

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

1.- OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

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.- BASE DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES

2.1.- BASE DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Base de presentación

Los presentes estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, constituyen los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con NIIF, su adopción es integral, explícita, sin reservas y su aplicación es uniforme en los ejercicios económicos que se presentan adjuntos.

- a) **Declaración de Cumplimiento.**- La Empresa preparo sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC.010, publicada el 20 de noviembre del 2008, en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008 y No. SC.ICL.CPAIFRS.11.01 del 12 enero del 2011 publicada en el Registro Oficial No. 372 del mismo mes y año, la que requiere que los Estados Financieros sean preparados y presentados conforme los establece la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Conforme con las resoluciones antes citadas, la empresa procedió a efectuar la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, por lo que con fecha mayo 24 del mismo año, entrego a la Superintendencia de Compañías, el informe sobre la Conversión de NEC a NIIF.

- b) **Bases de Medición.**- Los Estados Financieros de la Empresa han sido preparados sobre la base del costo histórico
- c) **Moneda Funcional y de Presentación.**- Los estados financieros están preparados y presentados en dólares de Los Estados Unidos de Norte América, la cual es la moneda funcional de la empresa. A menos que se indique lo contrario, las cifras financiera incluida en los Estados Financieros adjuntos, se expresa en dólares.
- d) **Uso de estimaciones.**- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la administración efectuó ciertas estimaciones y supuestos contables, que inciden sobre la presentación de activos, pasivos y los montos de los ingresos y gastos durante el periodo económico; así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

2.2.- POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS:

a) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de los activos y pasivos presentados en el Estado de Situación Financiera, se encuentran clasificados en función de su vencimiento, es decir como corrientes a aquellos cuyo vencimiento se encuentran dentro de un periodo de doce meses y como no corrientes los de vencimiento superior a doce mese

b) Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad. Los ingresos de actividades ordinarias son generados por ventas al por mayor de acondicionadores de aire. Los gastos se registran en el momento que se incurren y de acuerdo a la asociación que tengan con los ingresos recibidos.

c) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

d) Inventarios

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta. El costo se calcula aplicando el método promedio ponderado.

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

e) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 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.

f) Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

g) Reserva Legal

La Ley de compañías establece una apropiación de por lo menos el 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que este alcance al menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada, para absorber pérdidas incurridas y utilizarlo en futuro aumento de capital.

h) Participación de Trabajadores

Conforme con la disposición del Régimen Laboral Ecuatoriano, la empresa, procede con el cálculo y distribución del 15% de sus utilidades a los trabajadores.

i) Impuesto renta

La empresa en cumplimiento a la Ley de Régimen tributario Interno y su Reglamento de aplicación, procede al cálculo del Impuesto a la renta anual. En el 2013 la tasa del impuesto fue del 22%.

j) Estados financieros comparativos

Los estados financieros del ejercicio económico 2013 están presentados en forma comparativa con el ejercicio económico 2012 conforme lo requiere la NIIF

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

k) Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las tasas autorizadas por el Servicio de Rentas Internas SRI:

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

Muebles y equipos de oficina	10%
Maquinarias y Equipos	10%
Instalaciones	10%
Vehículo	20%
Equipos de computación	33.33%

3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El siguiente es un resumen del Efectivo y Equivalentes de Efectivo, al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Bancos	18,228	223,318
Total:	<u>18,228</u>	<u>223,318</u>

(1) Corresponde al efectivo disponible en Bancos, según arqueos, y estados de cuentas bancarios y conciliaciones respectivas.

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

4.- ACTIVOS FINANCIEROS

El siguiente es un resumen de los Activos Financieros, al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(Dólares)	
Cuentas por Cobrar Clientes (1)		38.338	31.279
Otras cuentas por cobrar (2)		362.618	127.484
Total		<u><u>400.956</u></u>	<u><u>158.763</u></u>

(1) Las cuentas por Cobrar Clientes está representado por facturas, cuyos créditos fueron concedidos durante el periodo 2013. Los clientes más significativos son:

- a. Administración Edificio Megino US\$ 13.475,90
- b. Clientes Varios "Alquileres" US\$ 12.000,00
- c. Administración Edificio San Luis US\$ 4.459,00

(2) Otras cuentas por cobrar están representadas por anticipos a proveedores Locales de la compañía que se detallan a continuación:

- a. Anticipo Proveedor Rambaq US\$ 249,443.79
- b. Anticipo Proveedor Recordum US\$ 25,540.34
- c. Anticipo Proveedor Varios US\$ 83,532.04

5.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El siguiente es un resumen de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(Dólares)	
Credito tributario de IVA (1)		9,638	8,580
Retenciones en la fuente (2)		24,794	17,010
Total		<u><u>34,432</u></u>	<u><u>25,590</u></u>

(1) Corresponde a los saldos por créditos fiscales generados en la adquisición de bienes y servicios locales e internacionales.

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

- (2) Corresponde al crédito fiscal acumulado por retenciones en la fuente que los clientes de la empresa le han practicado. Según el Art. 47 de la Ley de Régimen Tributario indica que en el caso de que las retenciones en la fuente de impuesto a la renta sean mayores al impuesto causado o tal impuesto no existiera, conforme la declaración del contribuyente, este podrá solicitar la devolución mediante un reclamo por pago indebido o utilizarlo directamente como crédito tributario sin intereses en el impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración; la opción escogida por el contribuyente deberá ser informado oportunamente a la administración tributaria.

6.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El siguiente es un resumen de Otros activos corrientes, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Anticipos de Obra	18,211	16,583
Total:	<u>18,211</u>	<u>16,583</u>

Está representada por reembolso y gastos en el mes de Marzo 13, en las oficinas de la administración del Edif. Megino.

