

PROMOTORA MIROPROMIR CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía PROMOTORA MIROPROMIR CIA. LTDA. Es una compañía en el Ecuador el 26 de agosto de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Quito el 20 de Octubre de 1994, mediante escritura pública celebrada ante la Notaria Vigésima Primera del Cantón Quito.

El domicilio principal de la compañía es la ciudad de Quito y podrá abrir agencias o sucursales en cualquier lugar del territorio nacional o fuera de él. Tendrá una duración de 50 años de actividad, contados a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, plazo que podrá ser ampliado o restringido por resolución de la junta general de socios expresamente convocados para este efecto.

La actividad principal de la compañía, está orientada a la compra, venta, permuta, arriendo, hipoteca, anticresis, etcétera de bienes inmuebles urbanos y rurales, la administración de los mismos bajo cualquiera de los métodos permitidos, además la compra-venta, arriendo, administración y representación sin límites de bienes de terceros, ya sean de personas naturales o jurídicas bajo cualquiera de las formas permitidas; el estudio, asesoría en todos los campos de la elaboración, diseño, programación, coordinación y manejo de proyectos de construcción de cualquier característica y el desarrollo de los mismos, sean estos propios o ajenos y en general todo lo que el giro de los negocios inmobiliarios implica.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros de PROMOTORA MIROPROMIR CIA. LTDA., fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan una adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales

y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

b) Unidad monetaria

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujo de efectivo se incluye en la cuenta caja y bancos valores cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez. En caso de los sobregiros bancarios si los hubiere estos se presentan como pasivos corrientes en el balance general.

d) Activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de: “cuentas por cobrar comerciales” y “otras cuentas por cobrar”. De igual forma mantuvo pasivos financieros en la categoría de: “proveedores y cuentas por pagar”. Cuyas características se explican seguidamente.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros registrados al valor nominal, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses.

Proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o

determinales, que no cotizan en un mercado activo, se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Los préstamos de relacionadas se reconocen en la fecha en que los fondos se reciben, neto de los costos incurridos en la transacción; se clasifican como pasivo corto plazo aquellos con vencimiento hasta doce meses y largo plazo aquellos superiores a doce meses.

Los intereses se registran en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

e) Propiedades y equipos

Propiedad, planta y equipo se presenta inicialmente al costo de adquisición, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y funcionamiento. Netos de depreciación acumulada.

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

Los terrenos, edificios y maquinaria son presentados a sus valores revaluados, en base a un estudio realizado por un perito independiente; menos la depreciación acumulada. Cualquier aumento en la revaluación se reconoce en el patrimonio en la cuenta reserva por valuación. Una disminución del valor en libros de la revaluación, es registrada en resultados en medida que excede el saldo mantenido en la reserva por revaluación de dichos activos.

En caso de venta o retiro de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva por valuación es transferido directamente a utilidades retenidas.

El costo o valor revaluado se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	PARTIDO	TASA
	Edificios	5%
	Equipo de Oficina	10%
	Muebles y Enseres	10%
	Vehículos	20%
	Maquinaria y Equipo	10%
	Equipo de Computación	33%
	Instalaciones	10%

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

f) Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferida. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente:

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010, las normas tributarias establecieron el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta; y en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

g) Beneficios a los trabajadores

Beneficios de corto plazo.- se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

Participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Vacaciones que se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre una base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto que se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

Beneficios de largo plazo (jubilación patronal y desahucio).- esta provisión es determinada anualmente con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo, equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes a la provisión, basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

h) Registro de los Ingresos

Los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados, o por la posible devolución de los bienes.

k) Reconocimiento de los gastos

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.

l) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

m) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los socios de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que son aprobados por la junta de socios.

n) Reserva legal

De acuerdo a la legislación vigente la Compañía debe apropiar obligatoriamente un mínimo del 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva no está disponible para distribución de dividendos, esta puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en la parte que exceda el 50%.

o) Superávit por valuación

Corresponde a la contrapartida del avalúo a valor de mercado de activos fijos efectuados por la Compañía. El saldo de esta cuenta, puede ser transferido a ganancias acumuladas, a medida que el

activo sea utilizado por la Compañía, este se mantendrá en la cuenta “Superávit por Revaluación Propiedades Planta y Equipo”, salvo el caso de que se produzca la baja o enajenación del activo.

p) Resultados acumulados por conversión a NIIF

Corresponde a la contrapartida del ajuste de las cuentas activas por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se registrarán en el patrimonio en la subcuenta denominada “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socios, no será utilizado en aumentar el capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que los trabajadores *tampoco tendrán* derecho a una participación sobre éste. De existir saldo acreedor, éste podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas o socios en caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta: La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, comprende:

