

SOCIEDAD PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los Estados Financieros consolidados se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

La compañía efectúa en las notas una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con la NIIF.

A. INFORMACION GENERAL

Sociedad Predial y Mercantil Milatex S.A. (la compañía) fue constituida el 21 de Enero 1982 en Guayaquil. Su actividad es la compra, venta y administración de inmuebles o sea edificios, departamentos, importación y exportación de aparatos eléctricos, etc.

La emisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 fue autorizada el 10 de abril del 2012 por la Administración de la Compañía.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E.U. de A. y los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estos comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 y 31 de diciembre del 2010 (años de transición) y 31 de diciembre del 2011, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, son las que se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, Adopción por primera vez de las NIIF, éstas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011 y aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Bases de presentación.- Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF, las que han sido adoptadas en el Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, fueron preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1, en lo que tiene relación con la preparación del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011, de acuerdo con ésta NIIF 1.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y criterios contables críticos (ver Nota D). También requiere que aquella ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Las siguientes nuevas Normas: NIIF 9, NIFF 10, NIFF 11, NIFF 12 y NIIF 13, la revisión de las NIC 19, NIC 27 y NIC 28, y algunas modificaciones a las NIC y NIIF, que aún no son efectivas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011, no han sido aplicadas durante la preparación de estos estado financieros.

El efectivo y equivalentes al efectivo representa el efectivo en caja y los depósitos a la vista en las entidades bancarias.

Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar a clientes y otros, las cuales son registradas al costo, cuando se vende mercadería y es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios. La compañía constituye provisiones con cargo a los resultados del año, para cubrir posibles pérdidas de créditos vencidos:

Los inventarios están valuados a su costo promedio de adquisición, el cual no excede al valor de mercado. El valor neto realizable se determina en base al precio de venta estimado menos los costos variables de venta aplicables.

Las propiedades y equipos están contabilizados al costo mas las revalorizaciones efectuadas por peritos valuadores, para ajustar a valor de mercado, de acuerdo con disposiciones de la NIC 16 Propiedades, Planta Y Equipo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los años de vida útil estimada y sus porcentajes de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Muebles y Enseres	10	10
Instalaciones	10	10
Equipo de Oficina	10	10
Equipo de Cómputo	3	33
Vehículos	5	20

Las propiedades de inversión se registran al costo y son bienes inmuebles que se alquilan a terceros, para obtener rentas mensuales.

Beneficios a los empleados.- Además de lo establecido en las leyes laborales vigentes, la compañía concede lo siguiente:

La jubilación patronal de acuerdo con el Código del Trabajo constituye el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que por veinticinco (25) años o más, hubieren prestado sus servicios a una misma empresa, y se provisiona con cargo a los resultados del año, en base al cálculo actuarial efectuado por un profesional independiente.

La bonificación por desahucio según el código del Trabajo representa el importe que el empleador entregará al trabajador equivalente al veinticinco por ciento de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se entrega la mercadería al cliente y se transfiere la totalidad de los riesgos y beneficios. Las devoluciones y descuentos se disminuyen de las ventas.

Los gastos de operaciones se registran por el método del devengado, incluyendo el costo de ventas y los intereses pagados relacionados con las obligaciones bancarias.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente y el impuesto diferido.

C. FACTORES DEL RIESGO FINANCIERO

Las NIIF requieren ciertas revelaciones sobre los riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros, según se detalla a continuación:

Mercado.- La Compañía opera principalmente en el mercado de la comercialización de artículos para ferretería y el hogar, electrodomésticos, juguetería, etc... La compañía mantiene controles estrictos de sus inventarios a través de la revisión periódica de sus existencias. Es importante señalar que la política de la compañía, es mantener un inventario mínimo de 30 días y máximo de 120 días, tiempo en el cual estima que sus riesgos por obsolescencia de sus productos serían mínimos.

