

**MIKKELYCONSTRUC S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)**

---

**NOTA 1. 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 del 2013 por:

| <b>SOCIO</b>                 | <b>CAPITAL APORTADO</b> | <b>PORCENTAJE</b> |
|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Fernando Carrillo Miño       | 114                     | 14.25%            |
| Luis Adriano Calero Peralta  | 114                     | 14.25%            |
| Julieta Troya Moncayo        | 58                      | 7.25%             |
| Carlos Javier Sarzosa M.     | 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 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.

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 2013, 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.

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 recuperación 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.

#### **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.

Cuando 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**

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 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.

### **Ingresos de actividades ordinarias**

La compañía no ha generado ingresos del giro del negocio hasta el 31 de diciembre del 2013.

Los ingresos son reconocidos y registrados como venta cuando la escritura de transferencia de dominio del inmueble es legalizada.

Desde el 1 de enero de 2013, 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 2013 y fueron preparados de acuerdo con las La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

**MIKKELYCONSTRUC S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(Expresadas en US Dólares, excepto que se indique)**

---

**A. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Caja Chica     | 30,00            |
| Caja General   | 8.090,00         |
| Bancos locales | 65.371,00        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>73.491,00</b> |

**B. INVERSIONES CORRIENTES**

Corresponde al Certificado de depósito por \$ 23.000,00 emitido por el Banco Promérica, mismo que es renovado mensualmente a una tasa de interés del 3.83% anual.

**C. INVENTARIO**

Incluye los rubros correspondiente a todos los costos efectuados durante la construcción del proyecto, mismo que pasarán a costo de ventas una vez que el proyecto haya concluido.

**D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Se conforma principalmente por las siguientes cuentas:

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Aportes de Socios al Proyecto | 454.200,00 (De acuerdo al % accionario) |
| Proveedores locales           | 19.091,68                               |
| Obligaciones Tributarias      | 2.662,02                                |

**E. ANTICIPOS DE CLIENTES**

Valores recibidos por parte de los clientes como parte de pago de la compra de sus inmuebles, y los fondos de garantía retenidos a los contratistas.

**F. OBLIGACIONES BANCARIAS**

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene un endeudamiento de \$ 560.000,00 con el banco Promérica, la garantía para la línea de crédito es el inmueble ubicado en la Finlandia 362 y Suecia.

#### **G. PATRIMONIO**

El capital social representado por 800 acciones autorizadas, con un valor nominal de US\$1 cada una.

#### **H. CONSOLIDACION DE ESTADOS FINANCIEROS**

Mediante Resolución No. SC.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero del 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas por los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados.

#### **I. 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 del 2013.