

INMOBILIARIA MIRIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares de los E.U.A.)

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA MIRIL S.A. fue constituida el 17 de OCTUBRE del 1994 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada al asesoramiento técnico en construcción, siendo su representante legal la Sra. María Cristina Miranda Illingworth.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2019, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición del Directorio para su respectiva aprobación para finalmente ser expuestos ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2019 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas en sesión del 30 de ABRIL del 2020.

2. BASES DE ELABORACION Y RESUMEN DE POLITICAS

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de Diciembre del 2009.

2.1.- Bases de Elaboración

Los estados financieros han sido elaborados en base al criterio del costo histórico.

2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del período corriente y los sobregiros bancarios.

2.4.- Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas y documentos por cobrar comerciales" y "otras cuentas y documentos por pagar"; y, clasifica sus activos financieros en las categorías: "cuentas y documentos por pagar comerciales", "otras cuentas y documentos por pagar" y "obligaciones con instituciones financieras".

2.4.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2.- Cuentas y Documentos por Pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

2.4.3.- Deterioro de Activos Financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2019.

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.- Otras Cuentas por Cobrar

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

2.6.- Inventarios

Los inventarios se registran al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta en el curso normal del negocio, menos sus costos de importación y los gastos de comercialización y distribución. El sistema de valoración de inventarios utilizado por la Compañía es el promedio ponderado.

2.7.- Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y éstos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del período en que se incurran,

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

Edificios	20 años
Naves, Aeronaves, Barcas y Otros Similares	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

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

2.8.- Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.8.1.- Impuesto a la Renta Corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 25% sobre las utilidades gravables y 15% si existe reinversión de utilidades.

2.8.2.- 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 determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

2.9.- Beneficios a los empleados

2.9.1.- Beneficios de corto plazo

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades: Calculada a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

2.9.2.- Beneficios de largo plazo

Los beneficios a los empleados de largo plazo son conformados por los siguientes conceptos:

Jubilación Patronal: La Compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral 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 empresa o empleador, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por una empresa certificada y se reconocen en el costo o gasto del año. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

2.10.- Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados; hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

2.11.- Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos y/o prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA e ICE y los descuentos otorgados al cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por el asesoramiento técnico efectuado en la construcción.

2.12.- Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los 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.

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

- **Provisiones por beneficios a empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9.2.)
- **Propiedades, Planta y Equipos:** La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.7.)

4. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

4.1.- Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

4.2.- Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidas por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

4.3.- Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

4.4.- Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

4.5.- Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante, de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de Efectivo y Equivalentes al Efectivo, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Caja Chica	250,00	250,00
Bancos	30.270,59	270.218,15
Total Efectivo y Equivalentes al Efecti	30.520,59	270.468,15

El Detalle de Bancos es el siguiente:

BANCOS LOCALES	SALDO 2019
BCO. BOLIVARIANO	30.270,59
TOTAL BANCOS LOCALES	30.270,59

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los Activos Financieros, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
CxC Comerciales No Relacionados	8.758,92	8.758,92
CxC Comerciales Relacionados	52.535,83	91.340,92
Otras CxC a No Relacionadas	44.249,85	207.537,12
Otras CxC a Relacionadas	95.255,87	0,00
Total Activos Financieros	200.800,47	307.636,96

En la cuenta por cobrar comerciales no relacionadas se detallan de la siguiente manera:

CxC Comerciales No Relacionados	SALDO 2019
PARDUCCI FELIPE	8.466,55
PROFICONSULT ASESORES CIA. LTDA.	292,37
TOTAL	8.758,92

En la cuenta por cobrar comerciales relacionadas se detallan de la siguiente manera:

CxC Comerciales No Relacionados	SALDO 2019
CIPTE C.L.	653,32
MACMIRAN	51.882,51
TOTAL	52.535,83

En otras cuentas por cobrar no relacionadas se detallan de la siguiente manera:

