

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
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 - 12

Abreviaturas usadas:

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

Informe sobre los Estados Financieros.

1. He auditado los Balances Generales adjuntos de **INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basados en los resultados de nuestra Auditoria.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los Estados Financieros.

2. La Gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable 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.

Responsabilidad del Auditor.

3. Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria, las cuales requieren que cumplamos con requerimiento ético, planifiquemos y realicemos una auditoria para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoria comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencias 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 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.

[1]

Una auditoria también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizada 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 nuestra opinión de auditoria.

Opinión.

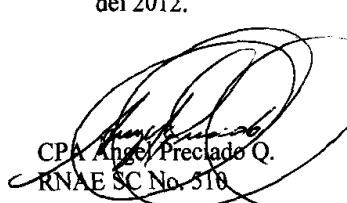
5. En mi opinión, los Estados Financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los Resultados de sus operaciones, los Cambios en sus Patrimonio y sus Flujos de Efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

Asuntos de Énfasis.

6. Tal como se explica con más detalle en la nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de la Compañía **INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.**, de acuerdo a Principios de Contabilidad y prácticas Generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución 08.G.DSC.010, el 31 de diciembre del 2008 estableció EL CRONOGRAMA de aplicación obligatoria de las NIIF clasificando a las Compañías en tres grupos para que apliquen las NIIF en el 2010,2011 y 2012.

La Compañía **INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.**, se encuentra en el grupo para aplicar las NIIF, a partir del 1 de enero del 2012, en consecuencia su periodo de transición es el 2011 y su fecha de registro contable de los efectos de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera es 1 de enero del 2012.


CPA Angel Preciado Q.
RNAE SC No. 518



Junio 15 del 2012.

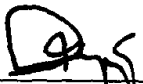
INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en Dólares Estadounidenses)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>			
Caja y Bancos	3	35.743	29.335
Cuentas por Cobrar	4	557.106	508.618
Impuestos y Pagos Anticipados	5	22.689	22.618
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		615.538	560.571
<u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>			
Propiedades, Planta y Equipos, neto	6	689.639	714.192
Otros Activos	7	22.649	28.068
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		712.288	742.260
TOTAL ACTIVOS		1.327.826	1.302.831
PASIVO Y PATRIMONIO NETOS DE LOS ACCIONISTAS			
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>			
Cuentas por Pagar	8	50.278	81.290
Obligaciones Fiscales	9	6.121	12.110
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		56.399	93.400
<u>PASIVOS NO CORRIENTES</u>			
Préstamos de Accionistas	10	888.380	852.033
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		888.380	852.033
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (Según Estado Adjunto)	11	383.046	357.398
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.327.826	1.302.831

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos Balances Generales


Arq. Luiggi Ramirez Baquero
GERENTE


Efrén B. Ponce Cruz
CONTADOR

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

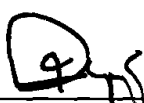
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

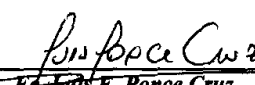
(Expresado en Dólares Estadounidenses)

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
INGRESOS		
Ingresos por Alquileres	114.948	117.302
(-) Costo Operacionales	<u>(13.647)</u>	<u>-</u>
UTILIDAD BRUTA	101.301	117.302
 GASTOS OPERACIONALES		
(-) Gastos de Administración	82.186	94.582
(-) Gastos de Ventas	<u>1.459</u>	<u>825</u>
TOTAL	83.645	95.407
 OTROS INGRESOS (GASTOS)		
(-) Gastos Financieros	(720)	(2.638)
(-) Otros Egresos e Ingresos	<u>14.000</u>	<u>-</u>
TOTAL	13.280	(2.638)
 Utilidad antes de Participacion de Trabajadores e Impuesto a la Renta	30.936	19.256
 <u>Menos:</u>		
Participacion de Trabajadores	-	-
Impuesto a la Renta	<u>(5.288)</u>	<u>(5.128)</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>25.648</u>	<u>14.128</u>

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.



