

## **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(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, redecuarlos 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 2012 han sido emitidos con la autorización de fecha 15 de Mayo del 2013 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 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

##### **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. Hasta el 31 de Diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

## INMOBILIARIA MIRIL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

NIC 19	Modificación, Eliminación del enfoque del costo y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.	1 de enero del 2013
NIC 27	Revisión, Disposición sobre los estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28	Revisión, Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIIF 9	Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 10	Consta en concepto de control en la consolidación de estados financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIIF 13	Precisa la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013

La Compañía estima que la adopción 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.

## **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado 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.

#### **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 2012 y del 2011, y 1 de Enero del 2011 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.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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) Cuentas por cobrar a Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de 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 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, 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.

- (iii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente anticipos a proveedores, 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) **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:

## INMOBILIARIA MIRIL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (i) 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.
- (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 2012 y 2011 y 1 de Enero del 2011 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.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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.

Los terrenos e infraestructura agrícola son presentados a sus valores revaluados, 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.

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.

## **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.6. Activo inmobiliario –**

Representan los terrenos y edificios (viviendas y departamentos), 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 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 y departamentos), destinadas al alquiler son presentados a sus valores revaluados, 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. 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, 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.

## **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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

#### **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.

### **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.

## **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de Enero del 2011 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (activo fijo, activo inmobiliario y activo biológico).

#### **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 23% (2011: 24% - 2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011: 14% - 2010: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 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**

El impuesto a la renta diferido se provisiona 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 determina 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.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

## **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la reducción progresiva de la tasa impositiva.

#### **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 financiados):** 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 (2011: 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 2012**

**(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 resultados 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 13.

#### **2.12. Reserva legal –**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar 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 período 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 2012**

**(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 período. De acuerdo con la legislación vigente, este saldo no podrá ser capitalizado.

#### **2.15. Reserva proveniente de la adopción por primera vez 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.

## **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **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 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).
- 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).
- 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).

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**4. TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

**4.1. Base de transición a las NIIF –**

**a) Aplicación de la NIIF 1 –**

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre del 2008, las compañías como INMOBILIARIA MIRIL S.A., deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Hasta el año terminado en el 2011 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2011 han sido reestructuras para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2012.

La fecha de transición a las NIIF de la Compañía es el 1 de Enero del 2011, fecha en la que se ha preparado el estado de situación financiera de apertura.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y no se han aplicado las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

**b) Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía –**

Las exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables.

**c) Aplicación retroactiva de principios contables para la adopción por primera vez de las NIIF**

**Provisiones de Jubilación patronal y Bonificación para desahucio**

La Compañía procedió a aplicar todos los lineamientos de la NIC 19 a la fecha de transición a NIIF para la estimación de estos pasivos, que previamente no los registraba.

**Impuesto a la renta diferido**

La Compañía procedió a aplicar todos los lineamientos de la NIC 12 a la fecha de transición a NIIF para la estimación de estos pasivos.

Los efectos de los asuntos antes indicados de detallan en la Nota 4.2.

## INMOBILIARIA MIRIL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 4.2. Conciliación entre las NIIF y las NEC -

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de Enero de 2011 y 31 de Diciembre de 2011.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre de 2011.

##### 4.2.1 Conciliación del patrimonio

<u>Conceptos</u>	<u>31 de Diciembre del 2011</u>	<u>1 de Enero del 2011</u>
Total patrimonio según NEC	637.945	600.705
Ajustes por Conversión a NIIF:		
Activo inmobiliario - Valuación del costo atribuido (1)	-	451.874
Activo fijo - Superávit por revalúo (2)	270.017	-
Activo biológico - Determinación del valor razonable (3)	332.245	-
Reconocimiento de la provisión para Jubilación patronal y Bonificación para desahucio (4)	(683)	-
Reconocimiento de impuestos diferidos (5)	(5.119)	(48.166)
Efecto de las NIIF en el año 2011	596.460	403.708
Efecto de transición al 1 de Enero del 2011	403.708	-
Total patrimonio según NIIF	1.638.113	1.004.413

