

**INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.**

---

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**· POR LOS AÑOS TERMINADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**



**INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

**INDICE**

**Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Balances Generales	3
Estado de Resultados	4
Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7 - 13



**Abreviaturas usadas:**

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF'S	- Normas Internacionales de Información Financiera

---

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los miembros de la junta general de Accionistas de:

**INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.**



1. He auditado los Estados Financieros adjuntos de **INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.**, que comprenden los balances generales al 31 de Diciembre de 2009 y 2008, y los correspondientes Estados de Resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

*C.P.A. Angel Preciado Q.*

**2. Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros**

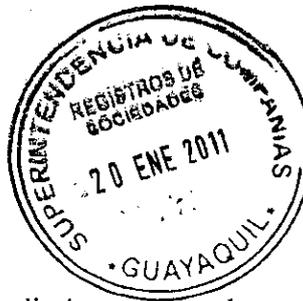
CONTADOR - AUDITOR - CONSULTOR

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonables de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonables de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

**3. Responsabilidad del Auditor**

Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con ~~Normas Internacionales de Auditoría~~ las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

[1]



Una auditoria comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoria de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoria también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

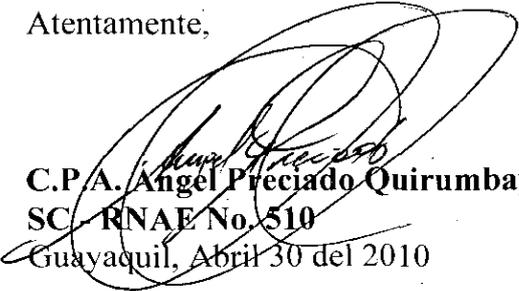
Considero que la evidencia de auditoria que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoria.

*C.P.A. Angel Preciado Q.*

**4. Opinión** CONTADOR - AUDITOR - CONSULTOR

En nuestra opinión, ~~excepto~~ por los ajustes, reclasificaciones y/o divulgaciones adicionales que produjeren las observaciones descritas en el párrafo 4, los Estados Financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.**, al 31 de diciembre del 2009, los Resultados de sus operaciones, los Cambios en sus Patrimonio y sus Flujos de Efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

Atentamente,

  
C.P.A. Angel Preciado Quirumbay

SC - RNAE No. 510

Guayaquil, Abril 30 del 2010

**INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

ACTIVOS	<u>Notas</u>	2.009	2.008
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo		11.435	8.625
Cuentas por Cobrar	2	483.081	494.682
Gastos Anticipados	3	13.400	13.539
Total Activos Corrientes		<u>507.916</u>	<u>516.845</u>
Propiedades y Equipos Netos	4	738.796	785.522
Activo Diferido		6.838	10.257
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<u><u>1.253.550</u></u>	<u><u>1.312.624</u></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por Pagar	5	92.932	335.562
Total de Pasivo Corriente		<u>92.932</u>	<u>335.562</u>
Pasivo Largo Plazo	6	829.384	660.923
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<u>922.316</u>	<u>996.485</u>
Patrimonio de los Accionistas		331.234	316.139
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>331.234</u>	<u>316.139</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><u>1.253.550</u></u>	<u><u>1.312.624</u></u>



  
 Arq. Luigi Ramirez B.  
 Gerente

  
 Econ. Luis Ponce C.  
 Contador

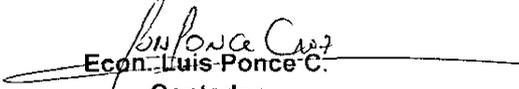
Ver notas explicativas a los Estados Financieros

**INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	2.009	2.008
<b>INGRESOS:</b>		
Ventas de Bienes	125.600	0
Ventas de Servicios	109.091	128.935
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<u>234.691</u>	<u>128.935</u>
<b>COSTOS:</b>		
Costos Operacionales	<u>-103.299</u>	<u>0</u>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	131.392	128.935
<b>GASTOS:</b>		
Gastos Administrativos	-103.579	-92.986
Gastos Financieros	<u>-84</u>	<u>0</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	27.729	35.950
Otros Ingresos Netos	<u>0</u>	<u>2</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS</b>	27.729	35.952
Participacion e Impuestos	<u>0</u>	<u>-5.393</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u><u>27.729</u></u>	<u><u>30.559</u></u>



  
 Arq. Luiggi Ramirez B.  
 Gerente

  
 Econ. Luis Ponce C.  
 Contador



**INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	2,009	2,008
<b>Actividades de operación</b>		
Efectivo recibido, (financiado) de clientes	(35,126)	(54,524)
Efectivo pagado a proveedores	37,852	56,852
Gastos financieros, netos	84	-
Otros ingresos	-	2
<b>Efectivo provisto (utilizado) de actividades de operación</b>	<b>2,810</b>	<b>2,330</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Préstamos recibidos (pagados) de accionistas	-	-
Pagos recibidos de terceros	-	-
<b>Efectivo provisto (utilizado) de actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Disminución neta de efectivo	2,810	2,330
Efectivo al inicio del periodo	8,625	6,295
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>11,435</b>	<b>8,625</b>

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO  
PROVISTO (UTILIZADO) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Utilidad neta del ejercicio	27,729	30,559
<b>Más gastos que no generaron desembolsos de efectivo:</b>		
Depreciación	21,197	27,681
<b>Sub-total</b>	<b>48,926</b>	<b>58,240</b>
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar clientes	11,600	(5,089)
Disminución en gastos anticipados	139	(12,997)
Disminución (incremento) en activos fijos	46,727	(79,501)
Disminución (incremento) de proveedores	(104,582)	41,678
<b>Sub-total</b>	<b>(46,116)</b>	<b>(55,909)</b>
<b>EFECTIVO NETO PROVISTO DE LAS ACTIVIDADES  DE OPERACIÓN</b>	<b>2,810</b>	<b>2,331</b>

# **INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S. A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008.**

### **1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Inmobiliaria Milenio Inmilen S. A.-** Se constituyó el 24 de Agosto del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 28 de Septiembre del 2000. Su principal actividad es la Administración de Bienes Inmuebles.