Otras CxC a No Relacionadas	
ANTICIPO A QUINCENA	48,00
ANTICIPO A PROVEEDORES	44.201,85
TOTAL	44.249,85

En otras cuentas por cobrar relacionadas se detallan de la siguiente manera:

Otras CxC a Relacionadas	
ANTICIPO A PROVEEDORES	
CIPORT	85.255,87
MIRANDA ROCA RAFAEL	10.000,00
TOTAL	95.255,87

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Crédito Tributario ISD	0,00	442,10
Crédito Tributario IVA	27.503,24	33.433,93
Crédito Tributario Imp. A la Renta	12.062,01	0,00
Total Activos por Impuestos	39.565,25	33.876,03

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019	Adiciones		Deducciones		2018
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Bajas y/o ajustes	
No Depreciables						
Terrenos	288,813.00					288,813.00
Total de PPE No Depreciables	288,813.00	0.00	0.00	0.00	0.00	288,813.00
Depreciables						
Maquinaria, Equipo, Instalaciones y Adquisiciones	31,169.52	0.00			1,603.16	32,772.68
Muebles y Enseres	0.00				3,348.32	3,348.32
Equipos de Computación	0.00	0.00				0.00
Total de PPE Depreciables	31,169.52	0.00	0.00	0.00	4,948.48	36,119.00
(-) Depreciación y Deterioro						
(-) Depreciación Acumulada de PPE al Costo	-10,509.33	0.00	-1,506.68			-9,402.45
(-) Depreciación y Deterioro Acumulados	-10,509.33	0.00	-1,506.68	0.00	0.00	-9,402.45
Total Propiedades, Planta y Equipos, Neto	309,473.19	0.00	-1,506.68	0.00	4,948.48	315,529.55

9. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

La composición de Propiedad de Inversión, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
No Depreciables		
Terrenos	472,045.18	472,045.18
Depreciables		
Edificios	374,791.80	374,791.80
(-) Depreciación Acumulada de P.I. al Costo	0.00	0.00
(-) Depreciación Acumulada de P.I. al Valor Razonable	0.00	0.00
(-) Deterioro Acumulado de P.I.	0.00	0.00
Total Propiedades de Inversión	846,836.98	846,836.98

10. ACTIVOS BIOLÓGICOS

La composición de Activo por Impuesto Diferido, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Plantas Vivas al Costo	282,304.33	282,304.33
Total Activos Biológicos	282,304.33	282,304.33

11. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO

La composición de los Activos Biológicos, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Diferencias Temporarias	4.644,00	4.644,00
Total Activos por Impuestos Diferidos	4.644,00	4.644,00

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
CxP Comerciales No Relacionados	8.516,66	153.152,75
CxP a Accionistas	0,00	37.497,23
Otras CxP a No Relacionadas	7.078,40	25.194,95
Otras CxP a Relacionadas	0,00	1.051,46
Total Ctas y Doc por Pagar	15.595,06	216.896,39

En la cuenta por pagar comerciales no relacionada se detalla de la siguiente manera:

CxP Comerciales No Relacionados	SALDO 2019
PROVEEDORES	
ASESORIA SEGURIDAD Y VIGILANCIA ASEVIG LIDERMAN CIA LTDA	3.966,60
SOLUCIONES AMBIENTALES TOTALES SAMBITO S.A.	3.080,00
RASONU	675,00
CHAVEZ ABRIL ANDREA	286,11
CIPTORT & TECNAC CIPTORT C.L.	240,00
AGUAS DE SAMBORONDON AMAGUA CEM	169,13
AQUARENT AND SERVICE C.A.	42,90
NOTARIA IV CANTON DAULE	30,77
MONTOYA DELGADO JOYCE	26,15
TOTAL	8.516,66

En la cuenta otras cuentas por pagar no relacionadas se detallan de la siguiente manera:

OTRAS CTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS	
RETENCION EN LA FUENTE	421,52
IMPUESTO VALOR AGREGADO	6.656,88
TOTAL	7.078,40

13. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a la Ley Tributaria vigente en el Ecuador, la tasa impositiva para el impuesto a la renta es del 25%. A continuación se detalla la conciliación de la utilidad contable y la utilidad gravable:

	2019	2018
Utilidad / Pérdida antes PT e Imp. a la Renta	-191.715,06	51.823,40
Participación a Trabajadores	0,00	-7.773,51
(+/-) Diferencias Permanentes (1)	180.168,69	27.642,41
(+/-) Diferencias Temporales	0,00	0,00
Utilidad Gravable	0,00	71.692,30
Pérdida Sujeta a Amortización	-11.546,37	0,00
Impuesto a la Renta Causado	0,00	15.772,31
Anticipo Determinado	8.587,77	0,00
Retención en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	3.474,26	-6.048,84
Credito Tributario Años Anteriores	0,00	-4.114,23
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	0,00	5.609,24
Saldo a Favor del Contribuyente	12.062,03	0,00

(1) Las diferencias permanentes están compuestas principalmente por los Gastos No Deducibles Locales.

14. BENEFICIOS A EMPLEADOS

La composición de los Beneficios a Empleados, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Participación a Trabajadores por Pagar c	0,00	7.773,51
Obligaciones con el IESS	726,71	466,88
Jubilación Patronal	0,00	660,29
Otros Beneficios a Empleados	2.679,24	0,00
Total Beneficios a Empleados	3.405,95	8.900,68

15. ANTICIPO DE CLIENTES

La composición de Anticipo de Clientes, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente

	2019	2018
Anticipo de Clientes	83.253,10	0,00
Total Ingresos Diferidos	83.253,10	0,00

La cuenta anticipo de clientes se detallan de la siguiente manera:

ANTICIPO DE CLIENTES	
CIPORT S.A.	80.240,00
Ing. Rafael Miranda	2.613,10
TOTAL	82.853,10

16. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición de Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
CxP Comerciales No Relacionados	0,00	26.683,93
Total Ctas y Doc por Pagar No Corrientes	0,00	26.683,93

17. INGRESOS DIFERIDOS

La composición de Ingresos Diferidos, al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, es la siguiente:

	2019	2018
Otros	19.332,00	19.332,00
Total Ingresos Diferidos	19.332,00	19.332,00

18. PATRIMONIO

18.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto 420.600.00 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 1,00 cada una.

18.2.- Reserva Legal

La Ley de Compañías establece que se asigne al menos un 10% de la utilidad anual como reserva legal sin que esta exceda el 50% del valor del capital social. Dicha reserva no está disponible para pago de dividendos, únicamente puede ser utilizada para aumentar el capital social con la respectiva aprobación de los accionistas.

18.3.- Resultados Acumulados

El saldo de los resultados acumulados, a excepción de los valores registrados como "Ajustes por Aplicación de NIIF por Primera Vez", está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos como re liquidación de impuestos, etc.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2019 y 20 de Abril la fecha de aprobación de los Estados Financieros por los Accionistas de la empresa INMOBILIARIA MIRIL S.A., hubo un evento a nivel mundial el VIRUS COVID-19, mismo que inicio a finales del año 2019 y tuvo su rápida expansión alrededor del mundo lo que origino que el 11 de marzo del 2020 la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE SALUD (OMS) declarara al COVID-19 como una PANDEMIA.

El Ecuador se ha visto muy afectado por esta situación, razón por la cual el 16 de marzo del 2020 el Presidente de la República emite el decreto No. 1017 declarando el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio Nacional y se establecieron varias medidas de prevención y control con el propósito de controlar la situación de emergencia sanitaria, entre las cuales se incluyeron: a.-restricción de la circulación en el país de personas y vehículos b.- suspensión del transporte aéreo y terrestre de personas a nivel nacional e internacional c.- suspensión de la jornada laboral presencial del sector público y privado con la salvedad para los sectores estratégicos.

A la fecha de elaborar el presente informe de Auditoría Externa se mantiene el estado de excepción a nivel nacional en la República del Ecuador.