

MIRACIELO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012.****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 201 y 177 trabajadores respectivamente cada año.

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

Los estados financieros de la Compañía **MIRACIELO S.A.**, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad Internacional (International Accounting Standards Board – IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2013, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

2.2 Bases de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2013. Estas políticas

contables han sido usadas en el periodo comparativo presentado, y en el estado de posición financiera.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, así como al menor costo o valor de realización (inventario) y al valor recuperable en el caso de las cuentas por cobrar.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Notas 2.17 y 2.18.

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 corrientes.

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 mcdirse 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 desprendese 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 período 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 aquéllos 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 continua 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 si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.17 Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos—Recuperación de activos subyacentes	Julio 1, 2013

La administración considera que la aplicación de las norma revisadas durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.18 Normas 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>
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Enero 1, 2015
Enmienda a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27	Entidades de inversión	Enero 1, 2014
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y financieros	Enero 1, 2014

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 torno 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.

NOTA 03. 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:

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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 04. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

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

BANCO:	31/12/13 Dólares	31/12/12 Dólares
Caja general	1.200,00	1.014,76
Banco Bolivariano	26.333,59	140.289,63
Banco Promérica	2.727,30	85.291,57
Banco de la Producción	9.044,79	16.064,08
Banco Internacional	0,00	6.131,00
Saldo al final del año	39.305,68	248.791,04

NOTA 05. COMPAÑIAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas es como sigue:

EMPRESA:	31/12/13 Dólares	31/12/12 Dólares
Cuentas activas:		
Jardines San Luis	19.639,18	221.510,16
Portal de Florencia	37.702,17	211.521,48
Paseo San Francisco	171.796,07	107.834,35
Royal Plaza, saldo años anteriores	48.687,60	83.687,60
Plaza Colón	0,00	66.722,87
Avedis	60.914,50	0,00
Otros	99.255,13	140.463,96
Saldo al final del año	437.994,65	831.740,42

Cuentas Pasivas:		
Fideicomiso San Francisco	465.054,40	0,00
Uribe y Schwarzkopf	116.844,99	0,00
Fideicomiso Acciona	74.476,86	0,00
Otros	29.949,86	0,00
Saldo al final del año	686.326,11	0,00
Saldo neto al final del año	(248.331,46)	831.740,42

Valores que serán cobrados y pagados en el transcurso del año 2014.

NOTA 06. PRESTAMOS A SOCIEDADES RELACIONADAS

Un resumen es como sigue:

NOMBRE:	31/12/13 Dólares	31/12/12 Dólares
Immobilier Express Inmoexpress S.A.	1.144.049,90	1.181.060,38
Saldo al final del año	1.144.049,90	1.181.060,38

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

NOTA 07. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

NOMBRE:	31/12/13 Dólares	31/12/12 Dólares
Garantía Arriendo Oficinas (1)	4.000,00	4.000,00
Marco Pazmiño	421,24	0,00
Hernan de la Torre	1.131,61	0,00
Joseph Samuel Schwarzkopf (2)	859.091,12	880.000,00
Iva retenido no compensado (3)	6.355,88	6.355,88
Otros	6.813,44	34.588,04
Saldo al final del año	877.813,29	924.943,92

- (1) Presentado en las notas de los estados financieros al 31 de diciembre del 2012, en la nota 9, anticipo de proyectos. Para fines comparativos presentados en esta nota
- (2) Préstamo, no se ha fijado tasa de interés ni vencimiento.
- (3) Trámite realizado al Servicio de Rentas Internas (SRI); a la fecha del informe, valor recuperado.

NOTA 08. ANTICIPO DE PROYECTOS

Un resumen de anticipo de proyectos es como sigue:

CONCEPTO:	31/12/13 Dólares	31/12/12 Dólares
Paseo San Francisco, reposición planillas	0,00	396.117,97
Hernán Salazar, anticipo honorarios	0,00	0,00
Otros	2.938,50	0,00
Saldo al final del año	2.938,50	396.117,97

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

NOTA 09. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Un resumen de impuestos anticipados es como sigue:

CONCEPTO:	31/12/13 Dólares	31/12/12 Dólares
Retención en la fuente año corriente	61.625,63	68.876,54
Saldo retención fuente años anteriores	43.170,88	628,27
Saldo al final del año	104.796,51	69.504,81