**Operaciones.-** Durante el año 2009 la Compañía se dedicó al alquiler de bienes inmuebles como actividad principal. Los resultados obtenidos durante este año esta reflejado en el estado de pérdidas y ganancias.

**Bases de presentación.-** Los estados financieros adjuntos han sido preparados en U. S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañía del Ecuador, dichas normas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada el 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en el Ecuador. En base a este cronograma la Compañía deberá adoptar estas normas a partir del 1 de enero del año 2012, y cumplir ciertos requerimientos de información sobre el proceso de implementación de las NIIF.

A continuación se describe los requerimientos y las fecha a ser presentados:

Marzo del 2011:

- Plan de implementación
- Plan de capacitación
- Fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Septiembre del 2011:

- Conciliación del balance general y del patrimonio neto reportados bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) al reportado bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Propiedades y equipos.**- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Tasas</u></b>
Edificios	5 %
Muebles y enseres	10 %
Vehículos	20 %
Equipos de computación	33.33 %

## 2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, un detalle de cuentas por cobrar clientes es el siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
	(Dólares)	
<b>CLIENTES:</b>		
Gorpor S. A.	337.449	337.449
Megino S. A.	1.058	1.058
Palensa S. A.	64.554	64.554
Promaler S. A.	13.868	13.868
Otros Clientes	66.153	77.754
<b>TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR</b>	<u><u>483.081</u></u>	<u><u>494.682</u></u>

Las cuentas por cobrar clientes no tienen fecha específica de vencimiento, ni generan intereses.

## 3. GASTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, un detalle de los gastos anticipados es el siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
	(Dólares)	
<b>GASTOS ANTICIPADOS</b>		
IVA Credito fiscal	2.767	2.950
Retenciones en la fuente	10.633	10.588
<b>TOTAL DE PAGOS ANTICIPADOS</b>	<u><u>13.400</u></u>	<u><u>13.539</u></u>

## 4. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, un detalle de propiedades y equipos es el siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
	(Dólares)	
Terreno	117.622	117.622
Vehiculos	57.451	39.448
Edificios	687.574	764.265
Muebles y Equipos de Oficina	6.072	6.072
Mejoras Locales	653	653
<b>Subtotal</b>	<u>869.372</u>	<u>928.060</u>
Depreciacion Acumulada	<u>(130.576)</u>	<u>(142.538)</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<u><u>738.796</u></u>	<u><u>785.522</u></u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el movimiento de propiedades y equipos es el siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
	(Dólares)	
<b><u>Movimientos del Año al Costo:</u></b>		
Saldo al 1 de enero del 2009	928.060	824.298
Adiciones del año (1)	61.345	120.250
Retiros y/o Ventas (2)	(120.033)	(16.488)
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009</b>	<b><u>869.372</u></b>	<b><u>928.060</u></b>

(1) Representa adquisición de un vehículo para la empresa.

(2) Representa retiro de un vehiculos de propiedad de la empresa.

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
	(Dólares)	
<b><u>Movimientos de la depreciación:</u></b>		
Saldo al 1 de enero del 2009	142.538	118.276
Depreciaciones del año	21.197	24.262
Retiros y/o Ventas	(33.159)	-
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009</b>	<b><u>130.576</u></b>	<b><u>142.538</u></b>

## 5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, un detalle de las cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
	(Dólares)	
Pagos pendientes de terceros (1)	0	277.515
Obligaciones con la Administración tributaria (2)	10.323	16.205
Proveedores (3)	70.724	39.922
Depósito en garantía	11.885	1.921
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>	<b><u>92.932</u></b>	<b><u>335.563</u></b>

(1) Representa capital de préstamos de accionista a corto plazo, y no generan intereses.

(2) Representa provisión de pago de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e IVA del mes diciembre del 2009.

(3) Representa principalmente proveedores varios, no tienen fecha específica de vencimiento y no generan intereses.

## 6. PASIVO A LARGO PLAZO

Representa préstamos otorgados por accionistas para capital de trabajo, los cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no generan intereses.

## 7. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION LABORAL

Durante los años 2009 y 2008, los movimientos del impuesto a la renta fueron los siguientes:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
		(Dólares)
Saldo por pagar al inicio del período	0	3.987.12
Pago de impuesto a la renta 2008	0	(3.987.12)
Anticipo de impuesto a la renta	0	(1.803,00)
Retenciones en la fuente	7.735,57	(8.700.15)
Impuesto a la Renta causado 2009	<u>6.163,19</u>	<u>7.690.82</u>
Saldo por pagar(o a favor) al final del periodo	(1.572,38)	(2.812.33)

## 8. APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF).

Mediante Resolución 08.G.DSC.10, fechada Noviembre 20 del 2008 la Superintendencia de Compañías emitió el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia.

A continuación se describe el cronograma de aplicación:

1. A partir del 1 de enero del 2010 aplicarán las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

2. A partir del 1 de enero del 2011 aplicarán las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

3. A partir del 1 de enero de 2012 aplicarán las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos

determinados en los numerales 1, 2 y 3 del Artículo Primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información deberá ser aprobada por la Junta General de Socios o Accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el Apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- (b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF; y,
- (c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

Dejar sin efecto el Artículo Tercero de la Resolución No. 06.Q.ICL.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año. Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes

mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

#### **9. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (abril 30 del 2010) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido revelado en los mismos.