

MIKKELYCONSTRUC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresadas en USDólares)

A. MIKKELYCONSTRUC S.A.:

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, 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, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas, locales comerciales, centros comerciales, hoteles, centros turísticos, entre otros.

B. RESUMEN DE LAS PRÁCTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

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

Declaración de cumplimiento: La Compañía aplica las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), para la preparación de los estados financieros.

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las partidas de propiedad y equipo de terrenos y edificios, donde se aplicó el modelo de revaluación. Con respecto al costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. 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.

MIKKELYCONSTRUC S.A.**B. RESUMEN DE LAS PRÁCTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Inventarios: Los costos incurridos por concepto de la construcción del Proyecto Mikkely Plaza son considerados como inventario al formar parte de la construcción en curso hasta que la obra haya sido ejecutada. En el año 2014, estos costos se transfirieron al costo de ventas una vez que las obras culminaron.

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. En el año 2014, estos anticipos se reconocieron como ingresos de actividades ordinarias una vez que las obras culminaron.

Ingresos de actividades ordinarias: Se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago es realizado. Esto ocurre cuando los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad han sido transferidos sustancialmente al comprador, esto es, al momento de la entrega de los bienes. En el año 2014, se reconocieron como ingresos de actividades ordinarias, aquellos anticipos recibidos de clientes, una vez que las obras culminaron y se entregaron formalmente los inmuebles.

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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que 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.

Administración de riesgos: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, y riesgo de tasa de interés. La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio.
- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de tasa de interés.

MIKKELYCONSTRUC S.A.**B. RESUMEN DE LAS PRÁCTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en U.S. Dólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar. A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. A la fecha de los estados financieros, solamente existen pasivos por impuestos corrientes, que se liquidarán en el período corriente.

Riesgo de tasa de interés: La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

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

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Caja		886	8,120
Bancos locales	(1)	45,415	65,371
Inversiones temporales	(2)	8,052	
		<u>54,353</u>	<u>73,491</u>

(1) Corresponde a saldo disponible en cuenta corriente No. 0103491201-3 en Banco Promerica S.A.

(2) Corresponde a depósito a plazo emitido por Banco de la Producción S.A. el 16 de diciembre de 2014 y vencimiento en enero de 2015, a una tasa de interés anual del 3.25%.

D. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Retenciones en la fuente		63	1,546
Retenciones de impuesto al valor agregado		196	1,115
Impuesto a la renta (Ver Nota F)		40,452	
		<u>40,711</u>	<u>2,661</u>

MIKKELYCONSTRUC S.A.**E. PATRIMONIO:**

Capital social: Representa 800 acciones ordinarias, autorizadas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

Resultados acumulados: Corresponde a los resultados provenientes del ejercicio económico actual. El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

F. IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a 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, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. Durante los ejercicios económicos 2014 y 2013, la Compañía no registró empleados en nómina. Sus actividades administrativas, comerciales y operativas, las cumplieron empleados enrolados en una relacionada.

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2014	2013
Utilidad del ejercicio	183,873	
Impuesto a la renta causado	40,452	

MIKKELYCONSTRUC S.A.**G. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las Compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos 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, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de 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, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

H. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2014, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

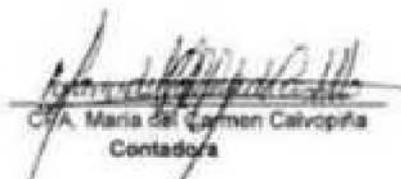
MIKKELYCONSTRUC S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Ventas netas	3.429.348	
COSTO DE VENTAS	3.245.475	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	183.873	
Impuesto a la Renta (Nota F)	40.452	
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	143.421	
UTILIDAD DEL EJERCICIO POR PARTICIPACIÓN	4,59	



Ard. Mario Ponce
Gerente General



C.A. Maria del Carmen Calvo Piza
Contadora

MIKELYCONSTRUC S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresados en US\$ólares)

Saldo al 1 de enero de 2014
Utilidad del ejercicio
Dividendos pagados
Saldo al 31 de diciembre de 2014

	Capital Social	Resultados acumulados
	800	143.421
	800	(129.581)
		13.840



Arq. Mario Portico
Gerente General



CPA. María del Carmen Calvoquina
Contador

MIKEL Y CONSTRUC S.A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresado en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA	183.873	
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas y documentos por cobrar	34.647	7.243
Inversiones		69.831
Inventario	3.108.307	(1.818.622)
Cuentas y documentos por pagar	(475.730)	(7.709)
Anticipos de clientes	(2.170.654)	1.402.678
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	488.570	(346.579)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Dividendos pagados	(129.581)	
Financiamiento bancario	(560.000)	350.000
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(689.581)	350.000
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(19.138)	3.421
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	73.491	70.070
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	54.353	73.491



Arq. Mario Ponce
Gerente General



CPA. María del Carmen Calvo Piña
Contadora

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de aquellos que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar eventuales pérdidas financieras. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia, respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y procesos, tales como:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos

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

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Ai 31 de diciembre de	
		2014	2013
Caja		41	41
Fondorotativo	(1)	10,500	12,633
Bancos locales	(2)	17,075	4,324
		<u>27,616</u>	<u>16,998</u>

(1) Incluye principalmente US\$10.000 de fondo rotativo, para los Bloques 27 y 28 entregados almocasa S.A.

(2) Corresponde al saldo de la cuenta corriente N°1037426012 mantenida en Banco Promerica S.A.

D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS:

		Ai 31 de diciembre de	
		2014	2013
Agropichincha S.A.		86,728	79,728
		<u>86,728</u>	<u>79,728</u>

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.**E. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Retenciones en la fuente		16,329	16,329
Anticipo del impuesto la Renta		59,143	55,374
(-) Provisión anticipos fiscales	(1)	43,611	43,611
		<u>31,861</u>	<u>28,092</u>

(1) Corresponde a los ajustes realizados en la implementación de las NIIF.

F. PROPIEDAD DE INVERSIÓN:

Corresponde al valor razonable del terreno situado en la Parroquia de Chaupicruz, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, con un área de 6,252 m².

G. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Préstamos con instituciones financieras	(1)	120,613	125,000
Intereses por pagar		8,754	8,754
		<u>129,367</u>	<u>133,754</u>

(1) Corresponde al saldo de las renovaciones del préstamo rotativo mantenido con Banco Promerica S.A., a 180 días, y una tasa de interés equivalente al 9.84%; la última renovación se efectuó el 30 de junio de 2014.

H. PATRIMONIO:

Capital social: El capital autorizado, suscrito y pagado representa 34,694 acciones comunes - autorizadas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva facultativa: Están a disposición de los accionistas. La reserva constituida proviene de los saldos transferidos producto de la escisión.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de diciembre de 2000: Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria. Esta reserva constituida proviene de los saldos transferidos producto de la escisión.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF: En esta cuenta se registró los ajustes provenientes de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Resultados acumulados: Corresponde a los resultados provenientes de las pérdidas de años anteriores.