## INMOBILIARIA MIRIL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 4.2.2 Conciliación del estado de resultados integrales

<u>Conceptos</u>	<u>Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011</u>
Utilidad neta según NEC	28.400
Determinación del valor razonable Activo biológico (3)	332.245
Registro de la provisión para Jubilación patronal y Bonificación para desahucio (4)	(683)
Reconocimiento del Impuestos diferidos (5)	(5.119)
Efecto de la transición a las NIIF	326.443
Utilidad neta según NIIF	<u>354.843</u>

- (1) **Activo inmobiliario – valuación del costo atribuido:** Para efectos de la primera adopción de las NIIF, la Compañía utilizó el valor razonable de sus Terrenos y Edificios (destinados a generar rentas) determinado en función del informe de avalúo practicado por un perito independiente, pues identificó que su valor en libros según NEC difería en forma importante de su valor en libros según NIIF a la fecha de transición. Al 1 de Enero del 2011, los efectos de dicho cambio generaron un incremento de US\$ 451.874, en los saldos de activo inmobiliario y en resultados acumulados. Para el período del 2011 no hubieron cambios en el valor razonable de estos activos.
- (2) **Activo fijo - superávit por revalúo:** Para efectos de la adopción de las NIIF, la Compañía utilizó el valor razonable de sus Terrenos e infraestructura agrícola (Activos fijos) determinado en base a la valoración efectuada por un perito independiente. Al 31 de Diciembre del 2011, los efectos de dicho cambio generaron un incremento de US\$ 270.017, en los saldos de Activo fijo y en Superávit por revalúo.
- (3) **Activo biológico - determinación del valor razonable:** Por aplicación de las NIIF la Compañía, con el soporte de un avalúo practicado por un profesional independiente autorizado por la Superintendencia de Compañías procedió a valorizar comercialmente un predio rústico, propiedad de la Compañía dedicado a la actividad forestal (cultivos de plantaciones de teca), lo cual generó, al 31 de Diciembre del 2011, un aumento en dicho activo biológico y en el patrimonio por US\$332.245.

## **INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- (4) **Reconocimiento de la provisión para Jubilación patronal y bonificación para desahucio:** Como parte de la adopción de NIIF la Compañía, con el soporte de un actuario, procedió a cuantificar el saldo de sus provisiones por jubilación patronal y desahucio de acuerdo con todas las pautas establecidas por la Norma Internacional de Contabilidad 19, lo cual generó, al 31 de Diciembre del 2011, una reducción patrimonial por US\$683 respectivamente e incremento en pasivos a largo plazo por dicho monto.
- (5) **Reconocimiento de impuestos diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como pasivos por impuestos diferidos. Al 31 de Diciembre y 1 de Enero del 2011, los efectos de las diferencias temporarias generaron una disminución por US\$5.119 y US\$48.166 de los Resultados acumulados respectivamente.

## **5. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

### **5.1. 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 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 ni terceros, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**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. 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:

## INMOBILIARIA MIRIL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Más de 1 año	Total
<b>Al 31 de Diciembre del 2012</b>				
Cuentas por pagar Proveedores	75,371	-	-	75,371
Compañías y partes relacionadas	573,025	-	-	573,025
Impuestos y retenciones	690	-	-	690
Cuentas por pagar Otras	267,778	-	-	267,778
Pasivos acumulados	-	3,474	-	3,474
<b>Total</b>	<b>916,864</b>	<b>3,474</b>	<b>-</b>	<b>920,338</b>
<b>Al 31 de Diciembre del 2011</b>				
Cuentas por pagar Proveedores	75,380	-	-	75,380
Compañías y partes relacionadas	567,200	-	-	567,200
Impuestos y retenciones	2,530	-	-	2,530
Cuentas por pagar Otras	267,502	-	-	267,502
Pasivos acumulados	-	29,652	-	29,652
<b>Total</b>	<b>912,612</b>	<b>29,652</b>	<b>-</b>	<b>942,264</b>
<b>Al 31 de Diciembre del 2010</b>				
Cuentas por pagar Proveedores	281,743	-	-	281,743
Compañías y partes relacionadas	548,764	-	-	548,764
Cuentas por pagar Otras	39,098	-	-	39,098
Pasivos acumulados	-	22,228	-	22,228
<b>Total</b>	<b>869,605</b>	<b>22,228</b>	<b>-</b>	<b>891,833</b>

