MIRKIM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

MIRKIM S.A.

Estados de Situación Financiera

(Expresados en dólares)

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Activos	**Nota**		
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	**4**	103,034.09	50,547.56
Clientes y otras cuentas por cobrar	**5**	71,219.38	235,297.69
Inventarios	**6**	0.00	151,852.67
Activos por impuestos corrientes	**7**	0.00	1,749.43
Total activos corrientes		**174,253.47**	**439,447.35**
Activos no corrientes			
Propiedad, mobiliario y equipos, neto		0.00	0.00
Depósitos en garantia		0.00	0.00
Total de activos		**174,253.47**	**439,447.35**
Pasivos y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar Accionistas	**8**	90,000.00	173,000.00
Pasivos acumulados	**9**	3,814.12	418.75
Impuesto a la Renta por Pagar	**10**	35,638.20	1,749.43
Otras ctas y docs por pagar corrientes	**11**	0.00	255,000.00
Participacion a trabajadores		10,660.83	0.00
Obligaciones por impuestos		88.00	0.00
Total pasivos corrientes		140,201.15	430,168.18
Cuenta por Pagar Largo Plazo Accionistas			
Total pasivos		**140,201.15**	**430,168.18**
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	**12**	800.00	800.00
Aporte para futura capitalización		5,727.02	5,727.02
Reserva legal		400.00	0.00
Resultados acumulados	**13**	27,125.30	2,752.15
Total patrimonio de los accionistas		34,052.32	9,279.17
Total pasivo y patrimonio		**174,253.47**	**439,447.35**

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

MIRKIM S.A.

Estado de Resultados Integral

(Expresado en dólares)

	Nota	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Ingresos de actividades ordinarias	**14**	583,000.00	
Costo de ventas	**15**	314,104.12	0.00
Utilidad Bruta		268,895.88	0.00
Gastos de operación:			
Gastos operativos	**16**	197,823.70	
Total		197,823.70	0.00
Utilidad operacional		71,072.18	0.00
Otros ingresos (gastos):			
Gastos financieros		0.00	0.00
Otros ingresos		0.00	0.00
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		71,072.18	0.00
Participación a trabajadores		-10,660.83	
Perdida del Ejercicio		0.00	0.00
Utilidad del Ejercicio		60,411.35	
Impuesto a la renta	**10**	-35,638.20	
Reserva Legal		400.00	0.00
Resultado integral del año		24,373.15	0.00

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

1.- INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

MIRKIM S.A. Fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador en mayo 11 de 2011, e inscrita en el Registro Mercantil en mayo 24 del mismo año. Su actividad económica principal es la actividad de Compra, venta, corretaje, y administración de bienes inmuebles, con RUC 0992725125001 y expediente en la Superintendencia de compañías 139199.

La compañía se encuentra ubicada en Calle General Córdova No. 604 y Calle Mendiburo Edificio Teneco piso 101.

Los accionistas que constituyen la compañía son: señor Carlos Segundo Hernández Hidalgo, propietario del 33.375% de las acciones, Juan Alfredo Soriano Samán propietario del 33.375% de las acciones y Víctor Enrique Hernández Hidalgo propietario del 33.25% de las acciones.

2. POLÍTICAS CONTABLES

2.1.- Base de Presentación.-

Los presentes estados financieros de la compañía al 31 de diciembre del 2017, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

2.2.- Efectivo o Equivalente a efectivo.-

La compañía considera como el efectivo y equivalente de efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días.

En el estado situación financiera los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los “pasivos corrientes”.

2.3- Activos Financieros (clientes, empleados y otras cuentas por cobrar).-

Corresponden a los valores pendientes de cobros, provenientes de las ventas realizadas en el periodo informado. Estas cuentas se presentan al valor razonable.

La compañía procedió a realizar evaluaciones de sus cuentas por cobrar, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera. El deterioro de su cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de provisión para cuentas de dudosa recuperación. Este análisis fue realizado tomando como base lo establecido en la sección 11 párrafo del 22 al 25 de las NIIF para PYMES.

El resultado de dicho análisis no presentó deterioro en sus cuentas por cobrar.

2.4.- Propiedad, Planta y Equipo.-

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad, mobiliario y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedad, mobiliario y equipos comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

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

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

2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles

Los terrenos no se deprecian. El costo de propiedad, mobiliario y equipos se deprecian durante las vidas útiles estimadas 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 vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

2.4.4 Retiro o venta de propiedad, mobiliario y equipos

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

2.5.- Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la compañía evalúa los valores en libros de sus activos 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).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo 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 en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

2.6.- Proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras obligaciones corrientes corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como obligaciones patronales.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y, posteriormente, a su costo amortizado, considerando costo financiero y deterioro de valor.

