

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA EMPRESA

MILLENNIUM RÍOS S.A. MILLENRIOS

RUC.- 1290072030001

EXPEDIENTE.- 84983

1.0 Información General de la Empresa

Millennium Ríos S.A. Millenrios, constituida el 3 de Junio de 1999 ante el notario Vigésimo Octava del Cantón Guayaquil, Ab. Norma Thompson Barahona; Aprobada la constitución de la compañía por la Superintendencia de Compañía el 21 de Junio del 1999, suscrito por el Intendente Jurídico de Compañía Ab. Otton Moran Ramírez, e inscrita como compañía anónima, el 21 de Junio del año 1999, bajo el No. 45 en el Registro Mercantil y anotada al No. 2.035 del Libro de Repertorio por el registrador

La Compañía Millennium Ríos S.A. Millenrios, está ubicada en el Cantón Quevedo, Provincia de Los Ríos, cuya finalidad es contribuir al desarrollo socio económico de Quevedo su zonas de influencia y la provincia.

2.0 Moneda Funcional

La Compañía Millennium Ríos S.A. Millenrios, presta sus servicios dentro del territorio nacional, siendo su plan de trabajo para el próximo ejercicio 2013 trabajar en contratos del Cantón Quevedo y la provincia, por lo que su moneda de curso legal para los contratos es el dólar americano.

3.0 Bases de Presentación

Cumplimiento con la NIIF para las PYMES, La Compañía Millennium Ríos S.A. Millenrios, presenta las siguientes bases de presentación:

- 3.1 " La Millennium Ríos S.A. Millenrios, *cumpla la NIIF para las PYMES efectuará en las **notas** una declaración, explícita y sin reservas de dicho cumplimiento.*
- 3.2 *En las circunstancias extremadamente excepcionales de que la gerencia*

*concluya que el cumplimiento de esta NIIF, podría inducir a tal error que entrara en conflicto con el **objetivo de los estados financieros** de las PYMES establecido en la Sección 2, la entidad no lo aplicará, según se establece en el párrafo 3.5, a menos que el marco regulador aplicable prohíba esta falta de aplicación.*

3.3 Cuando La Compañía Millennium Ríos S.A. Millenrios, *no aplique un requerimiento de esta NIIF de acuerdo con el párrafo 3.4, revelará:*

(a) Que la gerencia ha llegado a la conclusión de que los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo.

(b) Que se ha cumplido con la NIIF para las PYMES, excepto que ha dejado de aplicar un requerimiento concreto para lograr una presentación razonable.

(c) La naturaleza de la falta de aplicación, incluyendo el tratamiento que la NIIF para las PYMES requeriría, la razón por la que ese tratamiento sería en las circunstancias tan engañoso como para entrar en conflicto con el objetivo de los estados financieros establecido en la Sección 2, y el tratamiento adoptado.

3.4 Cuando La Compañía Millennium Ríos S.A. Millenrios, *haya dejado de aplicar, en algún periodo anterior, un requerimiento de esta NIIF, y eso afecte a los importes reconocidos en los estados financieros del periodo actual, revelará la información establecida en el párrafo 3.5(c).*

3.5 *En las circunstancias extremadamente excepcionales en que la gerencia concluya que cumplir con un requerimiento de esta NIIF sería tan engañoso como para entrar en conflicto con el objetivo de los estados financieros de las PYMES establecido en la Sección 2, pero el marco regulatorio prohibiera dejar de aplicar el requerimiento, la entidad reducirá, en la mayor medida posible, los aspectos de cumplimiento que perciba como causantes del engaño, revelando lo siguiente:*

(a) La naturaleza del requerimiento en esta NIIF, y la razón por la cual la

gerencia ha llegado a la conclusión de que su cumplimiento sería tan engañoso en las circunstancias que entra en conflicto con el objetivo de los estados financieros establecido en la Sección 2.

(b) Para cada periodo presentado, los ajustes a cada partida de los estados financieros que la gerencia ha concluido que serían necesarios para lograr una presentación razonable. “

En cumplimiento con la Sección 3 de La Presentación de los Estados Financiero NIIF para PYME

La Gerencia

4.0 Declaración de Cumplimiento con NIIF para las PYMES

Por lo expuesto cumpla en declarar que el presente ejercicio económico hemos tenido operación en cumplimiento con NIIF para las PYMES, siendo seguro nuestras operaciones bajo este criterio para el ejercicio del 2012.

