

INMOBILIARIA MIRIL S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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, 30 de Junio del 2016

Informe sobre los estados financieros

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 2015 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 (NIIF) 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 basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el Auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar nuestra opinión de auditoría.

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA MIRIL S.A.
Guayaquil, 30 de Junio del 2016

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA MIRIL S.A. al 31 de Diciembre del 2015 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos de énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que a partir del 1ro de Enero del 2015 la Administración tributaria reguló y estableció las diferencias temporarias que generan impuestos a la renta diferido <Nota 13 c>, por esta razón la Administración de la Compañía ajustó los saldos previamente reportados al 31 de Diciembre del 2014 con cargo a los Resultados acumulados y Adopción NIIF por primera vez <Nota 18 (1)>, tal como se muestra en el Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de Diciembre del 2015.

Excecon Cía. Ltda.

No. de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: 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 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	Restablecido <u>2014</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	250	1,424
Documentos y cuentas por cobrar			
Clientes	7	2,483	3,578
Compañías relacionadas	16	16,464	17,853
Impuestos y retenciones	13	13,499	7,118
Otras		5,102	754
		<u>37,548</u>	<u>29,303</u>
(-) Provisión por deterioro		<u>(1,898)</u>	<u>(1,898)</u>
		<u>35,650</u>	<u>27,405</u>
Total del activo corriente		<u>35,900</u>	<u>28,829</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activo inmobiliario, neto	9	1,487,372	1,740,234
Activo biológico, neto	10	594,335	506,460
Activo fijo, neto	8	317,614	299,626
Impuesto diferido activo	13	4,644	-
Total del activo no corriente		<u>2,403,965</u>	<u>2,537,320</u>
Total del activo		<u>2,439,865</u>	<u>2,566,149</u>

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


Sra. Maria Cristina Miranda L.
Representante Legal

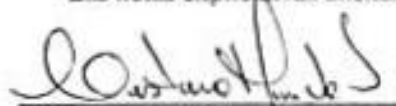

CPA Joyce Montoya Delgado
Contadora

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Pasivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>Restablecido 2014</u>
PASIVO CORRIENTE			
Sobregiros bancarios	6	4,024	-
Documentos y cuentas por pagar			
Compañías y parte relacionada	16	406.663	587.816
Otras	11	172.887	133.454
Proveedores		11.219	48.651
Impuestos y retenciones	13	3.248	4.237
		<u>594.017</u>	<u>774.158</u>
Impuesto a la renta	13	1.428	7.308
Pasivos acumulados			
Beneficios sociales		1.698	4.538
Participación trabajadores en utilidades	12	-	15.545
		<u>1.698</u>	<u>20.083</u>
Total del pasivo corriente		<u>601.167</u>	<u>801.549</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Impuesto diferido pasivo	13	19.332	-
Obligaciones patronales	14	2.628	3.301
Total del pasivo no corriente		<u>21.960</u>	<u>3.301</u>
Total del pasivo		<u>623.127</u>	<u>804.850</u>
PATRIMONIO (véase estados adjuntos)		<u>1.816.738</u>	<u>1.761.299</u>
Total del Pasivo y Patrimonio		<u>2.439.865</u>	<u>2.566.149</u>

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


 Sra. María Cristina Miranda L.
 Representante Legal


 CPA Joyce Montoya Delgado
 Contadora

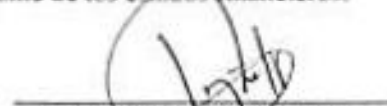
INMOBILIARIA MIRIL S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos de actividades ordinarias		183.814	171.942
Otros ingresos	17	<u>90.672</u>	<u>272.516</u>
		274.486	444.458
 Gastos de operación			
Remuneraciones y beneficios sociales		(61.616)	(39.245)
Mantenimiento y reparaciones		(45.298)	(49.384)
Impuestos y contribuciones		(20.778)	(23.406)
Alquileres y alquileres		(15.095)	(9.546)
Honorarios profesionales		(11.403)	(5.900)
Gastos legales y contables		(3.504)	(3.660)
Depreciaciones y amortizaciones	8	(1.893)	(51.056)
Jubilación patronal y desahucio	12	(626)	(1.014)
Costos de plantaciones vendidas		-	(57.937)
Participación trabajadores en utilidades		-	(15.545)
Otros		<u>(56.749)</u>	<u>(99.677)</u>
		(216.962)	(356.370)
 Utilidad antes de Impuesto a la renta		57.524	88.088
Impuesto a la renta	13	<u>(30.848)</u>	<u>(21.896)</u>
Utilidad neta del año		26.676	66.192
 Otros resultados integrales			
Revalorización de inmuebles		28.881	(2.395)
Pérdida actuarial		(118)	(964)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>55.439</u>	<u>62.833</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 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	Capital Social	Reserva		Superávit por Impuesto	Otras Reservas	Provisión por Impuesto		Total
		Inicial	Final			Provisión por Impuesto	Provisión por Impuesto	
Saldo al 1ro. de Enero del 2014	427.600	1.242	31.137	283.477		75.215	144.339	1.443.360
Corrección de errores						53.263	(3.878)	49.385
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	427.600	1.242	31.137	283.477		78.478	140.461	1.492.743
Otras modificaciones patrimonial								
Utilidad antes y después de impuestos				(12.353)	(924)		3.839	2.871
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	427.600	1.242	31.137	283.477		78.478	144.299	1.495.610
Utilidad antes y después de impuestos				24.831	(118)		25.713	50.413
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	427.600	1.242	31.137	314.693		78.478	170.012	1.542.162

