

**MIKKELYCONSTRUC S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)**

---

**NOTA1. CONSTITUCION Y OBJETO**

MIKKELYCONSTRUC S.A., es una entidad de derecho privado, que fue constituida el 14 de noviembre del 2011 mediante escritura pública realizada en la Notaría Tercera del Dr. Roberto Salgado Salgado, e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de diciembre de 2011.

El principal objeto social de la compañía es la compra venta, promoción, administración y arrendamientos de toda clase de obras civiles sea estas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas, locales comerciales, centros comerciales, hoteles, centros turísticos, etc. Para el cumplimiento del objeto social, la sociedad queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez edificada la obra civil.

El paquete accionario de MIKKELYCONSTRUC S.A., está compuesto al 31 de diciembre de 2012 por:

| <b>SOCIO</b>                 | <b>CAPITAL<br/>APORTADO</b> | <b>PORCENTAJE</b> |
|------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Guillermo Fernando Carrillo  |                             |                   |
| Miño                         | 114                         | 14.25%            |
| Luis Adriano Calero Peralta  | 114                         | 14.25%            |
| Julieta Troya Moncayo        | 58                          | 7.25%             |
| Carlos Javier Sarzosa Montes |                             |                   |
| de Oca                       | 114                         | 14.25%            |
| Mario José Ponce Lavalle     | 114                         | 14.25%            |
| Piedad Alicia Campos Vallejo | 114                         | 14.25%            |
| María Sol Guarderas Albuja   | 114                         | 14.25%            |
| María José Andrade           | 58                          | 7.25%             |
| <b>TOTAL APORTADO</b>        | <b>800</b>                  | <b>100.00%</b>    |

**NOTA 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Cumplimiento de las NIIF**

En la resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto de 2006, la Superintendencia de Compañías, determinó que “las Normas Internacionales de Información Financiera la NIIF para las PYMES”, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto de 2006, por la

**MIKKELYCONSTRUC S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)**

---

Superintendencia de Compañías, resolución en la se estableció que “las Normas Internacionales de Información Financiera la NIIF para las PYMES”, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

De acuerdo con la resolución de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, No. C.ICI.CPAIFRS.G.11.010, para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las empresas que cumplan las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares
- Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales inferior a cinco millones de dólares; y,
- Tengan menos de 200 trabajadores (personal Ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

Los estados de situación financiera de acuerdo a la NIIF para las PYMES al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a la NIIF para las PYMES para el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros (no consolidados). Tal como lo requiere la NIIF para las PYMES, éstas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012, aplicadas de manera uniforme en todos los períodos que se presentan.

### **Bases de preparación de los Estados Financieros**

Los mencionados estados han sido preparados de acuerdo con La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

### **Moneda funcional y de presentación.**

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar utiliza el dólar como unidad monetaria y como moneda en curso legal.

### **Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas.**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros (no consolidados). En opinión de la administración de la Compañía, 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 supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que hayan sido revisados y cualquier otro período que estos afecten.

**MIKKELYCONSTRUC S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)**

---

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación para provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos; la recuperabilidad de los impuestos diferidos y la amortización de los intangibles en caso de existir.

**Saldos corrientes y no corrientes**

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando; se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes al período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

Así mismo, clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

**Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los activos financieros líquidos, depósitos sin restricciones, que se pueden transformar en efectivo en un plazo máximo de tres meses.

**Activos financieros**

- a) Cuentas y documentos por cobrar.  
Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por servicios prestados o los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

- b) Provisión para cuentas incobrables

La administración evalúa la posibilidad de recaudación de cuentas comerciales por cobrar, con base en una serie de factores. Cuando existe la certeza de una incapacidad específica del cliente para poder cumplir con sus obligaciones financieras, se estima y registra una provisión específica para deudas incobrables, lo que reduce la cantidad por cobrar al saldo estimado se considera será recaudado. Además de identificar las potenciales deudas incobrables de los clientes, se registran cargos por deudas incobrables, con base en otros factores, como la historia reciente de pérdidas anteriores y en una evaluación general de las cuentas por cobrar comerciales vencidas y vigentes.

**MIKKELYCONSTRUC S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)**

---

## Inventarios

Los inventarios están valuados como sigue:

- a) Construcciones en curso, la compañía opto por el método de Obra Terminada para el registro y valoración de su construcción, registrando anualmente los costos directos e indirectos incurridos en las obras, procedimiento que se aplica hasta el año anterior al de terminación de las construcciones, cuando las obras han concluido se procede a la venta de estos inventarios.

Deterioro de los activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado, excluyendo los de valor inmaterial. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Quando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros son registrados en resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por aplicación de NIIF, donde los efectos fue llevada al patrimonio.

## Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método del interés implícito para las cuentas a largo plazo en caso de existir.

## Impuestos

**MIKKELYCONSTRUC S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)**

---

El gasto del año por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Si el anticipo de impuesto a la renta excede del valor de impuesto corriente causado, este se convierte en valor mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del periodo.

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada en el año, utilizando las tasas fiscales vigentes al final de cada período. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable en razón de las partidas de ingreso o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (o en otras leyes) en la fecha de cierre del estado de situación financiera clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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 activo por impuesto diferido por causa de todas las diferencias temporarias deducibles en la medida en que resulte probable que la compañía logre utilidades gravables futuras con las con las cuales compensar estas diferencias temporarias deducibles.

#### Provisiones

Una provisión se reconoce, cuando la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente, como resultado de un evento pasado, que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable una salida de beneficios económicos para cancelar dicha obligación.