Habiendo realizado una revalorización en nuestro activo en el año 2009, aprobado y resuelto por la superintendencia de compañía según informe favorable No. SC.ICI.DDI.G.10.0337 del 19 de Mayo del 2010 y resuelto el 31 de Mayo del 2010 según resolución No. SC-IJ-DJC-G-10 con firma del Ab. Humberto Moya Gonzales Intendente de Compañía de Guayaquil.

5.0 Principales Políticas Contables.

Millennium Ríos S.A. Millenrios, empresa constituida con la actividad de realizar obras de ingeniería civil, alquiler de maquinaria, obra de infraestructura en general, construcción de carreteras, venta de material pétreo, se allana a la NIIF en lo capitulado a la construcción, correspondiente a la NIIF 11, Contratos de Construcción NIIF 16 Propiedad Planta i Equipo, NIIF 32 Deterioro de los Activos,

y demás normas incluyente en la operación del negocio.

6.0 Detalle de los Estados Financiero

La Empresa Millennium Ríos. S.A. habiendo revalorizado en el 2009 según información adjunta; Información que desemboco en un aumento de capital aprobado y resuelto por la superintendencia de compañía según informe favorable No. SC.ICI.DDI.G.10.0337 del 19 de Mayo del 2010 y resuelto el 31 de Mayo del 2010 según resolución No. SC-IJ-DJC-G-10 con firma del Ab. Humberto Moya Gonzales Intendente de Compañía de Guayaquil. Para **el balance del 2012** se encuentra expresado en **valores razonables** en sus activos circulantes, propiedades planta y equipos y pasivos y patrimonio.

Los estados financieros si fueron aprobados en junta general de accionista el 8 de Abril del 2013, con el informe del Gerente adjunto.

Atentamente,



Pedro Perla Espinoza

Gerente

Millennium Ríos S.A. Millenrios

**MILLENNIUM
RIOS S.A.
RUC. 1290072030001**



ING. JUAN PABLO RIZZO TORRES
VALORACION Y ADMINISTRACION DE ACTIVOS

PERITO CALIFICADO No. PA - 2004 - 562 y SC - RNP - 2 No. 261
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y DE COMPAÑIAS
TELEFONOS-FAX: (593-9) 2397905 - CELULAR: (593-9) 9483030
CIUDAD DELA UNION Y PROGRESO MAZ D VILLA 25, ATRÁS HOGAR SAN JOSE
GUAYAQUIL - ECUADOR



INFORME DE TASACIÓN: TERRENO

Finalidad: Avalúo Comercial



VISTA GENERAL

COMPAÑÍA ANONIMA MILLENNIUM RIOS S.A. MILLENRIOS
Solicitante

**Dirección: Kilómetro 2,5 Via a Valencia, Avenida Segunda, Barrio El Pital,
Parroquia San Camila, Cantón Quevedo, Provincia de Los Rios.**

ANTECEDENTES:

Cumpliendo con la Resolución JB-2001-368 de la Superintendencia de Bancos y Seguros en su Capítulo II "Normas Para la Calificación y Registro de Peritos Avaluadores" Sección IV "Del Informe de peritos y de los Manuales" a continuación presentamos

I. BIEN TASADO

Terreno

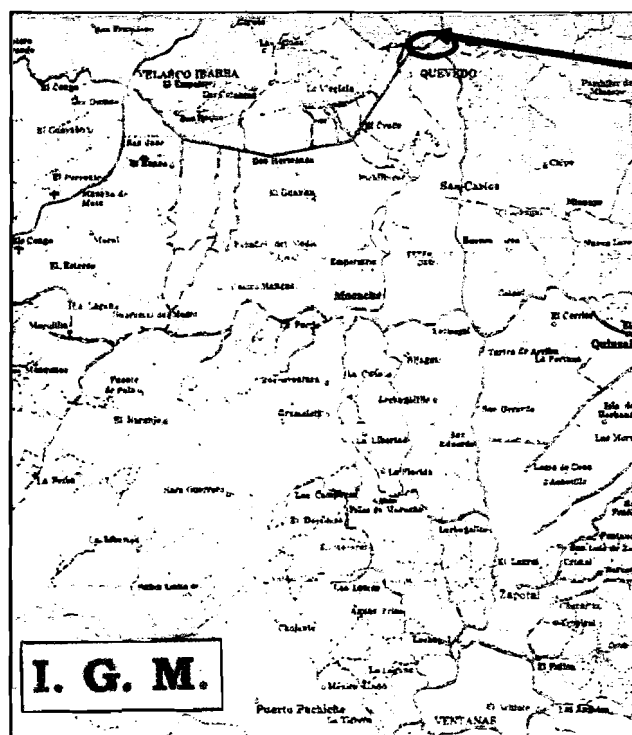
II. LOCALIZACIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA

