

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía	-	INMOBILIARIA MIRIL S.A.
US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IR	-	Impuesto a la renta

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA MIRIL S.A.

Guayaquil, 12 de Junio del 2014

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de INMOBILIARIA MIRIL S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de INMOBILIARIA MIRIL S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos, y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como una evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para expresar nuestra opinión de auditoría negativa.

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA MIRIL S.A.
Guayaquil, 12 de Junio del 2014

Base para opinión negativa

- Al 31 de Diciembre del 2013, la Compañía no ha podido determinar los valores razonables de los activos inmobiliarios y biológicos, los cuales se estiman significativos considerando las características, ubicación geográfica y valores referenciales de mercado de dichos bienes a esa fecha. Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los activos inmobiliarios y biológicos se presenten a valor razonable al cierre de cada ejercicio y su efecto se reconozca en el resultado del periodo, en consecuencia el activo total, el patrimonio, la Utilidad del ejercicio y las Utilidades acumuladas al 31 de Diciembre del 2013, están subvaluadas en montos que no hemos podido cuantificar.

Opinión negativa

- En nuestra opinión, debido a la importancia del asunto mencionado en el párrafo base para opinión negativa, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no presentan razonablemente, la situación financiera de INMOBILIARIA MIRIL S.A., al 31 de Diciembre del 2013, ni los resultados de sus operaciones, ni los cambios en su patrimonio, ni sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Excecon Cía. Ltda.

No. de Registro en
la Superintendencia
de Compañías: SC-594

Alfredo Porras

CPA Alfredo Porras
Socio
No. de Licencia
Profesional: 7497

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	47.168	2.444
Documentos y cuentas por cobrar			
Clientes	7	12.605	16.333
Compañías y partes relacionadas	16	160.644	201.441
Impuestos y retenciones	13	6.293	2.369
Otras		6.689	6.621
		<u>186.231</u>	<u>226.764</u>
Total del activo corriente		<u>233.399</u>	<u>229.208</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activo fijo, neto	8	291.364	292.923
Activo inmobiliario, neto	9	1.646.644	1.646.644
Activo biológico, neto	10	446.059	446.059
		<u>2.384.067</u>	<u>2.385.626</u>
Total del activo no corriente		<u>2.384.067</u>	<u>2.385.626</u>
Total del activo		<u>2.617.466</u>	<u>2.614.834</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sra. María Cristina Miranda I.
Representante Legal

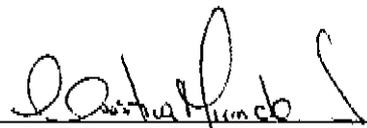

CPA Joyce Montoya Delgado
Contadora

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Pasivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PASIVO CORRIENTE			
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores		76,217	75,371
Compañías y partes relacionadas	16	570,078	573,025
Impuestos y retenciones		2,573	690
Otras	11	266,171	267,778
		<u>915,039</u>	<u>916,864</u>
Impuesto a la renta	13	-	-
Pasivos acumulados			
Participación trabajadores en utilidades	14	2,134	-
Beneficios sociales	14	8,379	3,474
		<u>10,513</u>	<u>3,474</u>
Total del pasivo corriente		<u>925,552</u>	<u>920,338</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones patronales	14	1,323	1,571
Impuesto diferido pasivo	13	45,411	45,411
Total del pasivo no corriente		<u>46,734</u>	<u>46,982</u>
Total del pasivo		<u>972,286</u>	<u>967,320</u>
PATRIMONIO (véase estados adjuntos)		<u>1,645,180</u>	<u>1,647,514</u>
Total del Pasivo y Patrimonio		<u>2,617,466</u>	<u>2,614,834</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sra. María Cristina Miranda I.
Representante Legal