7.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El siguiente es un resumen de Propiedades, Planta y Equipo, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

	<u>Saldo</u> <u>31-dic.-12</u>	<u>MOVIMIENTOS</u>		<u>Saldo</u> <u>31-dic.-13</u>
		<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	
Terrenos	497.841	-	-	497.841
Edificios	1.663.159	-	-	1.663.159
Muebles y equipos de oficina	4.347	-	-	4.347
Equipos de computacion	1.725	-	-	1.725
Vehiculos (1)	57.451	1.477	700	58.228
Mejora de locales (2)	653	3.745	-	4.398
Total Costo	<u>2.225.176</u>	<u>5.222</u>	<u>700</u>	<u>2.229.698</u>
(-) Depreciacion Acumulada	(203.819)	(26.528)		(230.347)
Total:	<u>2.021.357</u>	<u>(21.306)</u>	<u>700</u>	<u>1.999.351</u>

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

Adiciones: Durante el ejercicio 2013 se realizaron adquisición de una moto y mejora de local para ser utilizados en la gestión operativa de la empresa.

- (1) Corresponde a la adquisición de una Moto Suzuki con fecha 22 de Agosto del 2013 por un valor de US\$ 1,476.75.; Venta de una Moto Yamaha con fecha 23 de agosto de 2014 por un valor de US\$ 700.00
- (2) Corresponde a reembolso de gasto de arreglo en CC Aventura Plaza de Rambaq a Milenio.

8.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El siguiente es un resumen de Otros activos no corrientes, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Inversiones a largo plazo en sociedades	22,649	22,649
Total:	<u>22,649</u>	<u>22,649</u>

Corresponde a compra de Acciones a compañías Locales

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

9.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El siguiente es un resumen de cuentas y documentos por pagar, al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Depositos en garantía (1)	10,996	-
Reservas clientes (2)	35,415	-
Cuentas por pagar proveedores (3)	26,649	-
Cuentas por pagar varios	10,026	-
Total:	<u><u>83,086</u></u>	<u><u>-</u></u>

- (1) La cuenta por pagar Depósitos en Garantía está representado por valores de depósitos de clientes en garantías de alquileres de los locales arrendados.
- (2) La cuenta Reservas Clientes está representado por abonos de clientes por ventas de inmuebles hasta completar la entrada de la venta.
- (3) La cuenta Proveedores está representado por cuentas por pagar por servicios realizados a la empresa y no generan intereses.

10.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

El siguiente es un resumen de Otras Obligaciones Corrientes, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Administración tributaria	5.720	-
Impuesto a la renta por pagar	842	-
Total:	<u><u>6.562</u></u>	<u><u>-</u></u>

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

11.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de cuentas por pagar diversas relacionadas, al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Varios	5.168	-
Total:	<u>5.168</u>	<u>-</u>

Corresponde a beneficios sociales al Accionista Luigi Ramírez Baque por los siguientes rubros:

1. Décimo Tercer Sueldo US\$ 318.00
 2. Vacaciones US\$ 1,000.00
 3. Sueldo por Pagar US\$ 1,850.00
 4. Décimo Tercer Sueldo US\$ 2,000.00
- TOTAL 5,168.00**

12.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTE

El siguiente es un resumen de cuentas y documentos por pagar no corriente, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Locales	-	864
Total:	<u>-</u>	<u>864</u>

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

13.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS NO CORRIENTES

El siguiente es un resumen de cuentas por pagar diversas relacionadas no corrientes, al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Prestamos Accionistas	1,586,515	1,595,092
Total:	<u>1,586,515</u>	<u>1,595,092</u>

Corresponde a préstamos a accionistas locales. Castanets por un valor de US\$ 1,570.650; Luiggi Ramírez Baque por un valor de US\$ 15.865

14.- PASIVOS DIFERIDOS

El siguiente es un resumen de pasivos diferidos, al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Pasivos por impuestos diferidos	-	30,141
Total:	<u>-</u>	<u>30,141</u>

15.- OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

El siguiente es un resumen de otros pasivos no corrientes, al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Otros Pasivos no Corrientes	-	32,652
Total:	<u>-</u>	<u>32,652</u>

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

16.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 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>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Castanets C.V.	799	799
Ramirez Baquero Jaime Luiggi	1	1
Total:	<u><u>800</u></u>	<u><u>800</u></u>

17.- INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, el detalle de los ingresos costos y gastos, con respectiva utilidad, se muestra como sigue a continuación:

	(Dólares)	
Ingresos	152,805	115,269
Costo de Venta y Produccion	(13,160)	-
Gastos de Administracion	(59,535)	(61,888)
Gastos de Ventas	-	-
Gastos Financieros	-	(232)
Gastos de Depreciacion	(26,528)	(24,378)
Otros Ingresos (Gastos)	(49,755)	(930)
Utilidad Antes de Participacion de Trabajadores e Impuesto a la Renta	<u><u>3,827</u></u>	<u><u>27,842</u></u>

INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

**18.- PROVISIONES POR PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO
A LA RENTA CAUSADO**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta causado	3,827	27,842
(-) 15% Participación de trabajadores	-	-
(-) 22% Impuesto a la renta Causado	842	6,404
Utilidad neta del ejercicio	<u>2,985</u>	<u>21,438</u>

Al 31 de diciembre de 2013 la compañía realizó la respectiva provisión de impuesto a la renta causado según disposiciones tributarias vigentes, establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta para el periodo 2013 es del 22% sobre las utilidades gravables y 15% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente. (Nota 10)

19.- RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2013, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

20.- CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión del presente informe, no hemos obtenido por parte de la administración información relacionada con activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

21.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (agosto 26 de 2013) 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.