Dirección: Avenida Segunda
Provincia: Los Ríos
Cantón: Quevedo
Parroquia : San Camila
Sitio: El Pital

III. ACTIVIDAD ECONÓMICA

NINGUNA

IV. PLANO DE UBICACIÓN



UBICACIÓN DE LA
PROPIEDAD





V. LINDEROS

UBICADO EN EL SITIO, INFORMACION PROPORCIONADA EN COPIAS DEL REGISTRO DE PROPIEDAD DEL CANTÓN QUEVEDO.

Norte : Avenida Segunda, con 37m 70cm;

Sur : Estero Pital, en sus curso, de desarrollo lineal 17m 30cm;

Este: Estero Pital, en sus curso, de desarrollo lineal con 28m 60cm, mas 56m 10cm; y

Oeste: Calle sin nombre que separa de la Escuela Tahuantinsuyo, con 82m 50cm

Lote de terreno que tiene una superficie total de 2.534m² 51dcm².

VI. ANTECEDENTES LEGALES

- Copia del Registro de la Propiedad del Cantón Quevedo otorgado por el Abogado Manuel Jacho Castro Registrador de la Propiedad, el 31 de Enero del 2011.
- Copia del pago de predios urbanos otorgado por el Gobierno Municipal de Quevedo, el 13 de enero del 2011.

VII. INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO Y EQUIPAMIENTO URBANO

Se ubica en un sector de desarrollo residencial, ubicado a 500 metros de la Vía Quevedo – Valencia, vía comercial e industrial, a unos 10 minutos del centro de la Ciudad de Quevedo, su acceso es directo.

Su infraestructura cuenta con:

- Redes de: energía eléctrica, alumbrado público, telefonía celular y agua potable.
- Vía Quevedo - Valencia en perfectas condiciones.
- Transporte urbano y rural, que conectan con los diversos cantones y recintos aledaños.

Su equipamiento urbano consiste en:



Transporte

Está dado por diversas cooperativas que recorren el sector urbano y rural de Quevedo y Valencia, las líneas urbanas que llegan al sector son la Línea Vencedores y la Línea 6.

Entidades Públicas

Telefónicas, Agua Potable, Eléctrica y telefonía celular, en el cantón Quevedo, a unos 200 metros aproximadamente existe un puesto policial UPC.

Comercial

Se desarrolla en el entorno de la propiedad hacia el sector del carretero que lleva de Quevedo a Valencia, en donde se hayan locales de comida, hostales, clínicas, cabinas telefónicas, Exportadoras, empresas varias.

Entidades Bancarias

Las que se encuentran en el perímetro urbano de la ciudad de Quevedo, entre los cuales se destacan los bancos del Pacífico, Guayaquil, Pichincha, etc.

Centros de Salud

Hospitales, Centros de Salud y Policlínicos Privados, que se encuentran en el cantón de Quevedo y en el sector.