Arq. Luiggi Ramirez Baquero
GERENTE



E. Luis E. Ponce Cruz
CONTADOR

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en Dólares Estadounidenses)

	Capital Social	Reservas Legal	Reserva Capital	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	800	516	181.861	148.058	331.235
Otros Ajustes Netos	-	-	-	10.296	10.296
Utilidad del Ejercicio 2010	-	-	-	15.867	15.867
Saldos Ajustados al 1 de Enero del 2011	800	516	181.861	174.220	357.398
Utilidad neta del Ejercicio al 2011	-	-	-	25.648	25.648
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	800	516	181.861	199.868	383.046

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en Dólares Estadounidenses)

	<u>2.011</u>
<u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:</u>	
Utilidad del Ejercicio	30.936
(+) Depreciación y Amortización	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	
(Aumento) (Disminución) Cuentas y Documentos por Cobrar	48.488
(Aumento) (Disminución) Impuestos y Pagos Anticipados	71
(Disminución) Cuentas y Documentos por Pagar	(31.012)
(Disminución) Obligaciones Fiscales	<u>(5.989)</u>
<u>Efectivo Neto Proveniente (Utilizado) de Actividades de Operación</u>	42.494
<u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Inversión:</u>	
(Disminución) Otros Activos	5.419
(Disminución) Adquisición de Propiedades, Planta y Equipo	(24.553)
(Disminución) Obligaciones por Pagar	<u>(53.299)</u>
<u>Efectivo Neto (Utilizado) Proveniente de Actividades de Inversión</u>	(72.433)
<u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u>	
Entrega de Accionistas	36.347
(Disminución) (Aumento) Resultado	<u>-</u>
<u>Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Financiamiento</u>	36.347
 Aumento Neto del Efectivo	 6.408
Efectivo y Equivalentes del Efectivo al Inicio del Periodo	<u>29.335</u>
Efectivo y Equivalentes del Efectivo al Final del Periodo	<u>35.743</u>

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

1.- OPERACIONES

La compañía **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.

2.- RESUMEN DE POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

Sus políticas y prácticas contables, son las siguientes:

a) Base de Presentación

Los estados financieros adjuntos son presentados en US\$ dólares y preparados de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

Las NEC fueron emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, son similares a sus correspondientes NIC de las cuales se derivan. Actualmente, las NEC están siendo remplazadas gradualmente por las NIC, sobre las cuales se establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los estados financieros de las Compañías a nivel mundial. Con base a tal cambio, la Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008, dispuso diferir la aplicación de las NIIF por parte de las Compañías y entes sujetos a su control y vigilancia, hasta el 1 de Enero del 2012. Se establece el año 2011 como periodo de transición para esta entidad.

b) Reconocimiento de Ingresos y Gastos

La compañía reconoce sus ingresos por la venta de productos relacionados con su actividad principal, a través del método devengado. Los gastos se registran en el momento que se incurren.

c) Propiedades, Maquinarias y Equipos

Están registradas al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento, reparaciones mayores, así como de nuevas adquisiciones se cargan al costo o gasto al incurrirse en ellos.

La depreciación se calcula por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales.

Muebles y Equipos de Oficina	10%
Maquinarias y Equipos	10%
Instalaciones	10%
Vehículo	20%

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

d) Beneficios Sociales

Están registrados, con cargo a los resultados del periodo. Los Principios de Contabilidad requieren que los gastos acumulados, incluidos los beneficios sociales sean registrados sobre la base del devengado.

3.- EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

El siguiente es un resumen del Efectivo en Caja y Bancos, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
	(Dólares)	
Caja General	29.282	-
Bancos	6.461	29.335
Total:	<u>35.743</u>	<u>29.335</u>

Corresponde al efectivo disponible en Caja, según arqueos, y estados de cuentas bancarias y conciliaciones respectivas.

4.- CUENTAS POR COBRAR

El siguiente es un resumen de Cuentas por Cobrar, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
	(Dólares)	
Clientes Locales (1)	39.015	31.678
Anticipo a Proveedores Varios (2)	47.625	-
Otras Cuentas por Cobrar (3)	447.535	476.940
Anticipo por Liquidar (4)	22.931	-
Total:	<u>557.106</u>	<u>508.618</u>

(1) Las cuentas por Cobrar Clientes está representado por facturas, cuyos créditos fueron concedidos durante el periodo 2011.

(2) Las cuentas Anticipo a proveedores varios está representado por entrega de dinero en calidad de anticipos.

