.891.821,33	78,34%	5.240.417,01	88,11%	0,00	348.595,68
Honorarios Legales	48.758,00	0,78%	318.866,27	5,38%	0,00	272.108,27
Servicios de Administración y Asesoría	424.859,67	6,86%	23.802,13	0,40%	401.057,54	0,00
Alquiler de Minicargadora	59.220,00	0,96%	59.825,39	1,01%	0,00	615,39
Honorarios de Planificación	270.000,00	4,32%	0,00	0,00%	270.000,00	0,00
Arrendos Oficinas	316.776,97	5,07%	394.557,32	6,12%	12.221,66	0,00
Otros Ingresos	153.825,94	2,46%	0,00	0,00%	153.825,94	0,00
Intereses ganados costo amortizado	81.280,87	1,32%	0,00	0,00%	81.280,87	0,00
Total Ingresos	6.244.154,78	100,00%	5.947.478,12	100,00%	298.676,66	0,00
EGRESOS						
Sueldos Administración de la Construcción	3.173.762,80	50,82%	2.781.313,21	46,78%	392.449,59	0,00
Aportes Patronales	385.507,92	6,17%	337.863,73	5,68%	47.644,19	0,00
Fondos de Reserva	237.629,06	3,81%	218.063,05	3,63%	21.568,91	0,00
Décimo Tercer Sueldo	255.444,14	4,09%	222.917,16	3,75%	32.526,98	0,00
Décimo Cuarto Sueldo	71.846,36	1,15%	68.339,70	1,17%	2.606,66	0,00
Vacaciones	54.214,86	0,87%	5.427,84	0,09%	48.787,22	0,00
Jubilación Patronal no Deductible	228.947,85	3,67%	215.073,00	3,62%	13.874,85	0,00
Desahucio	59.254,43	0,95%	101.938,28	1,71%	0,00	42.683,85
Alimentación Empleados	152.829,60	2,45%	156.259,90	2,61%	0,00	2.429,56
Uniformes Empleados	5.961,45	0,10%	18.940,87	0,32%	0,00	12.979,42
Gastos médicos	14.294,56	0,23%	18.388,88	0,31%	0,00	4.094,56
Capacitación Personal	28.000,71	0,45%	14.818,44	0,24%	13.982,27	0,00
Bonos Empleados	17.814,46	0,28%	0,00	0,00%	17.814,46	0,00
Despidos Empleados	42.788,00	0,68%	0,00	0,00%	42.788,00	0,00
Varios Gastos del Personal	98.330,49	1,59%	52.823,89	0,89%	15.406,59	0,00
Honorarios, Comisiones y Dietas	161.210,23	2,60%	168.222,48	2,83%	12.987,77	0,00
Mantenimiento y Reparaciones	96.915,93	1,55%	78.673,56	1,32%	18.342,37	0,00
Arrendos	136.458,42	2,19%	107.212,97	1,80%	29.245,45	0,00
Combustibles	178,57	0,00%	1.058,90	0,02%	0,00	880,33
Seguros y Reaseguros	197.267,93	3,16%	186.701,02	3,14%	10.566,91	0,00
Transportes	45.098,19	0,72%	22.494,64	0,38%	22.603,26	0,00
Agasajos Accionistas, Trabajadores y Clientes	18.751,41	0,30%	26.241,86	0,44%	0,00	7.490,45
Gastos de Viaje, Pasajes	54.858,01	0,88%	79.885,58	1,34%	0,00	25.227,57
Agua, Energía, Luz y Telecomunicaciones	112.349,52	1,80%	112.779,52	1,90%	0,00	430,00
Notarios, y Registradores de la Propiedad	96,78	0,00%	108,15	0,00%	0,00	10,37
Impuestos, Contribuciones y Otros	22.804,33	0,37%	21.298,15	0,36%	1.506,18	0,00
Depreciación Muebles	6.291,32	0,10%	6.790,95	0,11%	0,00	2.499,73
Depreciación Grúa	14.718,70	0,24%	17.091,40	0,29%	0,00	2.372,70
Depreciación Minicargadora	13.590,69	0,22%	9.522,40	0,16%	4.068,29	0,00
Depreciación Central Telefónica	4.170,07	0,07%	3.881,08	0,07%	279,01	0,00
Depreciación Equipo de Computación	32.934,39	0,53%	28.504,35	0,48%	4.420,03	0,00
Depreciación Vehículos	12.317,16	0,20%	5.536,62	0,09%	6.780,56	0,00
Depreciación ERIIP Paquete Administrativo	2.831,50	0,05%	26.673,61	0,45%	0,00	22.842,11
Depreciación Equipo Encofrado	13.513,51	0,22%	13.513,51	0,23%	0,00	0,00
Depreciación Grúa no Deductible	0,00	0,00%	6.037,20	0,10%	0,00	6.037,20
Amortización Intangibles	8.093,81	0,13%	0,00	0,00%	8.093,81	0,00
Suministros y Materiales	37.101,09	0,59%	37.071,41	0,62%	29,68	0,00
Otros Gastos	448.810,89	7,20%	282.691,40	4,75%	166.919,49	0,00
TOTAL EGRESOS	6.257.163,80	100,21%	5.451.806,32	91,67%	805.295,54	0,00

Ec. Gustavo Montenegro Zaldumbide
Economista Registro CEP N° 187
Contador Público Autorizado Registro 7.714