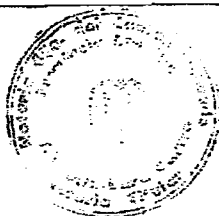
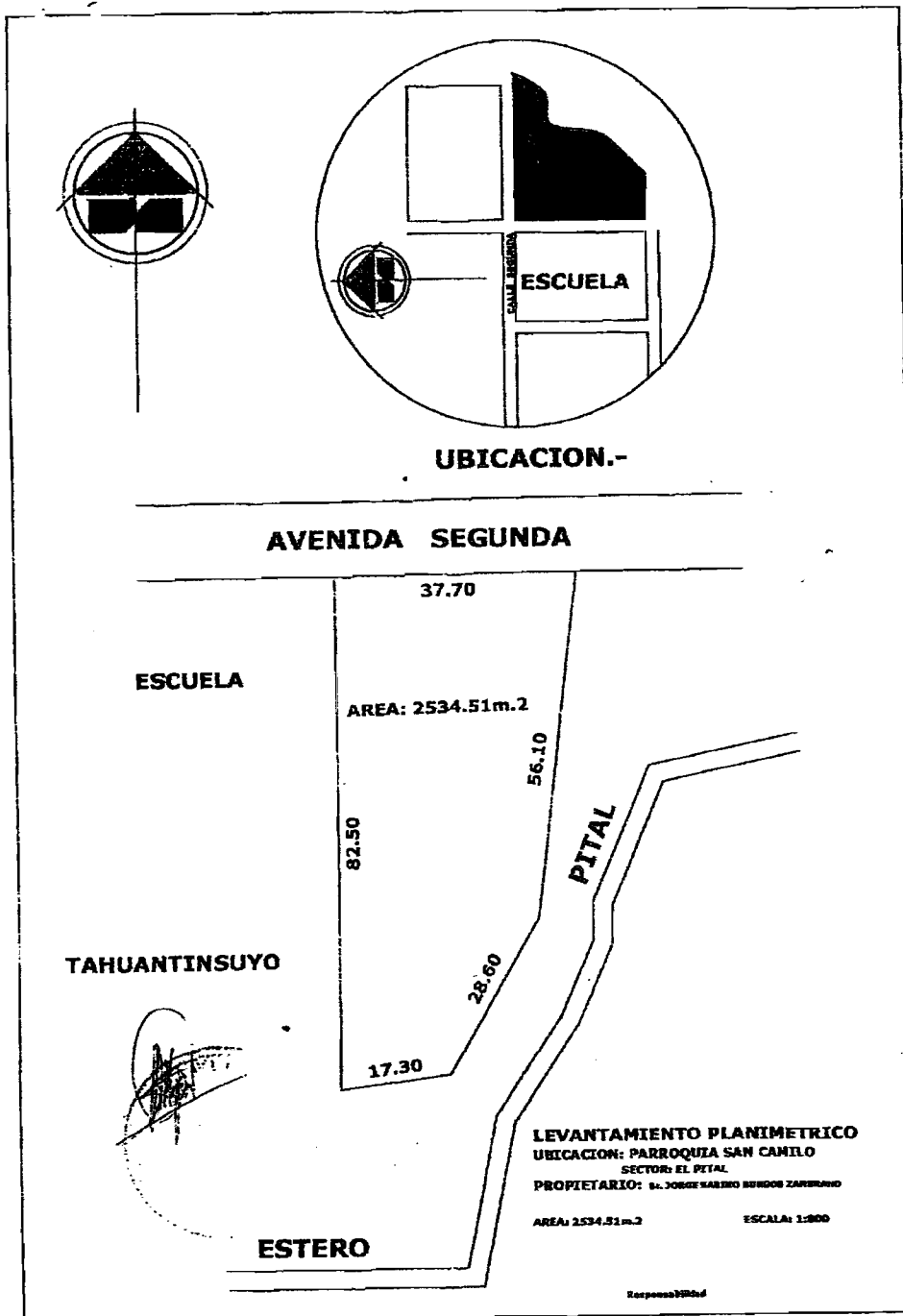
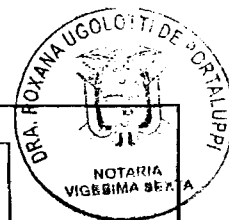
Centros Educativos

Colegios, Escuela Tahuantinsuyo, Universidad Tecnológica de Babahoyo extensión Quevedo, Centro Educativo Genesis.

VIII. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

El terreno esta mayormente nivelado y rellenado, en el anexo fotográfico se puede apreciar las condiciones generales del terreno.

IX. ESQUEMA PLANIMÉTRICO



X. ANÁLISIS DE MERCADO

Este bien inmueble está ubicado en un sector de desarrollo residencial.

Aspectos Positivos

Se ubica en zona residencial consolidada de mediana plusvalía.

No existe en la actualidad ningún peligro de afectación, por vías, por proyecto municipal, estatal o privado.

Por sus características particulares podría ser considerada, con los mismos fines para los que es construida.

La potencialidad del mercado demandante se orienta a empresas dedicadas a actividades de este tipo.



Aspectos Negativos

En el momento actual la economía del país ha llevado a una contracción del mercado en general, con escasas ventas efectivas y una disminución considerable en los precios de comercialización.

La crisis económica y política han contribuido que no exista mayor demanda de inversionistas para el desarrollo de la industria y el comercio.

XI. VALORES REFERENCIALES

CONCEPTO	TELEFONO	ÁREA	VALOR m2	OBSERVACIONES	CONTACTO
Villa	069170725	200,00	\$ 100,00	A 300 MTS APROX.	SR. CESAR JURADO CEDEÑO
Villa	093418962	300,00	\$ 60,00	A 100 MTS APROX.	SR. MILTON NAVIA
Residencial Portal de Israel	052750253 052751254	98,00	\$ 85,00	A 600 MTS APROX.	Arq. Francisco Wong
VALOR PROMEDIO			\$ 81,67		

Nota: algunas de las muestras corresponden a propiedades en venta y simplemente permiten conocer la tendencia de precios en el mercado local, los mismos podrían variar en el momento de la negociación.