CPA Joyce Montoya Delgado
Contadora

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos de actividades ordinarias		206.887	103.805
Otros ingresos	17	-	22.555
		<u>206.887</u>	<u>126.360</u>
Costos y gastos de operación			
Costos de plantación vendida		(79.015)	-
Remuneraciones		(52.624)	(22.641)
Depreciaciones y amortizaciones	8 y 9	(1.559)	(64.514)
Mantenimiento y reparaciones		(19.415)	(22.911)
Impuestos y contribuciones		(21.205)	(12.746)
Alquileres y alcuotas		(444)	(6.398)
Gastos legales y contables		(6.499)	(4.125)
Honorarios profesionales		(6.620)	(3.970)
Participación trabajadores en utilidades		(2.134)	-
Jubilación patronal y desahucio		(710)	(888)
Otros		(4.562)	(1.977)
		<u>(194.787)</u>	<u>(140.170)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de Impuesto a la renta		12.100	(13.810)
Impuesto a la renta	13	(14.434)	(269)
(Pérdida) Utilidad neta del año		(2.334)	(14.079)
Otros resultados integrales			
Revalorización de inmuebles	8	-	23.480
Utilidad neta y Otros resultados integrales del año		<u>(2.334)</u>	<u>9.401</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sra. María Cristina Miranda I.
Representante Legal


CPA Joyce Montoya Delgado
Contadora

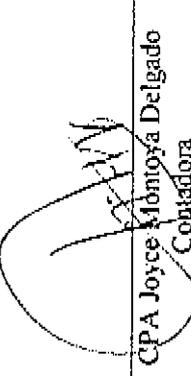
INMOBILIARIA MIRIL S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Escauzara	Superávit por Revalúo	Resultados acumulados		Total
						Por aplicación inicial de NIF	Resultados acumulados	
Saldo al 1 de Enero del 2012		420.600	1.240	11.157	270.017	730.150	204.949	1.638.113
Pérdida neta y resultado integral del año					23.480		(14.079)	9.401
Saldo al 31 de Diciembre del 2012		420.600	1.240	11.157	293.497	730.150	190.870	1.647.514
Utilidad neta y resultado integral del año							(2.334)	(2.334)
Saldo al 31 de Diciembre del 2013		420.600	1.240	11.157	293.497	730.150	188.536	1.645.180

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Maria Cristina Miranda I.
Representante Legal


CPA Joyce Momoysa Delgado
Contadora

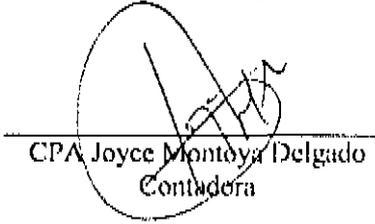
INMOBILIARIA MIRIL S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Notas	2013	2012
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad (Pérdida) antes de Impuesto a la renta		12,100	(13,810)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	8	1,559	64,514
Valuación del costo atribuido activo inmobiliario		-	(5,321)
Determinación del valor razonable de activos biológicos		-	(2,485)
Provisión de jubilación patronal y desahucio	12	(248)	888
Provisión de participación de trabajadores en las utilidades	12	2,134	-
		<u>15,545</u>	<u>43,786</u>
Cambio en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		40,533	(5,758)
Documentos y cuentas por pagar		(1,825)	(1,048)
Pasivos acumulados		4,905	(14,999)
Impuesto a la renta		(14,434)	(18,006)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>44,724</u>	<u>3,975</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Aumento del activo biológico, neto		-	(51,622)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-	(51,622)
Disminución neta de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	2,444	50,091
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>47,168</u>	<u>2,444</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sra. María Cristina Miranda I.
Representante Legal


CPA Joyce Montoya Delgado
Contadora

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 26 de Julio del 1994 en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas, mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 3618 e inscrita en el registro mercantil, el 18 y 29 de Agosto del mismo año, respectivamente, asignándole el expediente # 70769.

Su objetivo social es la ejecución de actos y celebración de toda clase de contratos y convenciones civiles, mercantiles, o societarias que requieran para la promoción y construcción de urbanizaciones, centros comerciales, o parques industriales, así como comprar, vender y administrar inmuebles urbanos o rurales para edificarlos, readecuarlos y arrendarlos o venderlos.

En la actualidad su actividad principal es la del alquiler de departamentos en la ciudad de Samborondon.

Sus principales accionistas son personas naturales domiciliadas en Ecuador.

Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2013 han sido emitidos con la autorización de fecha 25 de Abril del 2014 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2013.

