

INMOBILIARIA MIRIL S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016

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
NIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IR	-	Impuesto a la renta

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA MIRIL S.A.

a. Informe sobre la Auditoría de los estados financieros –

Opinión con Salvedades -

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 2016, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección *Fundamentos de la Opinión con Salvedades* de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.** al 31 de Diciembre del 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión con Salvedades –

3. Durante el año 2016 la Compañía no reconoció en el Costo de ventas los montos correspondientes al inventario cosechado y posteriormente vendido (madera de teca), en base a lo expuesto y debido a la naturaleza de los registros contables, no nos fue posible determinar, mediante otros procedimientos de auditoría los montos de dichas transacciones. En consecuencia, el Resultado del ejercicio y los Resultados acumulados al 31 de Diciembre del 2016, se encuentran afectados en montos que no hemos podido determinar.
4. Al 31 de Diciembre del 2016, la Compañía no ha podido determinar los valores razonables de sus activos 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 biológicos se presenten a valor razonable menos los costos de ventas al cierre de cada ejercicio y su efecto se reconozca en el resultado del periodo, en consecuencia, los activos biológicos, el Resultado del ejercicio y los Resultados acumulados al 31 de Diciembre del 2016, se encuentran afectados en montos que no hemos podido determinar.

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA MIRIL S.A.

5. Hemos realizado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los Estados financieros

6. 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 libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.** es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como Empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de Empresa en marcha, excepto si tienen intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. La Administración de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.** es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los Estados financieros –

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una distorsión significativa cuando existe. Las distorsiones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativos si, de forma individual o en conjunto, puedan preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estos estados financieros.
10. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
- 10.1. Identificamos y valoramos los riesgos de distorsiones significativas en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una distorsión significativa debida a error, ya que el

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA MIRIL S.A.

- fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- 10.2. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- 10.3. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- 10.4. Concluimos sobre la adecuada utilización, por la Administración de la Compañía, del principio contable de Empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.** para continuar como Empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada (opinión con salvedades, opinión adversa o abstención de opinión). Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que **INMOBILIARIA MIRIL S.A.** deje de ser una Empresa en funcionamiento.
- 10.5. Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- 10.6. Somos los únicos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía, lo que permite la emisión de nuestra opinión de auditoría con salvedades.
11. Comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA MIRIL S.A.

b. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios –

1. De acuerdo a disposiciones vigentes del Servicio de Rentas Internas (SRI) se emite por separado el Informe sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) de **INMOBILIARIA MIRIL S.A.** por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016.

Empresa Cía. Ltda.

Registro Nacional de Auditor Externo
en la Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros - RNAE No.594

Alfredo Porras Limones

CPA Alfredo Porras Limones
Socio de Auditoría
Licencia Profesional No.7497

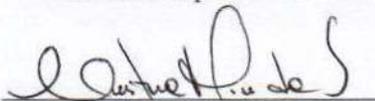
Guayaquil, 10 de Mayo del 2017

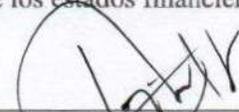
INMOBILIARIA MIRIL S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	63.316	250
Documentos y cuentas por cobrar			
Clientes	7	156.652	2.483
Compañías relacionadas	16	6.963	16.464
Impuestos y retenciones	13	60.218	13.499
Otras		10.789	5.102
		<u>234.622</u>	<u>37.548</u>
(-) Provisión por deterioro		<u>(1.898)</u>	<u>(1.898)</u>
		<u>232.724</u>	<u>35.650</u>
Total del activo corriente		<u>296.040</u>	<u>35.900</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activo inmobiliario, neto	9	1.341.188	1.487.372
Activo biológico, neto	10	594.335	594.335
Activo fijo, neto	8	317.284	317.614
Impuesto diferido activo	13	4.644	4.644
		<u>2.257.451</u>	<u>2.403.965</u>
Total del activo no corriente		<u>2.257.451</u>	<u>2.403.965</u>
Total del activo		<u>2.553.491</u>	<u>2.439.865</u>