Del estudio de mercado, se puede deducir, que en el sector los valores de la tierra tienen un rango que fluctúa entre los US\$ 60,00 y los US\$ 100,00 por cada m², variación que responde básicamente a factores como: ubicación y cercanía con respecto a las vías principales, y al tamaño, forma y topografía de los terrenos con respecto a las muestras.

XII. MÉTODOS DE TASACIÓN

Para el presente estudio hemos considerado que el método pertinente es el **método comparativo o de mercado** para el solar, el **método de reposición** para obtener el valor físico de las edificaciones y el **método Herweert** para obtener el valor comercial o de comercialización de las edificaciones.



Método Comparativo o de Mercado

Se fundamenta en analizar la información obtenida y en su comportamiento dentro de la inversión inmobiliaria. Para este caso se consideraron varias referencias representativas, de las que se procedió hacer una sumatoria, obteniéndose un valor promedio.

Entonces procedemos a valorar primeramente el terreno y para este parámetro de análisis se realizó un sondeo en la zona tomando muestras representativas y se llegó a determinar el precio promedio de US\$ 81,67 cada metro cuadrado de terreno, a este valor se le aplicó un factor de homogeneización, es decir, adaptar las características de las muestras obtenidas a las características propias del bien en estudio, de esta manera los factores que principalmente influyen en este caso son los de: fuente, forma, tamaño, topografía y ubicación. Realizados los cálculos respectivos se llegó al valor de **US\$ 49,00** para cada METRO CUADRADO de terreno.

Método de Reposición

Para la tasación del bien por este método, consideramos todos los rubros involucrados en la construcción hasta su venta, como son: costos directos, indirectos, imprevistos, tasas, impuestos, etc. obteniendo el costo final para edificaciones de estas características:

Para obtener el valor real de las edificaciones procedemos a homogeneizar las mismas por el método de Fitto y Corvini en base a su edad y el estado de conservación y mantenimiento que en este caso es bueno, pero hay que señalar que solo se aplica en las edificaciones.

Método de Herweert

Para obtener el valor comercial o de mercado en el presente análisis en base a mi experiencia he calculado el factor adecuado por medio de la tabla de Herweert.

Para el presente caso la oferta es balanceada (1,00000) y la demanda Balanceada (1,00000); obteniendo un factor de comercialización balanceado.

Factor comercialización: $1,00000 \times 1,00000 = 1,00000$

XIII. OBSERVACIONES

- Es importante señalar que la información obtenida de la inspección realizada corresponde a la parte visible de la propiedad.
- No se consideran daños o mejoras del terreno acaecidos posteriormente a la inspección.
- La tasación puede variar según las circunstancias económicas y políticas del país.



Para obtener el valor de comercialización o también llamado de realización de la propiedad en cuestión, dado el tamaño de la propiedad se consideró un factor de homogeneización general (como castigo) del 10 %, factor que considero debe ayudar a agilizar la comercialización del bien en una eventual venta en un mediano a largo plazo.

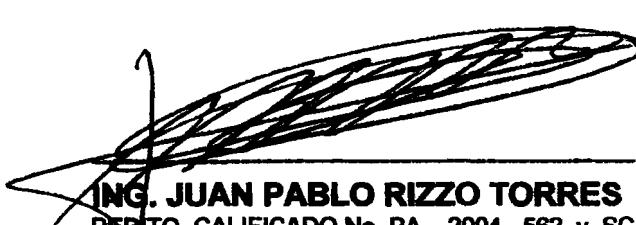
XIV. CUADRO GENERAL DE TASACIÓN

CONCEPTO	CANTIDAD	UN.	EXPRESADO EN DOLARES	
			V. UNITARIO	V.TOTAL
Terreno	2.534,51	M2	49,00	\$ 124.190,99
Relleno y compactacion	2.534,51	M2	16,00	\$ 40.552,16
VALOR COMERCIAL:				164.743,15
SON: CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES, 15/100 U.S.DOLARES				
VALOR DE REALIZACIÓN (10 % menos):				148.268,84
CIENTO CUARENTAYOCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO, 84/100 U.S.D.				

Fecha de Inspección: 26 JULIO del 2011

Fecha de Edición: 28 JULIO del 2011

Declaro bajo juramento que el valor de realización del bien avaluado, corresponde al valor real del mismo en el mercado al día de hoy.