2.1. Bases de preparación de estados financieros –

Los estados financieros de INMOBILIARIA MIRIL S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 32	Enmienda, Instrumentos financieros, presentación - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de Enero del 2014
NIIF 10, 12 y NIC 27	Enmienda, Consolidación de entidades de inversión - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, están exentos de la consolidación de la mayoría de sus filiales.	1 de Enero del 2014
NIC 36	Enmienda, Deterioro de los activos - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.	1 de Enero del 2014
NIC 39	Enmienda, Reconocimiento y medición, renovación de derivados - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de cobertura de acuerdo a criterios.	1 de Enero del 2014
NIIF 9	Instrumentos financieros, especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de Enero del 2015
IFRIC 21	Gravámenes, Interpretación de la NIC 37 - Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	1 de Enero del 2015

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas y de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4. Activos y pasivos financieros –

2.4.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2013 y del 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar a Clientes, Compañías y partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a Proveedores, Compañías y partes relacionadas y otros pasivos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial –

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior –

a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar a Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de sus servicios realizados en el curso normal de operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se recuperan hasta en 60 días) menos la provisión por deterioro.

- (ii) Compañías y partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por préstamos en efectivo y pendientes de cobro. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente anticipos a proveedores, funcionarios y empleados entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar a Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días.
- (ii) Compañías y partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por préstamos recibidos y pendientes de pago, entre otros. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (iii) Otras cuentas por pagar: Corresponden principalmente a saldos por pagar por anticipos de terceros (inversionistas), para nuevos proyectos inmobiliarios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

2.4.3 Deterioro de activos financieros –

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de Clientes considerando la recuperación efectiva de la cartera.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros –

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5. Activo fijo –

Son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones, adecuaciones, mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas sin considerar valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los terrenos e infraestructura agrícola son presentados a sus valores revaluados al 31 de Diciembre del 2012, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor cuando aplique. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

La Compañía estima que los valores revaluados al 31 de Diciembre del 2012 no difieren significativamente al cierre del período, en consecuencia adopta revaluar sus activos fijos anualmente.

Cualquier aumento en la revaluación de dichos terrenos e infraestructura agrícola se reconoce en Otro resultado integral y se acumula en el Patrimonio en la cuenta Superávit por revalúo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

Una disminución del valor en libros de la revaluación de dichos terrenos e infraestructura agrícola es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación de los activos relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

Las vidas útiles estimadas del activo fijo son las siguientes:

<u>Item</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Infraestructura agrícola	20

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

2.6. Activo inmobiliario –

Representan los terrenos y edificios (viviendas, departamentos y áreas comunes), considerados en su totalidad o en parte, o ambos, para obtener rentas, plusvalías o ambas. Son registrados al valor razonable, menos amortizaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo inmobiliario en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando; (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y (b) el costo del activo inmobiliario pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial –

Los activos inmobiliarios se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial.

Medición posterior –

Posterior a su reconocimiento inicial los activos inmobiliarios se miden al valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos inmobiliarios se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

Los terrenos y edificios (viviendas, departamentos y aéreas comunes), destinadas al alquiler urbanizado y comercial son presentados a sus valores revaluados al 31 de Diciembre del 2012, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo.

2.7. Activos biológicos –

Representan plantaciones (cultivo de teca), son presentados a sus valores revaluados al 31 de Diciembre del 2012, que son sus valores razonables, menos costos de ventas directamente atribuibles a la disposición de dicho activo en el caso de que estos se produzcan. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos biológicos se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo biológico en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando: (a) la entidad controle el activo como resultados de sucesos pasados; y (b) sea probable que fluyan a la entidad beneficios económicos futuros asociados con el activo; y (c) el valor razonable o el costo del activo pueden ser medidos de forma fiable.

Medición inicial –

Los activos biológicos se miden inicialmente a su valor razonable menos los costos de ventas. En el modelo de contabilidad de costos históricos basadas en las transacciones realizadas, mide dicho

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

activo a su costo histórico sin considerar los cambios en el valor razonable a lo largo del periodo desde la plantación hasta la recolección.

Un activo biológico se medirá, tanto en el momento de su reconocimiento inicial como al final del periodo sobre el que se informa, a su valor razonable menos los costos de ventas; excepto en el momento en el que este no pueda ser medido con fiabilidad.