## 5.2. 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 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2012 y de 2011 fueron los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	75.371	75.380
Compañías y partes relacionadas	573.025	567.200
Impuestos y retenciones	690	2.530
Otras	<u>267.778</u>	<u>267.502</u>
	916.864	912.612
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>2.444</u>	<u>50.091</u>
Deuda neta	919.308	962.703
Total patrimonio neto	<u>1.647.514</u>	<u>1.638.113</u>
Capital total	<u>2.566.822</u>	<u>2.600.816</u>
Ratio de apalancamiento	<u>36%</u>	<u>37%</u>

El ratio de endeudamiento se mantiene durante 2012 como resultado, fundamentalmente, a que las operaciones de la Administración se mantiene en niveles casi constantes, las cuales no difieren significativamente con respecto al período anterior.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

	Al 31 de Diciembre del 2012		Al 31 de Diciembre del 2011		Al 1 de Enero del 2011	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.444	-	50.091	-	46.504	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>						
Clientes	16.333	-	4.764	-	21.823	-
Compañías relacionadas	201.441	-	204.196	-	67.303	-
Impuestos y retenciones	2.369	-	6.716	-	-	-
Otras	6.621	-	3.350	-	1.345	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>228.768</b>	<b>-</b>	<b>264.906</b>	<b>-</b>	<b>136.975</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>						
Proveedores	73.371	-	73.380	-	241.743	-
Compañías y partes relacionadas	573.023	-	567.300	-	548.764	-
Otras	267.778	-	267.502	-	39.098	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>914.172</b>	<b>-</b>	<b>908.182</b>	<b>-</b>	<b>829.605</b>	<b>-</b>

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, 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.

**7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Corresponden a cuentas corrientes en bancos locales para administrar sus fondos, que es utilizado para el desarrollo de sus operaciones. Es utilizado principalmente para el cumplimiento de compromisos de pago menores a tres meses.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

Los Documentos y cuentas por cobrar - Clientes 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 período 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 período 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.

La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre estos saldos.

**9. ACTIVO FIJO, NETO**

	Al 31 de Diciembre del	
	2012	2011
Terrenos	262.327	241.341
Infraestructura agrícola	31.170	28.676
(-) Depreciación acumulada	(574)	-
	<u>30.596</u>	<u>28.676</u>
Saldos netos	<u>292.923</u>	<u>270.017</u>

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de Diciembre del	
	2012	2011
Movimiento del año:		
Saldo inicial	270.017	-
Valuación del costo atribuido (1)	23.480	270.017
Depreciación	(574)	-
Saldo final	<u>292.923</u>	<u>270.017</u>

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

**10. ACTIVO INMOBILIARIO, NETO**

	Al 31 de Diciembre del		Al 1 de Enero del
	2012	2011	2011
Terrenos	539.481	537.863	537.863
Edificios	1.234.181	1.230.478	1.230.478
(-) Depreciación acumulada	<u>(127.018)</u>	<u>(63.078)</u>	-
	<u>1.107.163</u>	<u>1.167.400</u>	<u>1.230.478</u>
Saldos netos	<u>1.646.644</u>	<u>1.705.263</u>	<u>1.768.341</u>

	Al 31 de Diciembre del		Al 1 de Enero del
	2012	2011	2011
Movimiento del año:			
Saldo inicial	1.705.263	1.768.341	1.316.467
Valuación del costo atribuido (1)	5.321	-	451.874
Depreciación	<u>(63.940)</u>	<u>(63.078)</u>	-
Saldo final	<u>1.646.644</u>	<u>1.705.263</u>	<u>1.768.341</u>

