

**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.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

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

---

**2.5. Activo fijo –**

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

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

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

Los terrenos e infraestructura agrícola son presentados a sus valores revaluados en años anteriores, 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 (hasta 2015 cada año, posterior al 2015 con frecuencia de cada tres años), 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.

Al 31 de Diciembre del 2016 las revaluaciones no se han actualizado, considerando que el valor en libros no difiere materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período. La Administración de la Compañía considera que este asunto no es significativo frente a los estados financieros tomados en su conjunto, en base a lo expuesto la Compañía adopta revaluar sus activos fijos con una frecuencia de cada tres años.

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
Muebles y enseres	10

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

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

---

Cuando el valor en libros de los activos fijos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable. Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

**2.6. Activo inmobiliario –**

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

**Reconocimiento –**

La Compañía reconoce un activo inmobiliario en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando: (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales 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. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

**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 activos inmobiliarios terrenos y edificios (viviendas, departamentos y áreas comunes), destinadas al alquiler urbanizado y comercial son presentados a sus valores revaluados en años anteriores, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor en caso de aplicar. Al 31 de Diciembre del 2016 las revaluaciones no se han actualizado, considerando que el valor en libros no difiere materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo. La Administración de la Compañía considera que este asunto no es significativo frente a los estados financieros tomados en su conjunto.

**2.7. Activos biológicos –**

Representan plantaciones (cultivo de teca), considerados a sus valores razonables, menos costos de ventas directamente atribuibles a la disposición de dicho activo en el caso de que estos se produzcan al 31 de Diciembre del 2015 y en años anteriores. 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.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

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

---

Los activos biológicos que estén físicamente en la tierra se reconocen y miden a su valor razonable por separado de los terrenos; estos últimos se presentan como activos fijos.

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

**Reconocimiento –**

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

**Medición inicial –**

Los activos biológicos se miden inicialmente a su valor razonable menos los costos de ventas. En el modelo de contabilidad de costos históricos basadas en las transacciones realizadas, mide dicho 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 decremento en la cantidad o un deterioro en la calidad de dicho activo biológico); (b) obtención de productos agrícolas.

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

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

Los activos sujetos a depreciación (activo fijo) y amortización (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).

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

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

---

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía reconocerá 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 amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor.

En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía reconocerá una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 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.

**a) Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2015; 22%) de las utilidades gravables, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la Compañía será del 25% o en el caso de la presentación tardía e incompleta del Anexo de Socios, Partícipes, Accionista y Miembros de Directorio. Si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente tendrán una reducción de 10% sobre la tarifa impositiva de conformidad con lo citado anteriormente.

**b) Anticipo de impuesto a la renta**

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

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

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

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

---

Con la entrada en vigencia del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos, el 9 de enero de 2017, se sustituyó el artículo 78 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, referente a los casos en los cuales puede solicitarse exoneración, reducción o devolución del anticipo al impuesto a la renta.

El segundo inciso del mencionado artículo dispone que las personas naturales y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las sociedades; podrán solicitar al Servicio de Rentas Internas la devolución de lo pagado por concepto de anticipo del impuesto a la renta, y que la Administración Tributaria deberá, hasta el 31 de mayo de cada año, emitir la resolución de carácter general para fijar las condiciones y procedimientos para efectuar la mencionada devolución.

El 15 de febrero de 2017, el Servicio de Rentas Internas expidió la resolución No. NAC-DGERCGC17-00000121 publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 953 de Marzo 2017, por medio de la cual establece el Tipo Impositivo Efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes del ejercicio fiscal 2016 y fija las condiciones y procedimientos para la devolución del excedente del anticipo del impuesto a la renta pagado con cargo al ejercicio fiscal 2016.

Conforme a lo establecido en la resolución, para acogerse a este beneficio, los contribuyentes deben evidenciar en su declaración de Impuesto a la Renta que presentarán hasta marzo y abril de 2017 (según corresponda), lo siguiente: que el anticipo pagado sea mayor al Impuesto a la Renta causado.

Que su tasa impositiva efectiva (TIE) individual (resultado de dividir el anticipo pagado para el total de ingresos) sea mayor a la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio que para el caso de sociedades es de 1,7% y para personas naturales es de 1,2%. El valor de la devolución corresponde al excedente entre el TIE individual y el TIE promedio establecido por la Administración Tributaria; sin embargo, en ningún caso el valor de devolución puede ser mayor a la diferencia entre el anticipo pagado y el Impuesto a la Renta causado.

Una vez realizada la declaración de Impuesto a la Renta hasta marzo o abril de 2017, los contribuyentes pueden solicitar su devolución cumpliendo los requisitos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

Durante el año 2016 y 2015 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor del anticipo, puesto que fue mayor que el impuesto a la renta causado.

**c) 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.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

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

---

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.

La circular No. NAC-DGECCGC15-00000012 de fecha 04 de Diciembre del 2015 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 653 del 21 del mismo mes y año, indica que "la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de la determinación de la base imponible sujeta al Impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la normativa tributaria vigente sin encontrarse prevista la aplicación de una figura de reversos de gastos no deducibles, para dichos efectos. Aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles, para efectos de la declaración del Impuesto a la renta en un ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros.

**2.10. Beneficios a los empleados –**

a) **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 de los gastos operacionales 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.

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

**Provisiones de jubilación patronal y bonificación para desahucio (no fondados):** 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.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

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

---

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 al gasto operativo (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 es obtenida descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 4% anual (2014: 4% anual) equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

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

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el período en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

**2.11. Provisiones corrientes –**

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

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

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

**2.12. Reserva legal –**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe 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.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

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

---

**2.13. Reserva facultativa—**

El saldo acreedor de las reservas estatutarias provienen de las utilidades acumuladas de períodos anteriores, 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.

**2.14. Superávit por revaluó –**

Corresponden el efecto de la revaluación de los terrenos e infraestructura agrícola, como resultado de la medición posterior de los activos fijos, practicados por peritos independientes debidamente calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Esta reserva podrá ser transferida directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo relacionado. Esto podría implicar la transferencia total de la reserva cuando la entidad disponga del activo.

No obstante, parte de la reserva podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En ese caso, el importe de la reserva transferida sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original.

De acuerdo con disposiciones vigentes emitidas por la Superintendencia de Compañías este saldo no puede ser utilizado para aumentar capital. De conformidad con los lineamientos descritos en la NIC 16, este saldo sería transferido a resultados acumulados en la medida que se deprecie el activo correspondiente o se disponga del mismo.

**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. Otros Resultados Integrales –**

Incluye las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales en el período en el que surgen. Las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos netos reconocidos en Otro Resultado Integral no se reclasificarán en el resultado del período en un período posterior. Sin embargo, la Compañía puede transferir esos importes reconocidos en Otro Resultado Integral dentro del Patrimonio.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

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

---

**2.17. Reconocimiento de ingresos –**

**a) Ventas de servicios y bienes inmuebles**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus servicios de alquiler de inmuebles, venta de bienes y de teca 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 se hubieren provistos los servicios. Así mismo cuando la Compañía hace entrega de sus bienes y/o productos (departamentos – teca) al comprador y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

**b) Ventas de teca**

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 hace entrega de sus productos agrícolas (madera teca) al comprador y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

**c) Ganancia por medición al valor razonable**

Los ingresos procedentes de la valoración de plantaciones y cultivo de teca se reconocen según lo mencionado en la Nota 2.6 y 2.7.

**2.18. Gastos operativos –**

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

**2.19. 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.

**INMOBILIARIA MIRIL S.A.**

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

---

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

**4. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

**4.1. Factores de riesgos financieros**

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