Medición posterior –

Posterior a su reconocimiento inicial los activos biológicos da lugar a los siguientes tipos de resultados cuando y solo cuando: (a) cambios en los activos, a través de (i) crecimiento (un incremento en la cantidad o una mejora en la calidad de dicho activo biológico); (ii) degradación (un incremento en la cantidad o un deterioro en la calidad de dicho activo biológico); (b) obtención de productos agrícolas.

El cultivo de teca se mide a su valor razonable menos los costos de ventas. El valor razonable de dichos activos se determina a partir de los precios de mercados de los cultivos y propiedades con edad y características similares, documentados en el avalúo practicado por peritos independientes debidamente calificados por la Superintendencia de Compañías.

2.8. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros –

Los activos sujetos a depreciación y amortización (activo fijo, activo inmobiliario y activo biológico) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Para aquellos activos biológicos en el que estos no dispongan de precios o valores fijados por el mercado y que se haya determinado claramente que no son fiables otras estimaciones alternativas del valor razonable; estos deben medirse a su costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor.

Al 31 Diciembre del 2013 y 2012 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (activo fijo, activo inmobiliario y activo biológico).

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9. Impuesto a la renta corriente y diferido –

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Anticipo de impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2011 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido

Hasta el 31 de Diciembre del 2012 el impuesto a la renta diferido se provisionó en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determinó usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Debido a que la circular No. NAC-DGECCGC12-00009 publicada en el Registro Oficial No. 718 del 6 de Junio del 2012 indica que "la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento respectivo, y en ninguno de dichos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de reversos de gastos no deducibles de periodos anteriores para efectos de la determinación del Impuesto a la renta en el periodo corriente" la Administración de la Compañía

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

considera que al 31 de Diciembre de 2013 no se han producido diferencias temporales, entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados financieros, que generen un activo adicional o pasivo adicional por Impuesto a la renta diferido.

Por lo expuesto anteriormente no se ha actualizado el cálculo del impuesto diferido pasivo que figura al 31 de Diciembre del 2013 y se estima liquidarlo una vez que las autoridades societarias se pronuncien sobre el destino de este componente.

2.10. Beneficios a los empleados –

Beneficios sociales de corto plazo: Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, y gastos administrativos y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Beneficios sociales (Décimo tercer y décimo cuarto sueldos): Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y Bonificación para desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y bonificación para desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, es unitario porque se calcula persona por persona, y proyectado porque es el valor de la obligación futura, definición actuarial. La reserva matemática se capitaliza a través del valor actual medio individual de la pensión patronal, más la capitalización a una tasa mínima equivalente a la tasa de conmutación actuarial 4% anual (2012: 4% anual) conforme dispone la ley, publicado en el Registro oficial # 650 del 28 de Agosto del 2002.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.11. Provisiones corrientes –

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por lo cual se constituye provisión con cargo a resultados comprenden principalmente a los descritos en la Nota 12.

2.12. Reserva legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.13. Reserva estatutaria –

El saldo acreedor de las reservas estatutarias provienen de las utilidades acumuladas al periodo 2010 con el propósito de atender de mejor manera la demanda de negocios y cumplir con la meta propuesta por los administradores por lo que estima aprobar en Junta General Ordinaria de Accionista los Resultados acumulados para incrementar esta reserva.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.14. Superávit por revalúo –

Representan el incremento neto del revalúo, como resultado de la medición posterior del activo fijo, practicados por peritos independientes debidamente calificados por la Superintendencia de Compañías. Este superávit podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo relacionado. Esto podría implicar la transferencia total del superávit cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte del superávit podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En ese caso, el importe del superávit transferido sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de superávit de revaluación a ganancias acumuladas no pasarán por el resultado del periodo. De acuerdo con la legislación vigente, este saldo no podrá ser capitalizado.

2.15. Resultados acumulados – Por adopción inicial de las NIIF –

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor éste sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

2.16. Reconocimiento de ingresos –

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía provee sus servicios de alquiler a los Clientes.

2.17. Costos y gastos –

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.18. Compensación de saldos y transacciones –

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Activo fijo: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.5).
- Activo inmobiliario: La determinación de vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.6).
- Activo biológicos: La determinación de vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.7).
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro. (Nota 2.9).
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Bonificación para desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes (Nota 2.10).