ING. JUAN PABLO RIZZO TORRES

PERITO CALIFICADO No. PA - 2004 - 562 y SC - RNP - 2 No. 261
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y DE COMPAÑIAS
REGISTRO PROFESIONAL: No. 4900

10 2 AGO 2011

Notaría Vigésima Sexta de Guayaquil, De conformidad con la facultad que me concede el numeral 9 del artículo 18 de la Ley Notarial, DOY FE que la firma y rúbrica que antecede es similar a la de la cédula que me fue presentada y devuelta al interesado, la misma

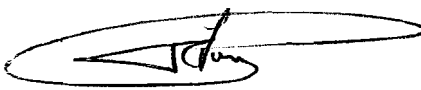
que corresponde a: JUAN PABLO

RIZZO TORRES

de nacionalidad ECUATORIANA portador de la

cédula de CIUDADANIA número 090900714-8



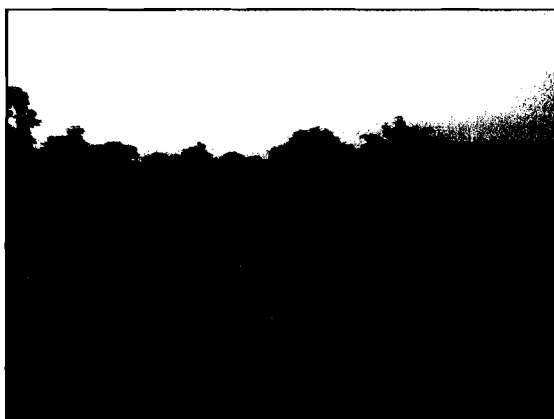


Dra. Roxana Ugolotti de Portaluppi
Notaria Vigésima Sexta
Cantón Guayaquil

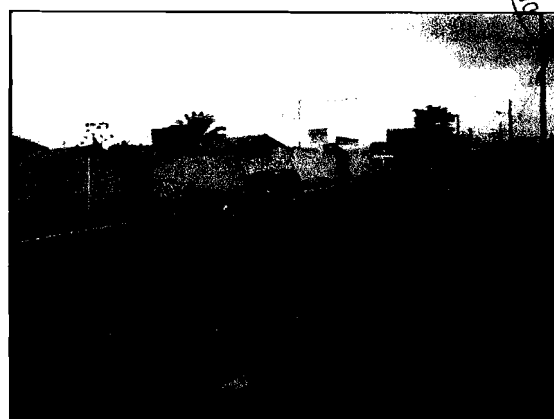
QUEVEDO

28 DE JULIO 2011

ANEXO FOTOGRÁFICO



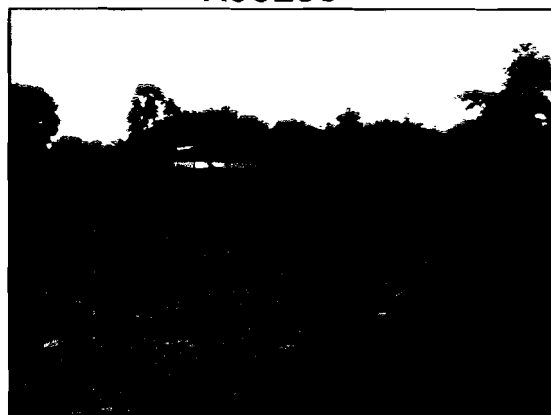
ENTRADA



ACCESO



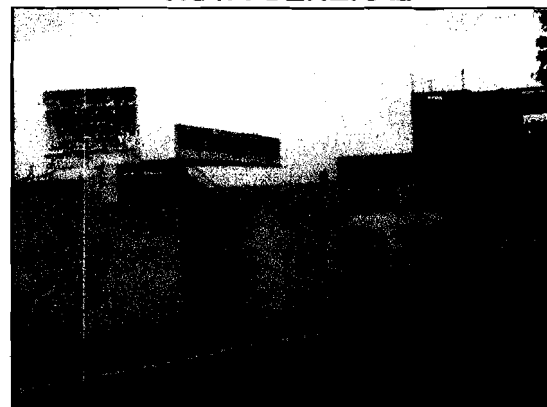
VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



