

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Socios de
INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

1. Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA., que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de los estados conexos de resultados, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA., es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

4. *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros, mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA., al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

5. *Asuntos de Énfasis*

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 29 de los estados financieros que indica que la Compañía incurrió en una pérdidas netas de US\$ 1,332,359 y US\$ 113,050 durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, Estas condiciones, expuestos en la Nota 29, indican la existencia de una incertidumbre de importancia relativa que puede proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha

Quito – Ecuador, Marzo 30 de 2016

OUTCONTROL CÍA. LTDA.
AUDITORES INDEPENDIENTES
R.N.A.E 829



Juan Diego Cevallos B.
RNC. No. 31445

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<i>Notas</i>	<u>Al 31 de Diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7 US\$	238,793	967,816
Cuentas por cobrar	8	29,333	328,623
Otras cuentas por cobrar	9	193,351	192,531
Inventarios	10	141,926	106,127
Total activo corriente	US\$	603,403	1,595,098
Activo no corriente			
Propiedad, maquinaria y equipo, neto	11	5,914,102	5,997,400
Activos biológicos	12	1,038,377	1,006,323
Otros activos	13	8,710,586	23,152,463
Impuesto diferido		3,620	2,818
Total activo no corriente	US\$	15,666,685	30,159,003
Total Activo	US\$	16,270,088	31,754,101

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas		<u>Al 31 de Diciembre de</u> <u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivo				
Pasivos circulantes				
Obligaciones financieras	14	US\$	12,018,297	14,002,268
Cuentas por pagar	15		501,166.11	522,703.37
Otras cuentas por pagar	16		26,446.66	28,247
Pasivos acumulados	19		<u>39,329</u>	<u>24,505</u>
Total pasivos circulantes		US\$	<u>12,585,239</u>	<u>14,577,724</u>
Pasivos a largo plazo				
Obligaciones patronales	20		25,371	18,317
Cuentas por pagar	21		<u>3,267,030</u>	<u>15,634,056</u>
Total Pasivos		US\$	15,877,641	30,230,097
Patrimonio				
Capital social	22	US\$	2,000	2,000
Reserva legal	22		677	677
Aporte futura capitalización			1,435,000	1,435,000
Resultados aplicación NIIF primera vez	22		53,955	53,955
Resultado del ejercicio			(1,132,359)	(113,050)
Resultados acumulados			<u>33,175</u>	<u>145,423</u>
Total Patrimonio		US\$	<u>392,448</u>	<u>1,524,004</u>
Total Pasivo y Patrimonio		US\$	16,270,088	31,754,101

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Estado de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

			<u>Años terminados el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<i>Notas</i>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ventas	23	US\$	1,583,771	1,574,076
Otros ingresos			<u>272,601</u>	<u>255,683</u>
Ingresos netos			1,856,371	1,829,758
Costo de ventas	24		1,426,278	1,145,784
Utilidad bruta		US\$	<u>430,093</u>	<u>683,974</u>
Gasto de operación				
Gasto de administración	25		(393,429)	(492,363)
Gastos financieros	26		(1,033,965)	(142,119)
Utilidad en operación		US\$	<u>(997,301)</u>	<u>49,492</u>
Participación de trabajadores			-	(7,424)
Impuesto a la renta	18		(135,059)	(155,119)
Utilidad / (Pérdida) neta y resultado integral del año		US\$	(1,132,359)	(113,050)

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Resultados acumulados							
	Capital	Reserva legal	Aporte futura capitalización	Resultados aplicación NIIF	Resultado del ejercicio	Utilidades acumuladas	Pérdidas acumuladas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	2,000	448	7,435,000	53,955	4,564	341,916	(200,829)	7,637,055
Transferencia a resultados	-	-	-	-	(4,564)	4,564	-	-
Apropiación reserva legal	-	228	-	-	-	(228)	-	-
Reversión aporte	-	-	(7,000,000)	-	-	-	-	(7,000,000)
Aporte futura capitalización	-	-	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	(113,050)	-	-	(113,050)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	2,000	677	1,435,000	53,955	(113,050)	346,252	(200,829)	1,524,004
Transferencia a resultados	-	-	-	-	113,050	-	(113,050)	-
Ajuste resultados	-	-	-	-	-	-	803	803
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	(1,132,359)	-	-	(1,132,359)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	2,000	677	1,435,000	53,955	(1,132,359)	346,252	(313,077)	392,448