Crédito.- La compañía enfrenta riesgos crediticios, debido a que la cartera está compuesta por créditos en su mayoría a 180 días plazo. Sin embargo, la compañía considera que es un riesgo moderado y manejable debido a que mantiene una cartera de clientes diversificada. Además, la compañía realiza monitoreo regular sobre la

gestión de cobranzas y cupo de crédito ofrecido a sus clientes, así como la obtención de reportes de calificación de crédito fundamentados en información crediticia emitida por entidades competentes. No asume riesgos por fluctuaciones en los tipos de cambio en virtud de que todas sus operaciones de compra y venta se realizan en U.S. dólares; en cambio, si se asumen riesgos en tasas de interés (reajustables), en razón de los préstamos con entidades bancarias, lo cual en los últimos tres (3) años ha sido estable.

Liquidez.- Este riesgo implica que la compañía no pueda cumplir con sus obligaciones bancarias a medida que vencen. El enfoque utilizado para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión o apremio financiero.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La Administración efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro, que inciden en la valuación y presentación de algunas partidas de activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, hechos posteriores podrían ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difieran de los montos estimados por la Administración.

Los estimados y criterios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las principales estimaciones y juicios contables importantes se presentan a continuación:

a) Vida útil de maquinaria y equipos

Como se indica en las políticas contables, la compañía revisa la vida útil de sus activos fijos al final de cada ejercicio económico anual.

b) Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada periodo se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro, la cual se reconoce cuando los activos están contabilizados por encima del importe que se pueda recuperar, a través de su utilización o de su venta.

c) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretación de la legislación tributaria pendiente, para lo cual la Administración cuenta con asesoría profesional en materia tributaria y considera que sus estimaciones son prudentes y conservadoras.

E. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2011	2010
Efectivo en bancos locales	259.254	71.744
Certificados de Depósitos y Pólizas de Acumulación en bancos locales que generan el 5.25% al 6.50% anual de interés, con vencimiento final en julio y diciembre del 2012, respectivamente	<u>1114.729</u>	<u>1062.331</u>
	<u>1373.983</u>	<u>1134.075</u>

F. CUENTAS POR COBRAR

	2011	2010
Cientes	40206.765	3302.785
Provisión cuentas incobrables	<u>-306.013</u>	<u>-263.013</u>
	<u>39900.752</u>	<u>3039.772</u>

Durante el año 2011, la compañía incrementó la provisión para cuentas incobrables.

G. INVENTARIOS

	2011	2010
Mercaderías	2527.494	2474.123
Mercaderías en Tránsito	412.551	834.989
Provisión por deterioro	<u>-14.939</u>	<u>-</u>
	<u>2925.106</u>	<u>3309.112</u>

H. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

	2011	2010
Préstamos a empleados	143.314	55.251
Compañías relacionadas (ver Nota W)	<u>1490.23</u>	<u>1586.827</u>
	<u>1633.544</u>	<u>1642.078</u>

I. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	2011	2010
Al Costo:		
Saldos al comienzo del año	639.730	1073.470
Adiciones	65.543	-
Transferencia	<u>-</u>	<u>-433.740</u>
Saldos al final del año	<u>705.273</u>	<u>639.730</u>
Depreciación Acumulada		
Saldos al comienzo del año	414.210	460.157
Adiciones	55.556	-

Transferencia	-	-45.947
Saldos al final del año	469.766	414.210
Neto	235.507	225.520

J. PROPIEDADES DE INVERSION

	2011	2010
Al Costo:		
Saldos al comienzo del año	433.740	-
Transferencia	-	433.740
Saldos al final del año	433.740	433.740
Depreciación Acumulada		
Saldos al comienzo del año	45.947	-
Adiciones	20.624	-
Transferencia	-	45.947
Saldos al final del año	66.571	45.947
Neto	367.169	387.793

Los bienes inmuebles están registrados al costo y se alquilan a terceros, con el fin de obtener rentas por arrendamiento.

K. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES BANCARIAS

	2011	2010
Corriente		
Sobregiro Bancario	-	1.036
Préstamo (corto plazo) con bancos locales	3071.277	2156.423
Porción corriente de préstamos bancarios a largo plazo	328.603	133.333
	3399.880	2290.792

Constituyen préstamos hipotecarios comerciales y sobre firma, otorgados por bancos locales, a tasas de interés anuales reajustables del 7% hasta el 11.23%, pagaderos en forma mensual y trimestral, están garantizados con inversiones, hipotecas sobre inmuebles y cheques posfechados al cobro.

2011	2010
------	------

No Corriente

Préstamos hipotecarios otorgados por el Banco Produbanco y Banco Amazonas al 9.76% anual de interés, pagaderos mensualmente, que vencen en abril 23/2013 y septiembre 24/2012, respectivamente, garantizados con hipotecas sobre inmuebles
Porción corriente

436.879	245.281
-328.603	-133.333
<u>108.276</u>	<u>111.948</u>

L. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	2011	2010
Proveedores del exterior	207.776	614.722
Proveedores locales	92.990	-
Documentos por pagar	-	1.142
	<u>300.766</u>	<u>615.864</u>

M. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	2011	2010
Beneficios Sociales	23.125	20.400
Aportes al IESS	3.438	2.321
Préstamos Quirográficos	1.692	704
Fondos de Reserva	109	472
Comisiones por Pagar	-	15.495
Participac Trabajadores, saldo de años anteriores	403	27.087
años 2011 y 2010	78.453	58.879
Impuesto a la renta por pagar	997	11.139
IVA por pagar	155.712	77.207
Retenciones de IVA	18.602	5.237
Retenciones en la fuente	20.457	4.729
	<u>302.988</u>	<u>223.670</u>

N. OTROS PASIVOS CORRIENTES

	2011	2010
Accionistas	33.865	1045.302
Compañías relacionadas (Ver Nota W)	22.080	588.158
Depósitos en garantía	-	1.253
Acreedores varios	-	89.755
	<u>55.945</u>	<u>1724.468</u>

O. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS

Por política de la Compañía, estos saldos no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses y las transacciones se efectúan en similares términos y condiciones que con terceros.

P. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

	2011	2010
Provisión Jubilación Patronal	(1) 86.024	73.062
Bonificación por desahucio	(2) 17.815	12.598
	<u>103.839</u>	<u>85.660</u>

(1) La provisión durante el año 2011 fue US\$12.962

(2) La provisión durante el año 2011 fue US\$5.217

Q. CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 26.130.400 acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación, de valor nominal US\$0.04 cada una.

R. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual 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 absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

S. RESERVA FACULTATIVA

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como re liquidación de impuestos, etc.

T. RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo con la Resolución No. 01.Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías y publicada en el Registro Oficial No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de esta cuenta no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para cargar capital suscrito no pagado, pero podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor

de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

U. PARTICIPACION A TRABAJADORES

De acuerdo con las disposiciones del Código del Trabajo, la compañía debe destinar el 15% de su ganancia anual antes del impuesto sobre la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

El movimiento de la provisión durante el año 2011, fue como sigue:

Saldo al comienzo el año	85.966
Provisión del año	78.453
Pagos durante el año	<u>-85.563</u>
Saldo al final del año	<u><u>78.856</u></u>

V. IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, la compañía debe pagar la tarifa impositiva del 24% aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 14% en el caso que se reinviertan las ganancias. Sin embargo, dicha Ley establece calcular y efectuar el pago de un anticipo mínimo por concepto de impuesto a la renta, el cual, si es mayor que el valor del impuesto a la renta causado se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta.