MIRACIELO S.A.
Informe de Comisaría

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS	(13.009,06)	-0,21%	495.609,80	5,32%	0,00	508.618,86
15% Participación Empleados	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	(13.009,06)	-0,21%	495.609,80	5,33%	0,00	508.618,86
IMPUESTO A LA RENTA	4.375,03	0,07%	0,00	0,00%	4.375,03	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	(17.384,11)	-0,28%	495.609,80	5,33%	0,00	512.993,91

INDICADORES FINANCIEROS	Al 31 de diciembre de 2018			Al 31 de diciembre de 2017		
Índice de Solvencia						
Activo Corriente	4.545.169,67	363,69	%	4.859.161,03	664,32	%
Pasivo Corriente	1.249.744,92			729.440,39		
CAPITAL DE TRABAJO	3.295.424,75	US\$ Dólares		4.110.720,65	US\$ Dólares	

Índice de Liquidez						
Caja y Bancos + Imp. G.P. + Activo Exigible	3.378.219,09	270,31	%	3.913.449,67	537,24	%
Pasivo Corriente	1.249.744,92			729.440,39		
Índice de Deudas a Capital Neto						
Deudas Totales	1.249.744,92	63,01	Veces	729.440,39	27,63	Veces
Capital Neto	1.983.287,26			2.617.017,11		

RAZONES DE UTILIDAD

Índice de Utilidades Netas						
Ganancia antes de impuestos e intereses	(13.009,06)	(0,21)	Veces	495.609,80	5,33	Veces
Ingresos Netos	6.244.154,79			5.947.479,12		
Índice de Pasivo a Patrimonio						
Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente	3.128.527,77	157,74	%	2.616.129,81	99,97	Veces
Patrimonio Neto	1.983.287,26			2.617.017,11		

RAZONES DE EFICIENCIA

Índice de Pasivo a Activo Total						
Total Pasivos	3.128.527,77	61,20	Veces	2.616.129,81	42,69	Veces
Total Activos	5.111.915,03			5.233.146,92		
Índice de Retorno de Venta						
Utilidad Neta	(17.384,11)	(0,28)	Veces	495.609,80	5,33	Veces
Ventas Netas	6.244.154,79			5.947.479,12		
Índice de Retorno de Activos						
Utilidad Neta	(17.384,11)	(0,34)	Veces	495.609,80	9,47	Veces
Activos Totales	5.111.915,03			5.233.146,92		
RETORNO DE LA INVERSION						
Utilidad Neta	(17.384,11)	(0,86)	Veces	495.609,80	18,94	Veces
Capital Neto (Capital Contable)	1.983.287,26			2.617.017,11		

**CRITERIO SOBRE LOS RESULTADOS DE LOS GRUPOS DE CIFRAS PRESENTADAS,
DATOS EN MILES DE DÓLARES**

a) Activos

El movimiento de las cuentas del Activo Corriente considera se realiza con una programación efectiva del flujo de efectivo de la empresa, por las relaciones entre las cuentas demuestra:

1. El efectivo en Caja ha disminuido en US\$ 870.54 que es un 3.25% respecto a la cifra existente al cierre del 2017.
2. Las obligaciones con empresas relacionadas aumentan en US\$ 357.087, 39 porcentualmente corresponde al 47.62%, para terminar en US\$ 1.106.946.36 en diciembre de 2018
3. Los documentos y cuentas por cobrar a relacionadas, igualmente disminuyen en US\$ 534.356.54, teniendo un efecto positivo en el manejo financiero de la empresa en 13.75% entre los periodos 2017 y 2018
4. Las partidas del activo fijo, aumentaron en US\$ 23.445.45.
5. La agrupación de Otros Activos no Corrientes, no registra variación de nunca clase.

b) Pasivo

El Pasivo está representado en dos agrupaciones de conformidad con el vencimiento a corto y largo plazo

1. Pasivos Corrientes (corto plazo)
Las Obligaciones con Instituciones Financieras crecieron en US\$ 521.304.54, correspondientes al 71.56% respecto al año 2017
2. El grupo de Provisión por Beneficios a empleados, agrupa los valores correspondientes a jubilación patronal, desahucio y Pasivos por Impuestos Diferidos y al final del ejercicio no presentan mayor diferencia entre los dos ejercicios pues no crecieron sin disminuyen en US\$ 8.906.58.

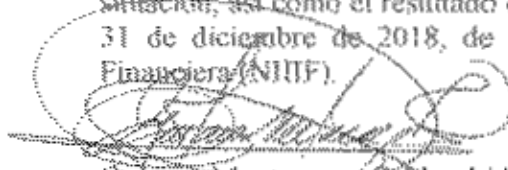
c) Patrimonio

El patrimonio neto de MIRACIELO S.A. se ha reducido en US\$ 633.729.85, encontrando que las afectaciones más significativas corresponden a Pérdidas Actuariales en US\$ 101.147.33 y Resultado del ejercicio que von una disminución de US\$ 512.993.91

d) Estado de Resultados

Los ingresos aumentaron de US\$ 5.947.478.12 a US\$ 6.244.154.78, esto es en US\$ 296.676.66, o sea 5.47% entre los ejercicios 2017 y el 2018.

Los gastos se incrementaron en US\$ 805.295.54, respecto de la cifra de US\$ 5.451.868.32 registrada a fines del 2017, están debidamente justificados y cuentan con los respaldos contables suficientes y necesarios los resultados obtenidos por **MIRACIELO S.A.**, los que han sido auditados por la firma BDO Ecuador, quienes emitieron el respectivo informe indicando que los estados financieros auditados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por al año terminado el 31 de diciembre de 2018, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



Gustavo Montenegro Zaldumbide
COMISARIO PRINCIPAL