NOTA 10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS -PPE

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/12	ADICIONES	REGULACIONES	SALDO 31/12/13
Maquinaria	50.000,00			50.000,00
Muebles y enseres	88.909,90	3.471,66		92.381,56
Equipo de oficina	30.792,64			30.792,64

Central telefónica	30.275,62			30.275,62
Equipos de computación	321.719,60	116.367,75		438.087,35
Vehículos	8.912,84	26.776,79		35.689,63
Subtotal	530.610,60			677.226,80
Depreciación acumulada	-343.753,37	-66.680,37		-410.433,74
Total	186.857,23			266.793,06

El cargo a resultados por gasto de depreciación en el año 2013 es de \$ 66.680,37.

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.

NOTA 11. PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS BANCARIOS

Este rubro esta compuesto por:

En dólares:

BANCO	OBSERVACIONES	Total 31/12/13
PRESTAMOS:		
INTERNACIONAL		10.952,74
Subtotal.-		10.952,74
SOBREGIROS:		
Saldo al 31/12/13		10.952,74

Préstamos para capital de trabajo.

Garantia: sobre firmas.

En dólares:

BANCO	OBSERVACIONES	Total 31/12/12
PRESTAMOS:		
INTERNACIONAL	Paseo San Francisco	400.000,00
INTERNACIONAL	Plaza Colón	70.000,00
INTERNACIONAL		24.203,78

Subtotal.-		494.203,78
SOBREGIROS:		
INTERNACIONAL		40.158,85
SOBREGIRO		
CONTABLE		
Subtotal.-		40.158,85
Saldo al 31/12/12		534.362,63

Préstamos para capital de trabajo.

Garantía: sobre firmas.

NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

NOMBRE:	31/12/13 Dólares	31/12/12 Dólares
Cuentas por pagar	247.242,97	118.579,21
Saldo al final del año	247.242,97	118.579,21

Corresponden a servicios por el giro del negocio

NOTA 13. OBLIGACIONES CON EL FISCO/IESS

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

NOMBRE:	31/12/13 Dólares	31/12/12 Dólares
SRI (1)	14.187,79	14.476,95
SRI, iva en ventas	61.481,33	109.818,14
IESS (2)	52.606,38	52.441,78
Saldo al final del año	128.275,50	176.736,87

(1) Corresponde a obligaciones con el SRI por retenciones en la fuente y del Iva.

(2) Corresponden a aportes y fondo de reserva.

NOTA 14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

NOMBRE:	31/12/13 Dólares	31/12/12 Dólares
Fideicomiso San Francisco	0,00	1.389.928,12
Uribe y Schwarzkopf	0,00	83.743,24
Otros	10.541,11	148.374,95
Saldo al final del año	10.541,11	1.622.046,31

Valores pendientes de liquidar a la fecha del informe.

NOTA 15. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

En dólares:

NOMBRE:	SALDO AL 31/12/2012	PAGOS	PROVISIÓN	PROVISIÓN NO DEDUCIBLE	SALDO AL 31/12/2013
Jubilación Patronal	763.610,00	-59.157,00	130.566,00	18.770,00	853.789,00
Desahucio	202.153,02	-3.950,00	47.121,00		245.324,02
Total.-	965.763,02	-63.107,00	177.687,00	18.770,00	1'099.113,02

El cargo a resultados por jubilación patronal durante el año 2013 es de \$ 130.566,00; y \$ 18.770,00 gasto no deducible corresponde a trabajadores que laboran menos de 10 años.

El cargo a resultados por desahucio durante el año 2013 es de \$ 47.121,00

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		202.153,02
Total.-	745.926,43	-2.367,32	211.000,00	11.204,09	965.763,02

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

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

15.1 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.

15.2 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.

15.3 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 16. CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre del 2013, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Accionista	Número de acciones	%	Capital Suscrito	Dólares:
Schwarzkopf Peisach Tommy Carlos	59600	99.33%	59.600,00	
Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A. (1)	400	0.67%	400,00	
Total	60000	100.00%	60.000,00	

(1) El accionista Sr. Joseph Samuel Schwarzkopf transfiere el 100% de sus acciones a la Compañía INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.; transferencia de acciones registradas en los libros sociales el 17 de diciembre de 2013 e ingresada a la Superintendencia de Compañías el 2 de enero de 2014.