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


Sra. María Cristina Miranda I.
Representante Legal

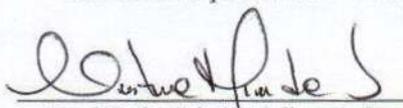

CPA Joyce Montoya Delgado
Contadora

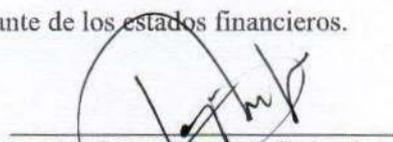
INMOBILIARIA MIRIL S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Pasivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PASIVO CORRIENTE			
Sobregiros bancarios	6	-	4.024
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores		324.428	11.219
Compañía y parte relacionada	16	210.243	406.663
Otras	11	171.308	172.887
Impuestos y retenciones	13	6.833	3.248
		<u>712.812</u>	<u>594.017</u>
Impuesto a la renta	13	-	1.428
Pasivos acumulados			
Beneficios sociales	14	2.780	1.698
Participación trabajadores en utilidades	14	1.975	-
		<u>4.755</u>	<u>1.698</u>
Total del pasivo corriente		<u><u>717.567</u></u>	<u><u>601.167</u></u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Impuesto diferido pasivo	13	19.332	19.332
Obligaciones patronales	14	3.180	2.628
Total del pasivo no corriente		<u>22.512</u>	<u>21.960</u>
Total del pasivo		<u><u>740.079</u></u>	<u><u>623.127</u></u>
PATRIMONIO (véase estados adjuntos)		<u>1.813.412</u>	<u>1.816.738</u>
Total del Pasivo y Patrimonio		<u><u>2.553.491</u></u>	<u><u>2.439.865</u></u>

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


Sra. María Cristina Miranda I.
Representante Legal

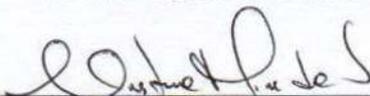

CPA Joyce Montoya Delgado
Contadora

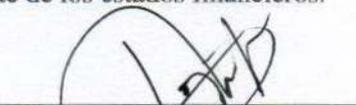
INMOBILIARIA MIRIL S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias		585.315	183.814
Costos de plantaciones vendidas	18	(433.557)	-
		<u>151.758</u>	<u>183.814</u>
Gastos de operación			
Remuneraciones y beneficios sociales		(50.654)	(61.616)
Impuestos y contribuciones		(29.559)	(20.778)
Alquileres y alcuotas		(15.370)	(15.095)
Mantenimiento y reparaciones		(8.343)	(45.298)
Honorarios profesionales		(4.569)	(11.403)
Gastos legales y contables		(3.215)	(3.504)
Participación trabajadores en utilidades		(1.975)	-
Depreciaciones y amortizaciones	8	(1.933)	(1.893)
Jubilación patronal y desahucio		(1.184)	(626)
Otros		(23.861)	(56.749)
Otros ingresos	17	98	90.672
		<u>(140.565)</u>	<u>(126.290)</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta		11.193	57.524
Impuesto a la renta	13	(14.519)	(30.848)
(Pérdida) Utilidad neta del año		(3.326)	26.676
Otros resultados integrales			
Revalorización de inmuebles		-	28.881
Pérdida actuarial		-	(118)
(Pérdida) Utilidad neta y resultado integral del año		<u>(3.326)</u>	<u>55.439</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 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social		Reserva		Superávit por revalúo	Otros resultados integrales	Resultados acumulados		Total
	Legal	Estatutaria	Legal	Estatutaria			Por aplicación inicial de NIIF	Resultados acumulados	
Saldo al 1ro. de Enero del 2015	420,600	1,240	11,157	11,157	291,102	(964)	783,435	254,729	1,761,299
Utilidad neta y resultado integral del año					28,881	(118)		26,676	55,439
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	<u>420,600</u>	<u>1,240</u>	<u>11,157</u>	<u>11,157</u>	<u>319,983</u>	<u>(1,082)</u>	<u>783,435</u>	<u>281,405</u>	<u>1,816,738</u>
Pérdida neta y resultado integral del año								(3,326)	(3,326)
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	<u>420,600</u>	<u>1,240</u>	<u>11,157</u>	<u>11,157</u>	<u>319,983</u>	<u>(1,082)</u>	<u>783,435</u>	<u>278,079</u>	<u>1,813,412</u>