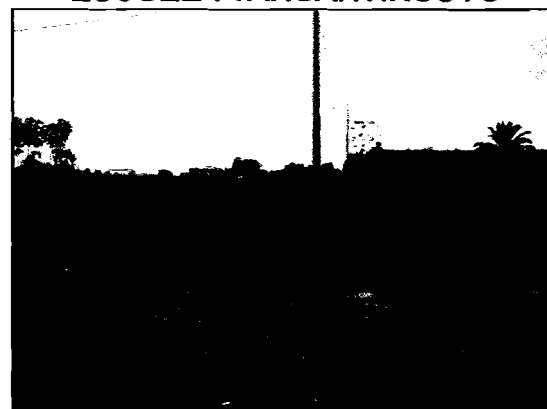
LINDERO CON ESCUELA



ESCUELA TAHUANTINSUYO



ENTORNO



ENTORNO



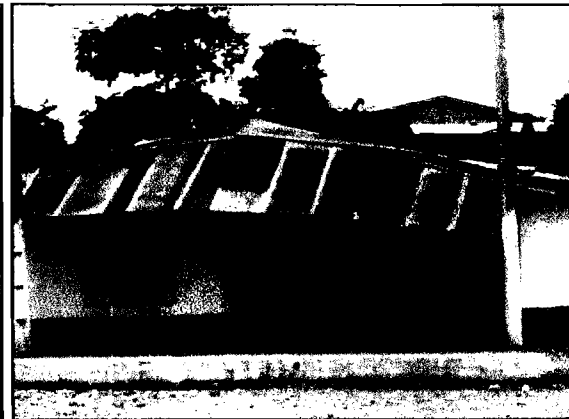
ESTERO EL PITAL



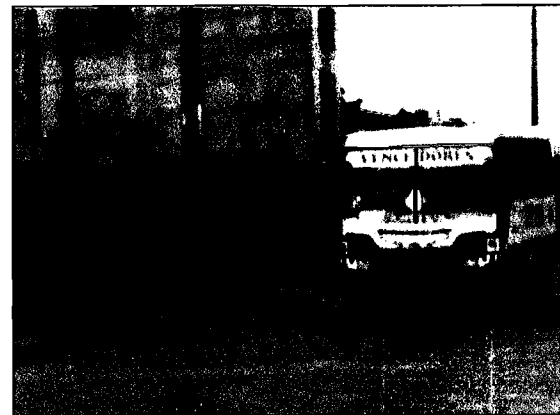
ENTORNO



FRENTE DE LA PROPIEDAD



TIENDA EN ENTORNO



TRANSPORTE PUBLICO



UPC EN ENTORNO



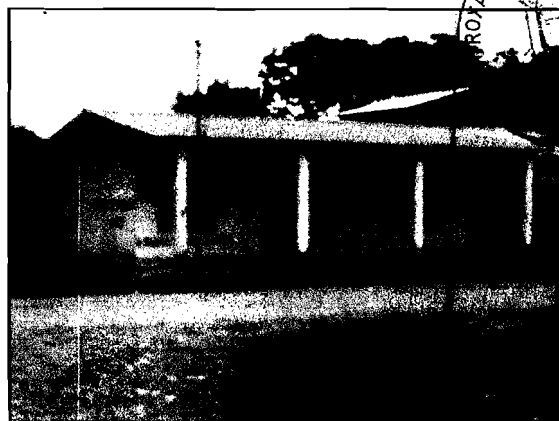
UNIV. TECNOLÓGICA DE BABAHYO EXT. QUEVEDO



ESTACION DE AGUA POTABLE



VILLA EN VENTA



VILLA EN VENTA



VIA QUEVEDO - VALENCIA



ENTORNO EN LA VIA QUEVEDO-VALENCIA



COMERCIO QUE SE DESARROLLA SOBRE LA VIA QUEVEDO - VALENCIA



MILLENNIUM RIOS S.A. MILLENRIOS
ASIENTOS PARA CAPITALIZACION DE REVALORIZACION DE ACTIVO Y
CAPITALIZACION DE PASIVO ACCIONISTA

1.- REVALORIZACION DE ACTIVO TERRENO

27-jul-09

1201001001 terreno	152,070.60	
3103002001 RESERVA POR VALORIZACION		152,070.60

- 0 -

03-sep-09

3103002001 RESERVA POR VALORIZACION	99,200.00	
3102001000 CAPITAL EN TRAMITE		
3102001001 VIOLETA CHANG GUERRERO		9920
3102001002 BETTY ESPINOZA PERALTA		89,280.00