2.7.- Baja de un pasivo financiero

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

2.8.- Impuestos

Activos por impuestos corrientes. Representa retenciones en la fuente del impuesto a la renta y crédito tributario generado por el impuesto al valor agregado – IVA pagado en las adquisiciones de bienes y servicios, los cuales serán compensados con las cuentas por pagar que se generen por dichos conceptos o mediante resolución de reclamos presentados por la compañía ante la autoridad tributaria.

Pasivos por impuestos corrientes. - Representan las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a la renta. - El gasto por impuesto a la renta lo representa el impuesto a la renta por pagar corriente.

2.8.1.- Impuesto a la renta

De conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, establece que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa del 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicará la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción del 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva así como la para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre de ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

2.9. Pasivos acumulados

a).- **Beneficios a Empleados**.-

Es un pasivo contable que no tiene una provisión financiera real, lo que no está prohibido en la legislación ecuatoriana. El valor al final del período lo determinan peritos actuariales especializados, según lo permite la sección 28 las NIIF para PYMES.

2.10. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social de la compañía está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

2.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando el resultado de una transacción que involucra los productos que vende la compañía se puede estimar con fiabilidad; ingresos ordinarios asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de realización de la transacción, al final del período de presentación de los estados financieros.

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas las condiciones siguientes requisitos:

El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad;

Es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la empresa;

El grado de realización de la transacción, al final del período de referencia puede ser medido con fiabilidad, y

Los costos incurridos por la transacción y los costos para completarla, puedan ser valorados con fiabilidad.

2.12. 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.

2.13. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionadas con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

3.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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 presenta la estimación y juicio contable crítico 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 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 que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.-

Al 31 de diciembre del 2017 se reportan los siguientes saldos:

	AÑO 2017	AÑO 2016
Saldo Banco internacional	103,034.09	50,547.56

5. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.-

El saldo reportado en cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 desciende al valor de $71,219.38 estas cuentas no generan intereses:

	AÑO 2017	AÑO 2016
Anticipo de Proveedores (1)	70,719.38	235,297.69
Otras cuentas por cobrar	500,00	0,00
Total	**71.219.38**	0,00

(1) Estos valores corresponden a saldos de desembolsos efectuados por la compañía producto de las obras en proceso como inventario para la venta pendientes por liquidar.

6. INVENTARIOS

Corresponde a inventario de obras en proceso que la compañía mantiene para la venta, producto de su actividad inmobiliaria, esto en el año 2017 tiene un valor de $0.00

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	AÑO 2017	AÑO 2016
Crédito tributario IVA.	0.00	0.00
Retenciones en la Fuente Renta	0.00	1,749.43
Total Impuestos corrientes	**0.00**	**1,749.43**

8. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

El saldo reportado en cuentas por pagar accionistas al 31 de diciembre de 2017 se compone la siguiente manera:

	AÑO 2017	AÑO 2016
Cuentas por pagar Accionistas	90,000.00	173,000.00

9. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	AÑO 2017	AÑO 2016
Participación A Trabajadores	0.00	0.00
Obligaciones Empleados	422.92	336.67
Obligaciones IESS	3,391.20	82.08
Total Pasivos Acumulados	**3,814.12**	**418.75**

10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes, se muestra a continuación:

	AÑO 2017	AÑO 2016
Impuestos por pagar *	35,638.20	1,749.43

*Corresponde a impuesto a la renta causado del ejercicio.

11. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	AÑO 2017	AÑO 2016
Otras Cuentas Y Documentos Por Pagar Corrientes	0.00	13,000.00
Anticipo De Clientes	0.00	242,000.00
Total de otras cuentas por pagar	**0.00**	**255,000.00**

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social de la compañía está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de $1.00 cada una.

13. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2017 la empresa obtuvo como resultado una ganancia, dando un resultado acumulado total de $27,125.30

14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos de actividades ordinarias ascienden al monto de $583.000,00 por la venta de bienes inmuebles.

15. COSTO DE VENTAS

El costo de venta está conformado por los costos de bienes y servicios asociados al proceso de construcción de los inmuebles para la venta, valor que asciende $314.104,12

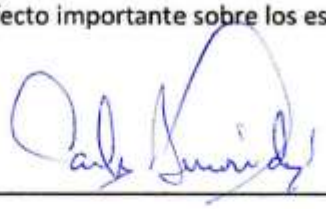
16. GASTOS OPERATIVOS

Un detalle de los gastos operativos en el año 2018 es el siguiente:

Sueldos y beneficios sociales	52,982.20
Gastos de comisionistas	3,600.00
Honorarios profesionales	2,450.00
Gastos de Publicidad	5,991.49
Servicios Básicos	1,481.22
Otros gastos varios	781.24
Gastos Bancarios	104.54
Impuestos municipales y otros	8,634.03
Iva que se carga al gasto	20,218.50
Otros Gastos no deducibles	101,580.48
TOTAL	**197,823.70**

17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 15 de 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



CARLOS SEGUNDO HERNANDEZ HIDALGO

GERENTE GENERAL