Una conciliación entre la ganancia contable según estados financieros del años 2011 y la utilidad gravable, es como sigue:

Ganancia después de partic a trabajadores, según estados financieros	444.566
Partidas Conciliatorias:	
Otras Deducciones	<u>-1.012</u>
Utilidad Gravable	<u><u>443.554</u></u>
Gasto por impuesto corriente	<u><u>106.453</u></u>

El movimiento de la provisión (y liquidación) durante el año 2011, fue como sigue:

Pago de anticipos por impuesto a la renta	23.649
Retenciones en la fuente	78.438
Impuesto a la salida de divisas	3.369

Saldo de la provisión	997
	<u>106.453</u>

W. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los saldos y principales transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas, en similares términos y condiciones que con terceros, fueron las siguientes:

Saldos por cobrar (corto plazo) a:	
Compañías relacionadas	1490.230
Saldos por pagar (corto plazo) a:	
Accionistas	33.865
Compañías relacionadas	22.080
Saldos por pagar (largo plazo) a:	
Accionistas	513.264
Compañías relacionadas	810.815

X. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Servicio de Rentas Internas emitió el 25 de abril del 2008 la Resolución No. NAC-DGER2008-0464, en la cual se establece nuevas normas en relación a las obligaciones tributarias que tienen los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, así: a) Deben presentar el Anexo de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un monto superior a US\$1.000.000, y b) Deben presentar tanto el Anexo como el Informe Integral de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un monto acumulado superior a US\$5.000.000.

Y. DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS Y REGISTROS CONTABLES

Para propósitos de presentación de los estados financieros adjuntos, se canceló la provisión de impuesto a la renta causado, transfiriendo o aplicando el valor correspondiente a los anticipos pagados durante el año 2011 por este concepto y de las retenciones en la fuente del impuesto a la renta.

HECHOS POSTERIORES DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (25 de junio del 2012), no se han producido eventos o transacciones que, en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

Z. ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

Según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008.

Posteriormente, la Superintendencia de Compañías dictó la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, en la cual introdujo un Cronograma de implementación, para la aplicación obligatoria de las NIIF, estableciendo 3 grupos.

Los estados financieros de la compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011 son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF, según lo establecido en la NIIF 1. La compañía ha fijado como fecha de transición el 1 de enero del 2010 y ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

Como parte del proceso de transición, el 18 de noviembre del 2010 la Compañía ha presentado a la Superintendencia de Compañías el Cronograma de implementación, el cual contiene la información siguiente:

- El plan de capacitación.
- El plan de implementación.
- El diagnóstico conceptual de los principales impactos.

La información antes mencionada fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 6 de octubre del 2010.

De acuerdo con la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado las excepciones obligatorias y se ha considerado el impacto de aplicar las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

Las exenciones optativas establecidas por la NIIF 1 no fueron aplicadas por la Compañía por no ser aplicables a su actividad o por estar referidas a partidas en las que no se identificaron diferencias de práctica contable entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las NIIF.

Conciliación entre las NEC y la NIIF

Las conciliaciones presentadas a continuación, muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en los estados financieros de la Compañía, según el siguiente detalle:

1) Conciliación del Patrimonio

En el proceso de adopción de las NIIF no se identificaron diferencias conceptuales significativas entre éstas y las NEC. La conciliación presentada a continuación

describe los ajustes efectuados por la Compañía en sus estados financieros de acuerdo con las NIIF, que no fue reconocido en los estados financieros de acuerdo con las NEC por consideraciones de materialidad:

	Dic-31 del 2010	Dic-31 del 2009
Total patrimonio de acuerdo con las NEC	4727.424	2977.486
Ajuste por deterioro de inventarios	<u>-11.354</u>	<u>-11.354</u>
Total Patrimonio de acuerdo a las NIIF	<u>4716.070</u>	<u>2966.132</u>

2) Conciliación del estado de resultado integral

	2010
Resultado del año de acuerdo a las NEC	249.938
Ajuste por deterioro de inventarios	<u>-</u>
Resultado del año de acuerdo a las NIIF	<u>249.938</u>

Los ajustes identificados al 31 de diciembre del 2010 (final periodo de transición) se registraron el 1 de enero del 2011. La conciliación del patrimonio bajo NEC y el patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero del 2010 y 31 de diciembre del 2010 (periodo de transición), fue aprobada el 20 de diciembre del 2011 por la Junta General de Accionistas.