(1) Representa el efecto del revalúo practicado por profesionales independientes.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**11. ACTIVO BIOLÓGICO, NETO**

	Al 31 de Diciembre del 2012	2011
Plantaciones (Teca)	446.059	391.952
	Al 31 de Diciembre del 2012	2011
Movimiento del año:		
Saldo inicial	391.952	-
Adiciones (1)	51.622	59.707
Revalúo (2)	2.485	332.245
Saldo final	446.059	391.952

(1) Representa la adquisición de una plantación de Teca (joven) en etapa de desarrollo durante el 2011, mientras que en el 2012 representa los costos adicionales para mantenimiento de dichos activos.

(2) Representa el efecto del revalúo practicado por profesionales independientes.

**12. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR – OTROS**

Incluyen principalmente anticipos a terceros (Inversionistas) que ascienden a US\$267.778 en el 2012, 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.

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. PROVISIONES

	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al fin
<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
<u>Año 2011</u>				
Impuesto a la renta	1.604	9.863	(1.604)	9.863
Participación de los trabajadores en las utilidades	4.909	6.752	(4.909)	6.752
Provisión para jubilación patronal	-	274	-	274
Provisión para bonificación desahucio	-	409	-	409

14. IMPUESTOS

a) Conciliación del resultado contable - tributario

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

	2012	2011
Utilidad antes del impuesto a la renta y Participación de los trabajadores (NEC 2011)	(13.810)	45.016
Menos - Participación de los trabajadores	-	(6.752)
Menos - Otras rentas exentas	-	(40.000)
	(13.810)	(1.736)
Más - Costos no deducibles (1)	2.878	36.831
Más - Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-	6.000
Utilidad gravable (Pérdida tributaria)	(10.932)	41.095
Tasa de impuesto a la renta	23%	24%
Impuesto a la renta	-	9.863
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta	8.143	8.409
Impuesto a la renta corriente (2)	8.143	9.863
Impuesto a la renta diferido (3)	(7.874)	5.119
Costo de Impuesto a la renta del año	269	14.982

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

El análisis de impuestos diferidos pasivos es el siguiente:

	Al 31 de Diciembre del 2012	2011	Al 1 de Enero 2011
<b><u>Impuestos diferidos activos:</u></b>			
Se realizará dentro de 12 meses	-	-	-
Se realizará después de 12 meses	-	-	-
	-	-	-
<b><u>Impuestos diferidos pasivos:</u></b>			
Se realizará dentro de 12 meses	-	-	-
Se realizará después de 12 meses	45.411	53.285	48.166
	45.411	53.285	48.166
<b>Activo (Pasivo)</b>	<b>(45.411)</b>	<b>(53.285)</b>	<b>(48.166)</b>

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

	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)	(83)	(247)
	(53.285)	7.874	(45.411)

## INMOBILIARIA MIRIL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Durante 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.

En el 2011 dichos gastos se relacionan a reparación y mantenimiento de edificios, muebles y enseres, mantenimiento de oficina y servicios de fumigación por US\$5.292 sin el respaldo respectivo y depreciación no deducible por US\$31.359.

- (2) Durante el 2012 la Compañía determinó el anticipo mínimo de Impuesto a la renta como gasto de impuesto a la renta corriente dicho año siguiendo las bases descritas en la norma tributaria.

- (3) Véase literal b) siguiente.

#### Reconciliación de la tasa efectiva \*

	2012	2011
(Pérdida) Utilidad antes de impuestos	(13.810)	369.825
Tasa impositiva	23%	24%
	-	88.758
Otras diferencias permanentes	(269)	(103.740)
Impuesto a la renta del año	(269)	(14.982)
Tasa efectiva	2%	4%

#### b) Impuesto a la renta diferido

La tasa impositiva aplicada para el cálculo del impuesto a la renta diferido al 31 de Diciembre del 2012 es la que estará vigente en el período esperado para su realización, empezando en 25% el 31 de Diciembre del 2010 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.