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

la Compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los gastos de operación, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

(a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de tasa de interés

La Compañía asume riesgos mínimos en fluctuaciones de tasa de interés, en razón de que no mantiene préstamos contratados con instituciones financieras locales ni terceros, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

ii. Riesgo de precio

La Compañía opera únicamente en el mercado local y por su característica de operación los precios de los servicios y costos contratados son generalmente negociados a precios de mercado. No mantiene negociaciones de largo plazo.

iii. Riesgo de tipo de cambio

La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, y por lo tanto no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía no está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (debido a que sus principales saldos por cobrar son a Compañías y partes relacionadas).

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de Clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas personas naturales y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

(c) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través del uso de préstamos. A continuación se resume los vencimientos de las obligaciones de la Compañía, basado en los montos contractuales a desembolsar no descontados:

	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>De 3 a 12 meses</u>	<u>Más de un año</u>	<u>Total</u>
Al 31 de Diciembre del 2013				
Cuentas por pagar Proveedores	76.217	-	-	76.217
Compañías y partes relacionadas	570.078	-	-	570.078
Cuentas por pagar Otras	266.171	-	-	266.171
Total	912.466	-	-	912.466
Al 31 de Diciembre del 2012				
Cuentas por pagar Proveedores	75.371	-	-	75.371
Compañías y partes relacionadas	573.025	-	-	573.025
Cuentas por pagar Otras	267.778	-	-	267.778
Total	916.174	-	-	916.174

4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con el sector inmobiliario, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar compañías y partes relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores	76.217	75.371
Compañías y partes relacionadas	570.078	573.025
Otras	266.171	267.778
	<u>912.466</u>	<u>916.174</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	(47.168)	(2.444)
Deuda neta	865.298	913.730
Total patrimonio neto	1.645.180	1.647.514
Capital total	2.510.478	2.561.244
Ratio de apalancamiento	<u>34%</u>	<u>36%</u>

El ratio de endeudamiento disminuye menormente durante el 2013 como resultado, fundamentalmente, del aumento del Patrimonio producto de la pérdida del año 2013.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros - A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	47.168	-	2.444	-
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Clientes	14.863	-	16.333	-
Compañías relacionadas	158.386	-	201.441	-
Otros	29	-	6.621	-
Total activos financieros	<u>220.446</u>	<u>-</u>	<u>226.839</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Proveedores	76.217	-	75.371	-
Compañías y partes relacionadas	570.078	-	573.025	-
Otras	266.171	-	267.778	-
Total pasivos financieros	<u>912.466</u>	<u>-</u>	<u>916.174</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

El efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, otras cuentas por cobrar, proveedores, cuentas por pagar compañías y partes relacionadas corto y largo plazo, otras cuentas por pagar se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, en los pasivos no corrientes, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Corresponden a cuenta corriente en un banco local para administrar sus fondos, que es utilizado para el desarrollo de sus operaciones, dichos fondos son utilizados principalmente para el cumplimiento de compromisos de pago. La calificación de dicha institución es de AAA- lo cual representa que la situación financiera es sólida y tiene una sobresaliente trayectoria y rentabilidad.

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Los Documentos y cuentas por cobrar – Clientes (personas naturales y jurídicas) que se revelan en el Estado de Situación Financiera se clasifican como activos financieros que se miden al costo amortizado para aquellos vencimientos superiores a 365 días. Todos los saldos son clasificados como activos corrientes.

El periodo de crédito promedio sobre la venta de servicios de alquiler es de hasta 30 días. No se hace ningún recargo por intereses sobre las cuentas comerciales por cobrar después de la facturación.

Antes de aceptar cualquier nuevo Cliente, la Compañía utiliza un sistema propio de calificación crediticia para evaluar la calidad crediticia del Cliente potencial y definen los límites de crédito por Cliente. Los límites y calificaciones atribuidos a los Clientes se revisan cada año. Las cuentas por cobrar que no están vencidas ni deterioradas tienen la mejor calificación de crédito atribuible de acuerdo al sistema de calificación crediticia usado por la Compañía.

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar Cliente, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del periodo sobre el que se informa. La Administración de la Compañía considera que la concentración del riesgo de crédito es limitada ya que la recuperación de dichos valores se encuentra apoyada mediante una gestión efectiva de cobros y a las garantías que existen previo al acuerdo de aceptación del servicio.

