

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

DICIEMBRE 31, 2014

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

La compañía INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A. fue constituida en Guayaquil el 24 de agosto de 2000 y su actividad principal es la administración de bienes inmuebles.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados a la Junta General de Accionistas para la aprobación de su emisión, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 fueron aprobados por la Junta Universal de Accionistas de fecha 12 de agosto del 2015.

Compañías Consolidadas

PROMALER S.A. fue constituida el 6 de abril del 2005, en la ciudad de Guayaquil, es una sociedad anónima, de nacionalidad ecuatoriana que se rige por la Ley de Compañías, sus estatutos y los reglamentos internos que expidieren sus órganos directivos. El objetivo social de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

SEIMCONZA S.A. fue constituida el 21 de mayo del 2007, en la ciudad de Guayaquil, es una sociedad anónima, de nacionalidad ecuatoriana que se rige por la Ley de Compañías, sus estatutos y los reglamentos internos que expidieren sus órganos directivos. El objetivo social de la Compañía es la construcción de todo tipo de edificaciones.

CONSTRUCTORA RAMBAQ S.A. fue constituida el 24 de febrero del 1986, en la ciudad de Guayaquil, es una sociedad anónima, de nacionalidad ecuatoriana que se rige por la Ley de Compañías, sus estatutos y los reglamentos internos que expidieren sus órganos directivos. El objetivo social de la Compañía es la construcción de todo tipo de edificaciones.

MEGINO S.A. fue constituida el 27 de julio del 2000 en la ciudad de Guayaquil; y debido a que desde el 2010 no ha tenido movimientos contables, los accionistas decidieron su disolución, y el 30 de mayo del 2012 mediante Junta General de Accionistas y con la Resolución No. SC.IJ.DJDL.G.12.0006713 del 5 de noviembre del 2012, se aprobó dicha resolución, por lo tanto no se la consolida y fue inscrita el 7 de enero del 2013 en el Registro Mercantil.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros consolidados del Grupo se han elaborado de acuerdo con Las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y medianas Entidades (NIIF Para Las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con las Resoluciones: SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías valores y seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09) y No. SC.ICI:CPAIFRS.G.11.010 emitida el 11 de octubre del 201.

a) Bases de elaboración

Los estados financieros consolidados han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

b) Bases de consolidación

Es toda entidad sobre la que Inmobiliaria Milenio Inmilen S.A., tiene poder para dirigir las políticas financieras y generalmente, viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si Inmobiliaria Milenio Inmilen S.A. controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercidos o convertidos.

Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Controladora, y se excluye de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo. Para contabilizar la adquisición de subsidiaria por el Grupo se utiliza el método de adquisición.

El costo de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable a la fecha de adquisición.

El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como plusvalía comprada. Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, se reconsiderará la identificación y medición de los

activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la adquirente, así como la medición del costo de la adquisición, la diferencia, que continúe existiendo, se reconoce directamente en el estado de resultados integrales.

Las sociedades se consolidan por el método de integración global, que consiste en que se integran al estado financiero consolidado todos sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo.

El interés minoritario de la sociedad subsidiaria es incluido en el patrimonio de la sociedad Matriz; en este caso Inmobiliaria Milenio Inmilen S.A. Se eliminan las transacciones intercompañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido. Cuando es necesario, para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de la subsidiaria.

Pérdida de control

Cuando ocurre pérdida de control, el Grupo da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, las participaciones no controladoras y los otros componentes de patrimonio relacionados con la subsidiaria. Cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control se reconoce en resultados. Si el Grupo retiene alguna participación en la subsidiaria anterior, ésta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

Posteriormente se contabiliza como inversión contabilizada bajo el método de participación o como un activo financiero disponible para la venta dependiendo del nivel de influencia retenido.