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


Sta. María Cristina Miranda I.
Representante Legal

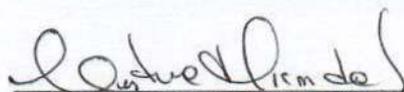

CPA Joyce Montoya Pulgado
Contadora

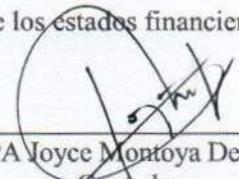
INMOBILIARIA MIRIL S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Utilidad antes de Impuesto a la renta		11.193	57.524
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisión de jubilación patronal y desahucio		6.626	(673)
Depreciación	8	1.933	1.893
Provisión de participación de trabajadores en las utilidades	12	1.975	-
Reconocimiento impuesto diferido activo y pasivo		-	14.688
Determinación del valor razonable de activo fijo	8	-	(28.881)
Determinación del valor razonable de activos biológicos	10	-	(87.875)
		<u>21.727</u>	<u>(43.324)</u>
Cambio en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(197.074)	(8.902)
Documentos y cuentas por pagar		315.215	1.012
Pasivos acumulados		1.082	(18.385)
Impuesto a la renta	12	(15.947)	(7.308)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>125.003</u>	<u>(76.907)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Disminución del activo inmobiliario, neto		146.184	252.862
Incremento del activo fijo, neto	8	(1.603)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>144.581</u>	<u>252.862</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de deuda Compañía y parte relacionada		(196.420)	(181.153)
Pago de beneficios definidos a largo plazo		(6.074)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(202.494)</u>	<u>(181.153)</u>
Aumento (Disminución) neto de efectivo	6	67.090	(5.198)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>(3.774)</u>	<u>1.424</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u><u>63.316</u></u>	<u><u>(3.774)</u></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
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(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 posteriormente en el registro mercantil, de fecha el 18 y 29 de Agosto del mismo año, respectivamente cada acta jurídico, 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 y venta de madera de teca (producto agrícola).

Al 31 de Diciembre del 2016, la Compañía posee aproximadamente 80,85 hectáreas de las cuales 65 hectáreas están dedicadas al cultivo de teca ubicado en el predio "La Hacienda Forestal MENCHÁ" ubicada en el Recinto La Guayaquil Km. 137 de la Balzar – Empalme, Parroquia Balzar, Cantón Balzar, Provincia del Guayas.

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 2016 es responsabilidad de la Administración de la Compañía, los mismos que han sido emitidos con la autorización de fecha 25 de Marzo del 2017 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 2016.

2.1. Bases de preparación de estados financieros –

a. Marco normativo de información financiera

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.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

b. Imagen fiel

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.

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>
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revaluación, se hará de forma prospectiva.
Sección 17	Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 29	Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	Se permite usar la sección 35 por más de una vez, incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido, y otros.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2016:** Los cambios son obligatorios entre los periodos desde el 1 de enero del 2017 al 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 12- Revelación de intereses en otras entidades", donde se aclara el alcance de la norma; ii) "NIIF 1- "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, iii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

Las partidas incluídas 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 incluídas 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.

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 2016 y 2015, 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.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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:

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 y productos agrícolas 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 para gastos de operación y alquileres 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.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- 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.
 - (iii) Documentos y cuentas por pagar a Otras: Corresponden a saldos por pagar a funcionarios y empleados, anticipos de clientes (anticipo de compra de teca), 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 2016 y 2015 no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de Clientes considerando que dichos importes tienen una alta probabilidad de cobro. Adicionalmente la Compañía ha recibido anticipos en calidad de compra de futuros servicios y bienes.

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.