La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre estos saldos.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. ACTIVO FIJO, NETO

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos	262.327	262.327
Infraestructura agrícola	31.170	31.170
(-) Depreciación acumulada	<u>(2.133)</u>	<u>(574)</u>
	29.037	30.596
Saldos netos	<u>291.364</u>	<u>292.923</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Movimiento del año:		
Saldo inicial	292.923	270.017
Cambios en el valor razonable (1)	-	23.480
Depreciación	<u>(1.559)</u>	<u>(574)</u>
Saldo final	<u>291.364</u>	<u>292.923</u>

(1) Representa el efecto del revalúo practicado por profesionales independientes, sobre dichos activos se encuentran las plantaciones de teca.

9. ACTIVO INMOBILIARIO, NETO

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos	539.481	539.481
Edificios	1.234.181	1.234.181
(-) Depreciación acumulada	<u>(127.018)</u>	<u>(127.018)</u>
	1.107.163	1.107.163
Saldos netos	<u>1.646.644</u>	<u>1,646,644</u>

INMOBILIARIA MIRIL S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Movimiento del año:		
Saldo inicial	1,646,644	1,705,263
Cambios en el valor razonable (1)	-	5,321
Depreciación	-	(63,940)
Saldo final	<u>1,646,644</u>	<u>1,646,644</u>

(1) Representa el efecto del revalúo practicado por profesionales independientes, éstos activos son destinados para alquiler de terceros. Véase además Nota 17.

Los inmuebles están ubicados en la Urbanización "Palma de Mayorca" en el Km. 3.5 de la vía Puntilla – Samborondón de la provincia del Guayas.

10. ACTIVO BIOLÓGICO, NETO

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Plantaciones (Teca)	<u>446,059</u>	<u>446,059</u>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Movimiento del año:		
Saldo inicial	446,059	391,952
Adiciones (1)	-	51,622
Cambios en el valor razonable (2)	-	2,485
Saldo final	<u>446,059</u>	<u>446,059</u>

(1) Representan los costos adicionales para mantenimiento de dichos activos.

(2) Corresponden al efecto del revalúo practicado por profesionales independientes debidamente calificados por la Superintendencia de Compañías. Véase además Nota 17.

Las plantaciones están en la Hacienda "Mencha" ubicada en el Km. 136 de la vía Balzar – Empalme, junto al recinto La Guayaquil de la provincia del Guayas.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

El cultivo de teca incrementa su valor a lo largo de crecimiento. El área total 80 hectáreas de las cuales 60 hectáreas posee el bosque de teca con edades aproximadas entre 12 a 16 años; sabiendo que la edad de madurez o de cosecha es entre 20 a 25 años.

11. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR – OTROS

Incluyen principalmente anticipos a terceros (Inversionistas) que ascienden a US\$266.171 (2012 - US\$267.778), para nuevos proyectos inmobiliarios a desarrollarse en el corto plazo por parte de la Compañía, dichos saldos se compensarán una vez ejecutados y concluidos los mencionados proyectos. Esta negociación responde a acuerdos verbales con los Inversionistas.

12. PROVISIONES

	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
<u>Año 2013</u>				
Impuesto a la renta (1)	-	14.434	(14.434)	-
Participación de los trabajadores en las utilidades	-	2.134	-	2.134
Provisión para jubilación patronal	666	584	(978)	272
Provisión para bonificación desahucio	905	146	-	1.051
<u>Año 2012</u>				
Impuesto a la renta	9.863	8.143	(18.006)	-
Participación de los trabajadores en las utilidades	6.752	-	(6.752)	-
Provisión para jubilación patronal	274	392	-	666
Provisión para bonificación desahucio	409	496	-	905

(1) Al 31 de Diciembre del 2013 la Compañía efectuó la provisión del Impuesto a la renta, el mismo que fue compensado con los anticipos pagados durante el año 2013.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. IMPUESTOS

a) Conciliación del resultado contable - tributario

Una reconciliación entre la utilidad según Estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2013	2012
Utilidad antes del Impuesto a la renta y Participación de los trabajadores	14,234	(13,810)
Menos - Participación de los trabajadores	(2,134)	-
	<u>12,100</u>	<u>(13,810)</u>
Más – Gastos no deducibles (1)	25,172	2,878
Utilidad gravable (Pérdida tributaria)	<u>37,272</u>	<u>(10,932)</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	23%
Impuesto a la renta	<u>8,200</u>	<u>-</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta	<u>14,434</u>	<u>8,143</u>
Impuesto a la renta corriente (2)	14,434	8,143
Impuesto a la renta diferido (3)	-	(7,874)
Gasto de Impuesto a la renta del año	<u>14,434</u>	<u>269</u>