- 0 -

2.- CAPITALIZACION DE PASIVO ACCIONISTA

03-sep-09

2201001000 CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTA		
2201001001 VIOLETA CHANG GUERRERO	20,000.00	
2201001001 BETTY ESPINOZA PERALTA	180,000.00	
3102001000 CAPITAL EN TRAMITE		
3102001001 VIOLETA CHANG GUERRERO		20,000.00
3102001002 BETTY ESPINOZA PERALTA		180,000.00

- 0 -



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

RESOLUCION No. SC-IJ-DJC-G-10

0003481

**HUMBERTO MOYA GONZÁLEZ
INTENDENTE DE COMPAÑÍAS
DE GUAYAQUIL**

CONSIDERANDO:

QUE el 23 de septiembre de 2009, se ha otorgado ante el Notario Décimo Sexto del cantón Guayaquil, la escritura pública de aumento de capital y reforma del estatuto de la compañía **MILLENNIUM RÍOS S. A. MILLENRIOS**;

QUE el señor Pedro Pablo Perla Espinoza, en su calidad de Gerente de la referida compañía, con el patrocinio del señor abogado Kleber Chong-Qui Portilla, ha presentado copias de dicha escritura; la misma que reúne los requisitos de ley;

QUE el Departamento de Inspección de Compañías, ha emitido informe favorable No. **SC.ICI.DDI.G.10.0337** de 19 de mayo de 2010, para la aprobación solicitada;

QUE el Departamento Jurídico de Compañías, ha emitido informe favorable No. **SC-IJ-DJC-G-10-0554** de 26 de mayo de 2010, para la aprobación solicitada;

En ejercicio de las atribuciones delegadas por el señor Superintendente de Compañías mediante Resoluciones Nos. ADM-ADM-08232 de 14 de julio de 2008, ADM-08398 de 5 de septiembre de 2008; y, ADM.08458 de 24 de septiembre de 2008;

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- APROBAR: a) el capital autorizado de la compañía **MILLENNIUM RÍOS S. A. MILLENRIOS**, en **SEISCIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**; b) el aumento del capital suscrito por **DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, dividido en **DOSCIENTAS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTAS** acciones de **UN DOLAR** cada una de ellas; y, c) la reforma del estatuto constante en la referida escritura.

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER que el Notario Décimo Sexto del cantón Guayaquil, al margen de la matriz de la escritura pública que se aprueba, tome nota del contenido de la presente Resolución y siente razón de esta anotación.

ARTICULO TERCERO.- DISPONER que el Registrador de la Propiedad del cantón Quevedo: a) inscriba en el Registro Mercantil a su cargo, la referida escritura pública junto con la presente Resolución, archive una copia de dicha escritura y devuelva las restantes con la razón de la inscripción que se ordena; y, b) cumpla las demás prescripciones contenidas en la Ley de Registro.

ARTICULO CUARTO.- DISPONER que la Notaria Vigésima Octava del cantón Guayaquil, anote al margen de la matriz de la escritura pública del 28 de mayo de 1999, por la cual se constituyó la compañía en referencia, que ha procedido a aumentar su capital y a reformar su estatuto, mediante la escritura pública que se aprueba por la presente Resolución y siente razón de esta anotación.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que un extracto de la indicada escritura pública se publique, por una vez, en uno de los periódicos de mayor circulación en el domicilio principal de la Compañía. Un ejemplar de la publicación deberá entregarse a este Despacho.

CUMPLIDO, vuelva el expediente.

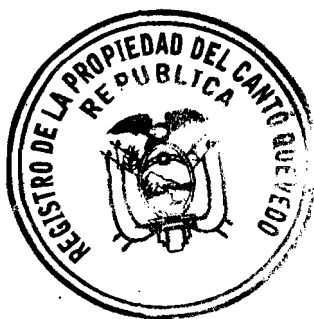
COMUNIQUESE.- DADA y firmada en la Superintendencia de Compañías, en Guayaquil a **31 MAY 2010**

**Ab. Humberto Moya González
INTENDENTE DE COMPAÑÍAS
DE GUAYAQUIL**



NRdeVVAP
Coralia
Exp. No. 84983
Trámite # 39638 (2009)

CERTIFICO Que la Resolución que antecede queda inscrita conjuntamente con la escritura de Aumento de Capital Suscrito, Fijación del Nuevo Capital Autorizado y Reforma Parcial de los Estatutos Sociales de la Compañía MILLENNIUM RIOS S.A. MILLENRIOS, bajo el No. 150 en el Registro Mercantil y anotada al No. 2132 del Libro Repertorio, en esta fecha. - Quevedo, Junio 2 del 2010



Ab. Truman Montalvo Velaz
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DEL CANTON QUEVEDO