Inversiones

Las inversiones son medidas al costo menos cualquier deterioro del valor, toda vez que al no existir un mercado activo para las inversiones, el establecer su valor razonable implica para la administración un costo y esfuerzo desproporcionado.

c) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando el Grupo se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y equivalentes al efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros del Grupo. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, el Grupo incluye en esta cuenta caja y bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía

más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros del Grupo. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros

Propiedades, instalaciones y equipos

Las propiedades, instalaciones y equipos se presentan a su valor razonable menos la depreciación acumulada. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando los años de vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificio	20, 40 y 54 años
Instalaciones	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de transporte	10 años
Equipos de computación	5 años

d) Obligaciones por beneficios a empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación del Grupo de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

e) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 23%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

f) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

La Controladora reconoce los ingresos por despachos de aduana cuando el servicio ha sido prestado al cliente. La Subsidiaria no genera ingresos de actividades ordinarias.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas del Grupo, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, el Grupo está expuesto a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos del Grupo trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo. La Gerencia Financiera tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es contratado a través de la evaluación y análisis de transacciones individuales, para lo cual se realiza una evaluación sobre deudas vencidas, cuya cobranza se estima remota, para determinar la provisión requerida por incobrabilidad.

b) Riesgo de liquidez

La liquidez se controla a través del cálculo de los vencimientos de sus activos y pasivos, y de la obtención de línea de crédito que le permite desarrollar sus actividades normalmente.

1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	... Diciembre 31, <u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>
Efectivo y sus equivalente:		
Caja	150	150
Bancos Locales	<u>439.347</u>	<u>205.972</u>
Total	<u>439.497</u>	<u>206.122</u>

- Corresponden a los saldos registrado en las cuentas, Caja y en la Cuenta Corriente que mantenida la compañía, la misma que se usa para operar sus actividades.

2 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes locales	151.016	-
Compañía relacionada	565.807	898.603
Otras cuentas por cobrar	-	-
Provisión para cuentas incobrables	=	=
Total	<u>716.823</u>	<u>898.603</u>

La compañía no realiza provisión de cuentas incobrables, pues solo es cuenta por cobrar a las compañías relacionadas.

El saldo de la Cuenta por Cobrar, se encuentra medido al costo amortizado, es decir el principal menos los abonos realizados.

3 INVENTARIOS

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	Diciembre 31 <u>2011</u>
Costo	689	689
Provisión Valor Neto de Realización	-	-
Total	<u>689</u>	<u>689</u>

Los inventario de acuerdo a la política contable de la empresa se encuentran registrados al costo, los cuales no tienen ningún indicio de deterioro que nos lleve a considerar ajustes por Valor Neto de Realización, debido a que su saldo es inferior al precio al valor de realización.

4 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

... Diciembre 31,... Diciembre 31

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo	991.862	991.862
Mejoras	1.522.537	-
Depreciación acumulada	-340.133	-287.269
Total	<u>2.174.265</u>	<u>704.593</u>

Las propiedades, planta y equipos, se encuentran medidos por el modelo del costo, los mismos que al cierre del ejercicio no registran evidencia alguna los la que se tenga que registrar pérdidas por deterioro, bienes que acuerdo a su estado de conservación se deprecian de acuerdo a la política contable.

5 CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

	Diciembre 31 <u>2012</u>	Diciembre31, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Proveedores:</i>		
Locales CP	143.431	1.141.161
	4.243.88	
Locales LP	3	3.739.889
Total	<u>4.387.31</u> <u>4</u>	<u>4.881.050</u>

La compañía no realiza provisión de intereses ya que los créditos se pagan dentro de del plazo estipulado.

6 PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Controladora es de 20.000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$0.04 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Reserva de capital

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos y no puede utilizarse

para pagar el capital suscrito no pagado, y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse el Grupo.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

7 Participación no controladora

La compañía Inmobiliaria Milenio Inmilen S.A., posee el 99,95% del poder accionario de la compañía Constructora Rambag S.A., el 61% de participación de la compañía Promaler S.A., y el 50% de participación de la compañía Seimconza S.A., al momento de la consolidación; tal como se muestra:

Activos netos identificables adquiridos de la subsidiaria	1,181,773.90
Participación controlante	1,037,426.10
Monto de la participación no controladora	<u>143,347.80</u>


Arq. Luiggi Ramirez Baquero
Gerente General


Ing. Diana Rodriguez Granda
Contador General