Cuenta	2014	2013
Caja Chica	6.667,88	1.275,00
Caja General	2.000,00	2.000,00
Banco del Pichincha 3037203304	162,27	1.380,00
Banco del Pichincha 34312055-04	11.279,79	47.242,00
Mutualista Pichincha 18007335	1.704,94	1.705,00
Banco del Pichincha Panamá 1311002069	7.831,92	7.737,00
Total US \$.	29.646,80	61.339,00

NOTA 5.- CLIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

Cuenta	2014	2013
Cientes	125.702,27	382.507,00
Otras cuentas por cobrar	160.559,09	-
Administradora Ganar	1.321,93	1.321,93
Fideicomiso Altos de Amagasi	197.717,62	-
Crédito empleados	2.661,22	3.274,00
Garantías por cobrar	1.700,00	1.700,00
Préstamos por Cobrar Socios	7.604,84	-
Cuenta por cobrar Fideicomisos	-	169.354,00
(-) Provisión Cuentas Incobrables	-	-
Total US \$.	497.266,97	558.156,93

NOTA 6.- ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

Al 31 de diciembre, corresponde a:

Cuenta	2014	2013
Anticipo de impuesto a la renta	-	509,00
Retención en la fuente IVA en ventas	72,73	-
Crédito Tributario Iva Adquisiciones	3.945,50	3.998,00
Retención en la fuente IR en ventas	785,37	5.318,00
Total US \$.	4.803,60	9.825,00

NOTA 7.- ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre, comprende:

Descripción	COSTO HISTÓRICO			
	Saldo al 31-12-2013	Adiciones	Retiros	Saldo al 31-12-2014
Maquinaria y Equipo	11.544,98	-	-	11.544,98
Equipo de Computación	7.104,54		-	7.104,54
		-		-
SUB-TOTAL	18.649,52			18.649,52
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	2.995,82	2.510,81		5.506,63
TOTAL US S.	15.653,70			13.142,89

NOTA 8.- PROVEEDORES

Al 31 de diciembre, corresponde a:

Cuenta	2014	2013
Proveedores Nacionales	155.565,09	322.638,00
Proveedores 2011	-	27.233,00
Acreedores Varios	2.822,52	2.822,55
Fondos Legales Santa Ana	425,00	-
Fondo de Garantía	4.174,87	-
Total US S.	162.987,48	352.693,55

NOTA 9.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

Cuenta	2014	2013
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	3.682,84	7.331,00
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	3.522,96	11.312,00
CON EL IESS	5.351,04	2.374,00
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	25.867,12	10.876,00
PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	2.681,33	3.462,00
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	-	-
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LOCALES	-	-
	<u>102.800,00</u>	<u>100.000,00</u>
Total US \$.	143.905,20	123.333,00

NOTA 10.- IMPUESTO A LA RENTA

Impuesto a la renta corriente.-

A continuación una demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la Compañía.

CONCEPTO	2014	2013
Resultado del Ejercicio	15.987,25	23.082,83
Base de cálculo de participación trabajadores	15.987,25	23.082,83
15% Participación a trabajadores	2.398,09	3.462,42
Utilidad después de participación a trabajadores	13.589,16	19.620,41
Más: Gastos no deducibles	2.424,29	31.797,79
Utilidad Gravable	16.013,45	51.418,20
Impuesto a la Renta Causado	3.522,96	11.312,00
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	2.899,47	6.385,90
Impuesto a la Renta Causado mayor al anticipo determinado	623,49	4.926,10
Saldo anticipo pendiente de pago	2.899,47	1.374,60
Crédito tributario IR	-	1.374,61
Retenciones efectuadas en el ejercicio	785,37	3.943,47
(Saldo a Favor) Impuesto a la Renta a Pagar	2.737,59	982,62

A partir del ejercicio fiscal 2010, las normas tributarias establecieron el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta; y en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo (Véase Nota 5)

Impuesto a la renta diferido.-

Al 31 de diciembre del 2014, corresponde a impuestos 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.

NOTA 11.- PATRIMONIO**Capital social.-**

CONCEPTO	2014	2013
Capital Suscrito Asignado	1.440,00	1.440,00
Aportes de Socios Futuras Capitalizaciones	48.604,77	48.604,77
Reserva Legal	928,64	928,64
Otras Reservas	13.512,11	13.512,11
Resultados Acumulados	45.422,34	56.347,33
Resultados del Ejercicio	10.066,20	8.308,41
PATRIMONIO NETO	29.129,38	16.446,60

NOTA 12.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo

sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

Teresa Benalcázar

Teresa Benalcázar Alarcón

CONTADORA