

MIKKELYCONSTRUC S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en USDólares)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota C)	70,070
Inversiones corrientes (Nota D)	92,831
Cuentas por cobrar	9,888
Inventarios (Nota E)	1,289,685

TOTAL ACTIVOS CORRIENTES 1,462,474

TOTAL ACTIVOS 1,462,474

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar (Nota F)	483,698
Anticipos de clientes (Nota G)	767,976
Obligaciones bancarias (Nota H)	188,865

TOTAL PASIVOS CORRIENTES 1,440,539

PASIVOS A LARGO PLAZO

Obligaciones bancarias (Nota H)	21,135
---------------------------------	--------

TOTAL PASIVOS 1,461,674

PATRIMONIO (Nota I)

Capital social	800
----------------	-----

TOTAL PATRIMONIO 800

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO 1,462,474


Arq. Mario Ponce
Gerente General


CPA María del Carmen Calvopiñe
Contadora



Accountants &
business advisers

2

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **MIKKLEYCONSTRUC S.A.** al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones y del flujo de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

14 de mayo de 2013
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
MIKKELYCONSTRUC S.A.
Quito, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **MIKKELYCONSTRUC S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la administración:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

MIKKELYCONSTRUC S.A.

K. HECHOS SUBSECUENTES:

Hasta la fecha de presentación de los estados financieros no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el período terminado al 31 de diciembre de 2012.

MIKKELYCONSTRUC S.A.

F. CUENTAS POR PAGAR: (Continuación)

(1) Corresponde a los aportes de los socios de acuerdo a su porcentaje de participación en la Compañía, como se detalla a continuación:

Fernando Carrillo	64,886	14%
Luis Adriano Calero	64,886	14%
Julieta Troya	32,442	7%
Carlos Sarzosa Montes de Oca	64,886	14%
Mario Ponce Lavalle	64,886	14%
Piedad Campos	64,886	14%
María Sol Guarderas	64,886	14%
María José Andrade	32,442	7%
	<u>454,200</u>	<u>100%</u>

G. ANTICIPOS DE CLIENTES:

Anticipos de clientes	(1)	765,934
Fondos de garantía		<u>2,042</u>
		<u>767,976</u>

(1) Incluyen los abonos entregados por los adquirientes de los departamentos, cuyas cuotas son definidas en base al documento "Hoja de Negociación".

H. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Obligaciones bancarias	(1)	210,000
Porción no corriente de obligaciones bancarias		<u>(21,135)</u>
		<u>188,865</u>

(1) Corresponde a tres préstamos otorgados por Banco Promerica S.A. durante el 2012, el primero el 11 de septiembre por US\$60,000, el segundo el 18 de octubre por US\$75,000 y el tercero el 21 de diciembre por US\$75,000. La garantía para la línea de crédito es el inmueble ubicado en la calle Finlandia #362 y Suecia (Ver Nota E (3)).

I. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 800 acciones ordinarias – autorizadas y en circulación con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

J. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS:

Las transacciones con partes relacionadas se han efectuado en condiciones similares a las que normalmente se realizan en el mercado.

Los saldos con relacionadas se presentan a continuación:

Cuentas por cobrar

Santa Lucía	(1)	<u>9,888</u>
		<u>9,888</u>

(1) Incluye préstamo realizado a Santa Lucía el 28 de diciembre de 2012, el mismo que se realizó en forma directa mediante transferencia bancaria #469249796.

MIKKELYCONSTRUC S.A.

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

Caja chica		30
Fondo rotativo	(1)	20,000
Bancos locales	(2)	50,040
		<u>70,070</u>

(1) Corresponde a la apertura del fondo rotativo Obra Inmocasa Inmobiliaria Caldario S.A.

(2) Corresponde a saldo disponible en cuenta corriente #1049249000 en Banco Promerica S.A.

D. INVERSIONES CORRIENTES:

Corresponde a abono por departamento - 22 de Renán Mauricio Carrillo Ruiz con vencimiento el 14 de enero de 2013, plazo de 182 días y tasa de interés de 5%.

E. INVENTARIOS:

Construcciones en curso		11,021
Publicidad y propaganda		12,813
Gastos financieros		(53)
Gastos no deducibles		187
Honorarios	(1)	180,116
Impuestos y tasas		13,881
Costo de construcción de obra	(2)	627,862
Edificio Mikkely	(3)	443,858
		<u>1,289,685</u>

(1) Incluye principalmente honorarios por ventas y recuperación por US\$19,423, arquitectura por US\$55,979, construcción y administración por US\$48,670 y Gerencia del Proyecto por US\$11,424.

(2) Corresponde a costos incurridos en la construcción de obra, principalmente costos de fondo rotativo constructora por US\$187,172, hierro estructural por US\$128,613, hormigón premezclado por US\$59,963, instalaciones eléctricas y telefónicas por US\$52,161, muebles de cocina por US\$38,377.

(3) Corresponde a la adquisición del lote de terreno ubicado en la calle Finiandia #362 y Suecia, otorgado por Laura María Guillermina Cevallos Andrade y Jimena del Carmen Santamaria Cevallos a favor de la Compañía, según escritura de compraventa efectuada el 29 de febrero del 2012.

F. CUENTAS POR PAGAR:

Proveedores locales		26,497
Cuentas por pagar por aportes proyecto	(1)	454,200
Préstamos accionistas		36
Obligaciones administración tributaria		2,965
		<u>483,698</u>

MIKKELYCONSTRUC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresadas en USDólares)

A. MIKKELYCONSTRUC S.A.:

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, Ecuador, mediante Escritura Pública otorgada el 14 de noviembre de 2011 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 2 de diciembre de 2011.

La actividad principal de la Compañía es la compra venta, promoción, administración y arrendamiento de toda clase de obras civiles, sean estas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas, locales comerciales, centros comerciales, hoteles, centros turísticos, etc.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que se observó que utilizó la Administración:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2011, las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Inversiones corrientes: Consisten en inversiones con vencimiento mayor a 90 días.

Inventarios: Los costos incurridos por concepto de la construcción del Proyecto Mikkely Plaza son considerados como inventarios al formar parte de la construcción en curso hasta que la obra haya sido ejecutada.

Anticipos de clientes: Se registran los anticipos de los clientes por futuras ventas de los departamentos, que se liquidarán contra ingresos cuando se termine de ejecutar la obra.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

MIKKELYCONSTRUC S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en USDólares)

Cambios netos en activos y pasivos	
Cuentas por cobrar	(9,888)
Inversiones	(92,831)
Inventarios	(1,289,685)
Cuentas por pagar	483,698
Anticipos de clientes	<u>767,976</u>
Efectivo neto usado en actividades de operación	(140,730)
Actividades de financiamiento:	
Obligaciones bancarias	210,000
Capital social	<u>800</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>210,800</u>
Incremento neto del efectivo	70,070
Efectivo al inicio del año	<u> </u>
Saldo del efectivo al final del año	<u><u>70,070</u></u>



Arg. Mario Fonce
Gerente General



CPA. María del Carmen Calvopiña
Contadora

MIKELLYCONSTRUC S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en USDólares)

Saldo al 1 de enero de 2012

Aportes de Accionistas

Saldo al 31 de diciembre de 2012

**Capital
social**

800

800

Arq. Mario Ponce
Gerente General

CPA. Maria del Carmen Calvopiña
Contadora