(1) Durante el 2013 incluye principalmente: i) Bajas por cuentas por cobrar por US\$18.000 ii) US\$5,065 por aportes a la seguridad social de funcionarios y empleados que no intervienen directamente con la generación de ingresos gravables para la Compañía y iii) intereses y multas en las cancelaciones a entidades del sector público.

Por otro lado para el 2012 incluye principalmente: i) US\$1,062 por intereses y multas en el pago de impuestos fiscales y ii) US\$1,790 por beneficios a empleados en la parte no aportada al Instituto de Seguridad Social.

(2) Durante el 2013 y 2012 la Compañía consideró el anticipo mínimo de Impuesto a la renta como gasto de Impuesto a la renta corriente, debido a que el Impuesto a la renta causado no superó el anticipo antes descrito.

(3) Véase literal b) siguiente.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Reconciliación de la tasa efectiva -

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
(Pérdida) Utilidad antes de impuestos	12.100	(13.810)
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>23%</u>
	2.662	-
Otras diferencias permanentes	<u>11.772</u>	<u>(269)</u>
Impuesto a la renta del año	<u>14.434</u>	<u>(269)</u>
Tasa efectiva	<u>119%</u>	<u>2%</u>

b) Impuesto a la renta diferido

La tasa impositiva aplicada para el cálculo del impuesto a la renta diferido al 31 de Diciembre del 2013 es la que estará vigente en el periodo esperado para su realización, empezando en 25% en 1 de Enero del 2011 y disminuyendo anualmente en un punto porcentual hasta llegar al 22%, en función de lo contemplado en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, aprobado en Noviembre del 2010 y vigente a partir de Enero del 2011.

La Compañía no efectuó el cálculo de actualización del Impuesto a la renta diferido considerando la circular emitida por el SRI relacionada con la imposibilidad de utilizar reversiones de gastos no deducibles de años anteriores para el cálculo del Impuesto a la renta del año corriente. La Administración considera que dicho registro no es significativo en los estados financieros adjuntos.

El análisis de impuestos diferidos pasivos es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Impuestos diferidos activos:</u>		
Se realizará dentro de 12 meses	-	-
Se realizará después de 12 meses	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Impuestos diferidos pasivos:</u>		
Se realizará dentro de 12 meses	-	-
Se realizará después de 12 meses	<u>45.411</u>	<u>45.411</u>
	<u>45.411</u>	<u>45.411</u>
Activo (Pasivo)	<u>(45.411)</u>	<u>(45.411)</u>

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido neto es el siguiente:

	Al 1 de Enero del 2013	Realización y reconocimiento	Al 31 de Diciembre del 2013
Revalúo de Edificios	(45,164)	-	(45,164)
Provisión para Jubilación patronal y bonificación por desahucio	(247)	-	(247)
	<u>(45,411)</u>	<u>-</u>	<u>(45,411)</u>

	Al 1 de Enero del 2012	Realización y reconocimiento	Al 31 de Diciembre del 2012
Revalúo de Edificios	(53,121)	7,957	(45,164)
Provisión para Jubilación patronal y bonificación por desahucio	(164,00)	(83)	(247)
	<u>(53,285)</u>	<u>7,874</u>	<u>(45,411)</u>

c) Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2011 al 2013 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

d) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa el Anexo de operaciones con partes relacionadas para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3.000.000 y aquellos que hayan efectuado operaciones por más de US\$6.000.000 deberán presentar adicional al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencias. Se incluye como parte relacionadas a empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de Junio del 2014 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. La Compañía no califica para preparar este estudio.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

e) Impuesto al Valor Agregado (IVA) –

Debido a la naturaleza de la Compañía, este impuesto se grava al valor de la transferencia de servicios de arrendamiento mercantil y bienes inmuebles comercializados por la Compañía a la tarifa del 12% y 0% respectivamente, calculado en base a los precios de venta (valor total de la factura a su cliente), que incluye los costos y gastos imputables al precio.