## INMOBILIARIA MIRIL S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 1 de Enero del 2011	Realización y reconocimiento	Al 31 de Diciembre del 2011
Revalúo de Edificios	(48.166)	(4.955)	(53.121)
Provisión para Jubilación patronal y bonificación por desahucio	-	(164)	(164)
	(48.166)	(5.119)	(53.285)

#### 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 2010 al 2012 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

#### d) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia o "arms's length" 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 un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$5,000,000.

Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. La Compañía no califica para preparar este estudio.

#### 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.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**f) Reformas tributarias –**

Durante diciembre del 2012 la Administración tributaria emitió una circular que aclara que los gastos no deducibles en un periodo fiscal no podrán considerarse como deducibles en periodos siguientes. Adicionalmente se elimina el párrafo que prohibía considerar como gastos no deducible el gasto de depreciación de los activos revalorizados.

**g) Impuestos y retenciones por cobrar –**

	Al 31 de Diciembre del 2012	2011	Al 1 de Enero 2011
Retención en la fuente de impuesto a la renta (1)	-	2.801	-
Impuesto a valor agregado (IVA) (2)	601	2.731	-
Retenciones en la fuente del IVA	1.768	1.204	-
	<u>2.369</u>	<u>6.736</u>	<u>-</u>

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

(2) Representa el impuesto pagado por las adquisiciones de bienes y servicios durante cada ejercicio.

**15. OBLIGACIONES PATRONALES**

**Obligaciones patronales de corto plazo:**

	Al 31 de Diciembre del 2012	2011	Al 1 de Enero 2011
Participación de los trabajadores en las utilidades (1)	-	6.752	4.909
Beneficios sociales (2)	3.474	22.900	17.319
	<u>3.474</u>	<u>29.652</u>	<u>22.228</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 los feriados progresivos acumulados y compensaciones laborales reclamadas por los empleados.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**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 que se encontraban prestando servicios para la Compañía.

	Al 31 de Diciembre del	
	2012	2011
Jubilación patronal	666	274
Bonificación por desahucio	905	409
	<u>1.571</u>	<u>683</u>

**16. 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:

<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.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

**17. 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:

	Al 31 de Diciembre del 2012	2011
Documentos y cuentas por cobrar		
Compañías relacionadas (1)		
Equilit S.A.	196.957	197.669
Administración Conjunto Residencial Puerto Miril	4.484	6.487
	<u>201.441</u>	<u>204.156</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.

	Al 31 de Diciembre del 2012	2011
Documentos y cuentas por pagar		
Compañías relacionadas (2)		
Ciport S.A.	64.761	58.224
Equilit S.A.	-	712
	<u>64.761</u>	<u>58.936</u>
Partes relacionadas (3)		
Ing. Rafael Miranda Roca	508.264	508.264
	<u>573.025</u>	<u>567.200</u>

(2) Representan desembolsos realizados por dichas entidades por cuenta de la Compañía, desde años anteriores y durante el presente ejercicio, netos de pagos.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

(3) Representan préstamos de capital de trabajo efectuados por dicha parte relacionada desde años anteriores y durante el presente ejercicio.

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.

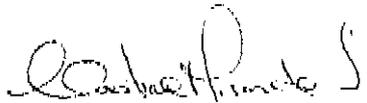
**18. OTROS INGRESOS**

El siguiente es un resumen de la composición del rubro.

	Al 31 de Diciembre del	
	2012	2011
Ajuste - determinación del valor razonable del Activo inmobiliario	5.321	-
Ajuste - determinación del valor razonable del Activo biológico	2.485	332.245
Otros ingresos	14.749	45.185
	<u>22.555</u>	<u>377.430</u>

**19. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (17 de Junio del 2013) 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

\*\*\*\*\*