(3) La cuentas otras cuentas por cobrar está representado por préstamos a empresas relacionadas que no generan intereses.

(4) La cuenta Anticipo por liquidar corresponde a valores pendiente de liquidar por ciertas obras de mantenimiento.

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

5.- IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

El siguiente es un resumen de Impuestos y Pagos Anticipados, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
	(Dólares)	
Retenciones en la Fuente (1)	15.435	17.652
Crédito Tributario del Iva (2)	7.254	4.965
Total:	<u><u>22.689</u></u>	<u><u>22.617</u></u>

(1) Corresponde a retenciones de impuesto a la Renta realizadas por clientes.

(2) Corresponde a crédito tributario por adquisiciones de bienes y servicios.

6.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

El siguiente es un resumen de Propiedad, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>SALDO</u> <u>31-dic.-10</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>BAJAS</u>	<u>SALDO</u> <u>31-dic.-11</u>
Terrenos	117.622	-	-	117.622
Edificios	687.574	-	-	687.574
Muebles y Equipos de Oficina	6.072	-	-	6.072
Vehículos	57.451	-	-	57.451
Mejora de Locales	653	-	-	653
Total Costo	<u>869.372</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>869.372</u>
(-) Depreciacion Acumulada	<u>(155.180)</u>	<u>(24.554)</u>	<u>-</u>	<u>(179.734)</u>
Total:	<u><u>714.192</u></u>	<u><u>(24.554)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>689.639</u></u>

Durante el ejercicio económico del 2011, la compañía no realizó compras de activos fijos.

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

7.- OTROS ACTIVOS

El siguiente es un resumen de Otros Activos, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
	(Dólares)	
Inversiones a Largo Plazo en Sociedades	22.649	28.068
Total:	<u>22.649</u>	<u>28.068</u>

Está representado por inversiones en acciones que la empresa posee en otras empresas relacionadas.

8.- CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es un resumen de Cuentas por Pagar, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
	(Dólares)	
Cuentas por Pagar Proveedores (1)	26.649	62.487
Depósitos en Garantía (2)	4.812	2.206
Reserva Clientes (3)	18.817	16.597
Total:	<u>50.278</u>	<u>81.290</u>

(1) La cuenta Proveedores está representado por cuentas por pagar por servicios realizados a la empresa y no generan intereses.

(2) La cuenta por pagar Depósitos en Garantía está representado por valores de depósitos de clientes en garantías de alquileres de los locales arrendados.

(3) La cuenta Reservas Clientes está representado por abonos de clientes por ventas de inmuebles hasta completar la entrada de la venta.

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

9.- OBLIGACIONES FISCALES

El siguiente es un resumen de Obligaciones Fiscales, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la Renta (1)	-	5.128
Otras Obligaciones Fiscales (2)	6.121	6.982
Total:	<u><u>6.121</u></u>	<u><u>12.110</u></u>

(1) Corresponde a valores por pagar de Impuesto Renta después de cruce con créditos tributarios.

(2) Comprenden US\$ 171 de Retención en la Fuente efectuada a personas naturales, IVA por US\$ 5.906 y US\$44 por otras retenciones en la fuente.

10.- PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

Corresponde a préstamos de accionistas otorgados para capital de trabajo de la empresa y no generan intereses ni fecha específica de vencimiento.

11.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 el Capital Social está constituido por 800 acciones, suscritas al valor nominal de US\$.1,00 cada una, cuyo detalle se muestra a continuación:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
	(Dólares)	
Castanets C.V.	799	799
Luigi Ramírez B.	1	1
Total:	<u><u>800</u></u>	<u><u>800</u></u>

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

**12.- APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION
FINANCIERA - NIIF**

La Compañía ha cumplido con la presentación del cronograma de implementación y conciliación del patrimonio, ante la Superintendencia de Compañías que incluye lo siguiente:

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

13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 2012) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

Según el Código de la Producción, Comercio e Inversión, publicado en el Registro Oficial No. 351 el 29 de diciembre del 2010, la tarifa del impuesto a la Renta de las sociedades es del 22% a partir de que entre en vigencia dicho código, sin embargo la misma se aplicara en forma progresiva desde el periodo 2011 tal como se indica a continuación:

Periodo económico	Tasa IR
2010	25%
2011	24%
2012	23%
2013	22%