En base a los activos que dispone la Compañía (Activos biológicos – Cultivo de teca) para el año en que se informa 31 de Diciembre del 2013 se vendieron productos biológicos los cuales de encuentran gravados con tarifa 0%.

f) Reformas tributarias –

Durante Diciembre del 2013 la Administración tributaria emitió la Resolución # NAC-DGERCGC13-00765 la cual determina que los errores en una declaración de impuestos, cuya solución no modifique el impuesto a pagar o implique diferencias a favor del contribuyente o modifique la pérdida o el crédito tributario en más o menos, podrán enmendarse dentro del año siguiente a la presentación de la declaración original.

g) Impuestos y retenciones por cobrar –

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Retenciones en la fuente del IVA (1)	3.361	1.768
Impuesto a valor agregado (IVA) (2)	2.253	601
Retención en la fuente de impuesto a la renta (1)	679	-
	<u>6.293</u>	<u>2.369</u>

(1) Corresponde al saldo de las retenciones practicadas por los Clientes sobre las facturas de ventas emitidas por la Compañía durante cada ejercicio.

(2) Representa el impuesto pagado por las adquisiciones de bienes y servicios durante cada ejercicio. Dichos saldos se compensaron en Enero del 2013 y 2014.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. OBLIGACIONES PATRONALES

Obligaciones patronales de corto plazo:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades (1)	2.134	-
Beneficios sociales (2)	8.379	3.474
	<u>10.513</u>	<u>3.474</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

(2) Representa los derechos a vacaciones anuales, decimos, fondos de reserva y otros beneficios brindados por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Obligaciones patronales de largo plazo:

Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El saldo de la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que a esas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Jubilación patronal	272	666
Bonificación por desahucio	1.051	905
	<u>1.323</u>	<u>1.571</u>

15. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía comprende 1.051.500 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 0,40 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado el siguiente:

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>%</u>
Miranda Roca Rafael Clemente	Ecuatoriana	1,051,499	100%
Miranda Illingworth Carlos Rafael	Ecuatoriana	1	0%
		<u>1.051.500</u>	<u>100%</u>

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas con accionistas comunes, con participación accionaria significativa. El siguiente es un resumen de los principales saldos con compañías y partes relacionadas:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Documentos y cuentas por cobrar		
Compañías relacionadas (1)		
Equilit S.A.	150.000	196.957
Ciport S.A.	8.386	-
Administración Conjunto Residencial Puerto Miril	2.258	4.484
	<u>160.644</u>	<u>201.441</u>
Documentos y cuentas por pagar (2)		
Partes relacionadas		
Ing. Rafael Miranda Roca	508.264	508.264
Compañías relacionadas		
Ciport S.A.	61.814	64.761
	<u>570.078</u>	<u>573.025</u>

(1) Corresponden principalmente a pagos efectuados por cuenta de dichas compañías relacionadas desde años anteriores y durante el presente ejercicio, netos de cobros y compensaciones.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

(2) Representan desembolsos realizados y préstamos para capital de trabajo, por dicha entidad y accionista por cuenta de la Compañía, desde años anteriores y durante el presente ejercicio, netos de pagos.

Los saldos antes expuestos no devengan intereses y no tienen plazos definidos de pagos, pero se estiman cobrar y/o pagar en el corto plazo.

Durante el 2013 y 2012 no se efectuaron transacciones con compañías y partes relacionadas, que representen ingresos o gastos para la Compañía.

17. OTROS INGRESOS

El siguiente es un resumen de la composición del rubro:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cambios en el valor razonable del Activo inmobiliario	-	5,321
Cambios en el valor razonable del Activo biológico	-	2,485
Otros ingresos	-	14,749
	<u>-</u>	<u>22,555</u>

Durante el 2013 la Compañía considera que la presentación de sus activos fijos, inmobiliarios y biológicos se presentan a su valor razonable los mismos que responden a sus valores revaluados.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de Junio del 2014) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.


Sra. María Cristina Miranda I.
Representante Legal


CPA Joyce Montoya Delgado
Contadora