#### Beneficios a empleados

La compañía no tiene contratos laborales, por lo que no registra ni mantiene obligaciones o provisiones legales o implícitas por pagar a empleados o ex empleados.

**MIKKELYCONSTRUC S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)**

---

Ingresos de actividades ordinarias

La compañía no ha generado ingresos del giro del negocio hasta el 31 de diciembre del 2011.

En el año 2012 se registraron ingresos operativos, provenientes de la venta de las construcciones, se valoran al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neto de devoluciones, descuentos comerciales. Los ingresos son reconocidos y registrados como venta cuando la escritura de transferencia de dominio del inmueble es legalizada y los departamentos son entregados a los clientes, por lo tanto los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador, la recuperación de los valores es compensada con los anticipos recibidos y el monto del ingreso puede ser medido con suficiente fiabilidad.

Ingresos no operativos

Están constituidos por:

Ingresos por intereses: Los intereses corresponden a valores (menores) que son reconocidos por el banco en forma mensual, por el saldo en la cuenta corriente.

Ingresos por arrendamiento: Corresponde a un arrendamiento no operativo de un terreno, es reconocido y registrado en la compañía en función a convenio establecido, la transacción es medida con fiabilidad y por el tiempo determinado.

Costos y Gastos de operación

Están constituidos por: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio. Los costos de operación se registran al valor incurrido y son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado.

Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

Estado de flujos de efectivo

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o

**MIKKELYCONSTRUC S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)**

---

financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultado integral.

**Riesgo de liquidez**

La predicción de flujos de efectivo se lleva a cabo con el Departamento de Finanzas de la empresa que hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez de la empresa con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de las facilidades de crédito no utilizadas.

Adopción por primera vez de La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES)

En la resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto de 2006, la Superintendencia de Compañías, determinó que “las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF”, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros, a partir del 1 de enero de 2009, lo que es ratificado por la resolución No.08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, donde adicionalmente se establece el cumplimiento de un cronograma de aplicación. En octubre de 2011 con la resolución NO. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010, define las características de las empresas que se consideran PYMES. De acuerdo con estas resoluciones NOMBRE DE LA COMPAÑIA CIA. LTDA. está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES, a partir del 1 de enero de 2012.

Como consecuencia de esta resolución, la Compañía preparó sus estados financieros (no consolidados) de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), hasta el 31 de diciembre de 2011. Desde el 1 de enero de 2012, los estados financieros (no consolidados) son preparados de acuerdo a la NIIF para las PYMES.

Los presentes estados financieros de la compañía corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y fueron preparados de acuerdo con las La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

La aplicación de las NIIF supone, con respecto de las NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros (no consolidados)
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultados integral; y,
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros (no consolidados).

La compañía ha aplicado la sección 35 de la NIIF para las PYMES – Transición a la NIIF para las PYMES, para preparar sus estados financieros.

**MIKKELYCONSTRUC S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)**

---

La fecha de transición de la compañía es el 1 de enero de 2011. La compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF para las PYMES a dicha fecha. La fecha de plena adopción de las NIIF para la compañía es el 1 de enero de 2012. De acuerdo a la sección 35 de la NIIF para las PYMES, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

De acuerdo con lo anterior, la mencionada Norma Internacional de Información Financiera ha establecido la aplicación opcional de ciertas exenciones y algunas prohibiciones sobre la aplicación retroactiva de algunos aspectos exigidos por otras secciones de la NIIF para las PYMES, con el ánimo de ayudar a las empresas en el proceso de transición.

Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la compañía

| <b>Exención</b>                                                                                                       | <b>Status</b>           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| La NIIF para las PYMES faculta a las empresas a no realizar ningún ajuste si el costo o esfuerzo es desproporcionado. | No aplicable            |
| Contratos de seguro                                                                                                   | No aplicable            |
| Valor razonable o revalorización como costo atribuible                                                                | Aplicado en inventarios |
| Beneficios a los empleados                                                                                            | No aplicable            |



**MIKKELYCONSTRUC S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)**

**A. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:**

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Caja chica     | 30                 |
| Fondo rotativo | 20,000             |
| Bancos locales | 50,040             |
|                | <hr/> 70,070 <hr/> |

**B. 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 4.5%.

**C. INVENTARIOS:**

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

**D. CUENTAS POR PAGAR:**

|                                        |                     |
|----------------------------------------|---------------------|
| Proveedores locales                    | 26,497              |
| Cuentas por pagar por aportes proyecto | 454,200             |
| Préstamos accionistas                  | 36                  |
| Obligaciones administración tributaria | 2,965               |
|                                        | <hr/> 483,698 <hr/> |

**MIKKELYCONSTRUC S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)**

---

(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> |

**E. ANTICIPOS DE CLIENTES:**

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Anticipos de clientes | 765,934        |
| Fondos de garantía    | 2,042          |
|                       | <u>767,976</u> |

**F. OBLIGACIONES BANCARIAS:**

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Obligaciones bancarias                         | 210,000        |
| Porción no corriente de obligaciones bancarias | -21,135        |
|                                                | <u>188,865</u> |

**G. PATRIMONIO:**

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

**H. 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:

**MIKKELYCONSTRUC S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
**(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)**

---

Cuentas por cobrar

|             |     |             |
|-------------|-----|-------------|
| Santa Lucía | (1) | 9,888       |
|             |     | <hr/> 9,888 |

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.