NOTA 17. 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 31/12/13 y 31/12/12 asciende a la suma de \$ 9.136,69; el mismo que puede ser utilizado para aumentar el capital previa compensación de las pérdidas.

Según la resolución de la Superintendencia de Compañías SC.G.ICI.CPAIFRS.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 18. VENTAS NETAS Y GASTOS DE ADMINISTRACION

Las ventas netas y los gastos de administración durante los años 2013 y 2012 se detallan a continuación, los ingresos corresponden principalmente a honorarios construcción (71.58% del total de ventas en 2013 -60.07% en el año 2012).

Detalle	31/12/2013 Dólares	31/12/2012 Dólares
VENTAS:		
Honorarios construcción	3'315.967,09	3.402.889,01
Departamento Técnico	656.881,96	485.850,21
Honorarios legales	112.065,56	435.955,55
Alquiler equipos y transporte	115.417,50	73.455,00
Servicio de administración	252.687,52	595.309,71
Honorarios de Gerencia	60.000,00	0,00
Arriendo oficina	39.717,34	0,00
Varios	79.631,64	72.218,18
Total ventas	4'632.368,61	5.065.677,66

Detalle	31/12/2013	31/12/2012
GASTOS DE ADMINISTRACION:		
Departamento Técnico-remuneraciones	773.478,34	977.604,86
Construcción-remuneraciones	558.250,14	647.126,15
Planificación-remuneraciones	343.962,74	407.445,15
Gerencia y servicios-remuneraciones	269.069,58	312.217,60
Departamento legal-remuneraciones	20.639,89	86.609,45
Operadores de máquina-remuneraciones	42.950,57	46.366,46
Otros	2'303.085,17	2.379.918,70
Total gastos de administración	4'311.436,43	4'857.288,37

La relación gastos de administración frente a las ventas totales es del 93.07% (95.89% en 2012).

NOTA 19. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la Renta se calcula a la tarifa del 22% -23% hasta el año 2012- (15% si

se reinvierte) a las utilidades gravables del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2013.

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	31/12/2013	31/12/2012
Utilidad ejercicio	325.820,44	45.188,88
15% participación trabajadores	(48.873,07)	(6.778,33)
Diferencia	276.947,37	38.410,55
(+) Gastos no deducibles	219.695,77	56.533,71
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	(119.843,75)	(170.507,91)
(Pérdida) Utilidad gravable	376.799,39	(75.563,65)
Impuesto renta causado	(1) 82.895,87	0,00
Anticipo a la renta determinado en declaración año anterior	(1) 46.186,36	26.333,93
(-) Anticipo IR pagado	0,00	0,00
(-) Retenciones en la fuente	(61.625,63)	(68.876,54)
(-) Retenc. Fte. años anteriores	(43.170,88)	(628,27)
Saldo a favor	(21.900,64)	(43.170,88)

(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 2013: 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 \$ 82.895,87.

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.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2010 al 2013.

19.1 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 2013, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.
- 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 20. 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	\$ 194.051,50
<u>10% reserva legal año 2013</u>	<u>19.405,15</u>

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

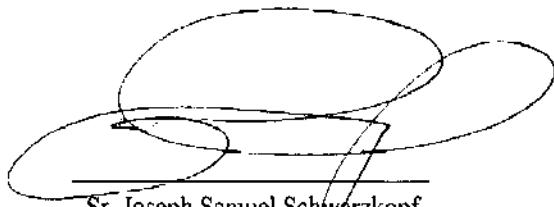
NOTA 21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión del informe (abril 14, de 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la

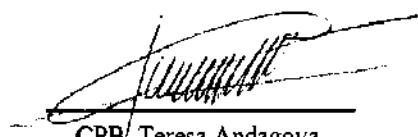
Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

NOTA 22. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha abril 11 de 2014 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.



Sr. Joseph Samuel Schwarzkopf
REPRESENTANTE LEGAL



CPB. Teresa Andagoya
CONTADORA GENERAL