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


Sra. María Cristina Miranda I.
Representante Legal

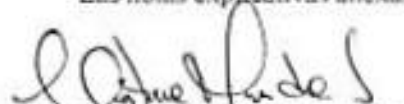

CPA Joyce Monoya Delgado
Contadora


INMOBILIARIA MIRIL S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad antes de impuesto a la renta		\$7,524	\$8,088
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Reconocimiento impuesto diferido activo y pasivo		14,688	-
Depreciación	8	1,893	1,689
Provisión de jubilación patronal y devaluación	14	(673)	1,011
Determinación del valor razonable de activo fijo	8	(28,881)	-
Determinación del valor razonable de activos biológicos	10	(87,875)	(60,401)
Amortización	9	-	49,367
Provisión de participación de trabajadores en las utilidades	12	-	15,545
Otros movimientos patrimoniales		-	7,875
Provisión por deterioro para cuentas por cobrar clientes	7	-	1,898
Determinación del valor razonable de activo inmobiliario	9	-	(142,957)
		<u>(43,324)</u>	<u>(37,882)</u>
Cambio en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(8,902)	156,928
Documentos y cuentas por pagar		(180,141)	(140,881)
Pasivos acumulados		(18,383)	(5,975)
Impuesto a la renta	12	<u>(7,308)</u>	<u>(14,588)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(258,060)	(42,391)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Disminución del activo inmobiliario, neto		252,862	-
Incremento del activo fijo, neto	8	<u>-</u>	<u>(3,346)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		252,862	(3,346)
Disminución neta de efectivo	6	(5,198)	(45,744)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>1,424</u>	<u>47,168</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>(3,774)</u>	<u>1,424</u>

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


Sr. María Cristina Miranda I.
Representante Legal


CPA Joyce Montoya Delgado
Contadora

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (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 Samborombon.

Sus principales accionistas son personas naturales domiciliadas en el Ecuador.

Aprobación de estados financieros -

La información contenida en los estados financieros al 31 de Diciembre del 2015 es responsabilidad de la Administración de la Compañía, los mismos que han sido emitidos con la autorización de fecha 25 de Marzo del 2016 del Representante legal de la Compañía y posteriormente fueron aprobados por parte de la Junta General de Accionistas con fecha 15 de Abril del mismo año.

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 2015.

2.1. Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes 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) las mismas 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.

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 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de Diciembre del 2015, 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:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria, para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adopción de una participación en una operación conjunta "Acuerdos Conjuntos".	1 de Enero del 2016
NIC 16 y NIC 41	Enmienda a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de Enero del 2016
NIC 16 y NIC 41	Enmienda a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) como portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de Enero del 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmienda relacionada con venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de Enero del 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la elección del método del valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de Enero del 2016
NIIF 14	Publicación de la Norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas".	1 de Enero del 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifican ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de Enero del 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de Enero del 2016
NIC 19	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de Enero del 2016
NIC 34	Mejora que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de Enero del 2016
NIC 1	Enmiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con materialidad, desglose y subtotales, notas y Otros resultados integrales.	1 de Enero del 2016
NIIF 10, IFRS 12 y NIC 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de Enero del 2016
NIIF 9	Publicación de la Norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de Enero del 2018
NIIF 15	Publicación de la Norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y NIC 18.	1 de Enero del 2018

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 saldos en caja y cuentas corrientes, disponibles para el giro en las operaciones de la Compañía. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (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 2015 y 2014, 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 los Documentos y cuentas por cobrar a Clientes, Compañías 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 los Documentos y cuentas por pagar a Proveedores, Compañías y parte relacionada y otras cuentas por pagar. 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
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(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) Documentos y cuentas por cobrar a Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de sus servicios realizadas 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 30 días) menos la provisión por deterioro.
 - (ii) Documentos y cuentas por cobrar a Compañías 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) Documentos y cuentas por cobrar a Otras: 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) Documentos y 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) Documentos y cuentas por pagar a Compañías y parte relacionada: 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 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (iii) Documentos y cuentas por pagar a Otras: Corresponden a saldos por pagar a funcionarios y empleados, anticipos de clientes (inversionistas) para la compra de bien inmueble, depósitos en garantías, aportes al instituto de seguridad social, 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. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues 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 2014 se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de Clientes considerando dicho análisis y se presenta en el estado de situación financiera.

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 menores o 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
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Representa la regularización de los pasivos por impuestos diferidos previamente reconocidos al 1 de Enero del 2015, <Véase Nota 13 c>

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de Junio del 2016) 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