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En dólares de los Estados Unidos de América -US\$)

	<u>Años terminados el</u>	
	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 1,919,196	1,447,800
Efectivo pagado a proveedores	(306,035)	(1,491,721)
Efectivo provisto por actividades de operación	<u>US\$ 1,613,160</u>	<u>(43,921)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Inversiones corto plazo	-	4,000,000
Adiciones a propiedad, mobiliario y equipo	(41,390)	(264,663)
Venta de activos fijos	-	11,330.00
Otras	(22,818.53)	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>US\$ (64,209)</u>	<u>3,746,667</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Obligaciones financieras	(294,004)	(3,997,732)
Préstamo accionista	-	251,987
Aporte futura capitalización	-	1,000,000
Otras	(1,983,971)	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>US\$ (2,277,975)</u>	<u>(2,745,745)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(729,023)	957,001
Efectivo y equivalentes al inicio del año	967,816	10,815
Efectivo y equivalentes al final del año	<u>US\$ 238,793</u>	<u>967,816</u>
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación		
Pérdida del ejercicio	US\$ (997,301)	(113,050)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo de efectivo provisto en actividades de operación.		
Depreciaciones	243,946	126,246
Pérdida venta activo fijo	-	17,349
Provisión Jubilación patronal y desahucio	-	5,007
Participación trabajadores	-	7,424
Impuesto a la Renta	(135,059)	155,119
Provisiones	19,636	-
Otros	161,167	(152,000)
Cambios netos en activos y pasivos de operación		
Cuentas por cobrar	330,475	(229,958)
Otras cuentas por cobrar	-	35,085
Inventarios	(37,181)	29,567
Otros activos	(311,097)	-
Cuentas por pagar	272,466	238,575
Otras cuentas por pagar	-	(160,962)
Pasivos acumulados	17,642	(2,321)
Otros pasivos	2,048,464	-
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>US\$ 1,613,160</u>	<u>(43,921)</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

1. Operaciones

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA. fue constituida el 3 de Octubre de 2002, con domicilio principal en la ciudad de Quito, República del Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de Octubre de 2002 mediante bajo número 3607, tomo 133.

La Compañía tiene como actividad principal la producción de plantas forestales, compra de semillas, fabricación de containers, desarrollar proyectos de implementación, desarrollo y mantenimiento de los bosques desarrollar programas y operaciones de forestación. Actividades relativas a inversiones inmobiliarias o industrias.

2. Bases de presentación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de los beneficios sociales de largo plazo que son valorizados en base a métodos actuariales.

Unidad monetaria

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador.

3. Resumen de políticas contables significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto en el caso de los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros activos según las categorías definidas en la NIC 39.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Reconocimiento y medición inicial

La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos más relevantes de estas categorías aplicables a la Compañía se describen a continuación:

Medición posterior

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo.

La Compañía mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costo financiero.

Baja en cuentas

Un activo financiero o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares, se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo,
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se hayan transferido el control sobre el mismo.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el “evento que causa la pérdida”), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Deterioro de activos financieros contabilizados al costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos.

Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor.

Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva. Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados. Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías que sobre ellos pudieran existir se efectivizaron o transfirieron la Compañía. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como costo financiero en el estado de resultados.

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, en donde los costos de transacción directamente atribuibles, forman parte del costo inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la NIC 39 como: (i) pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

Medición posterior

Préstamos y cuentas por pagar

La Compañía mantiene en esta categoría los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondientes contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existe es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importantes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponden al efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias y fondos de inversión a la vista que se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. La Compañía mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costo financiero.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Inventarios

Los inventarios correspondientes a suministros y productos terminados, están valorados al costo promedio de adquisición. Los inventarios en tránsito están valorados al costo de importación más los costos relacionados a la nacionalización, los cuales no exceden a su valor neto de realización.

El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta.

La estimación de inventario de lento movimiento y obsoleto es realizado como resultado de un estudio efectuado por la Gerencia que considera la experiencia histórica de la industria. La provisión para inventarios de lento movimiento y obsoletos se carga a los resultados del año.

Pagos anticipados

Corresponden principalmente a seguros, arriendos y otros servicios pagados por anticipado que se amortizan en línea recta en base a la vigencia del contrato.

Activos fijos

La propiedad, maquinaria y equipo se encuentran valorados al costo, neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

El costo de adquisición incluye el precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. El precio de compra o costo de instalación es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo.

Los gastos de reparación y mantenimiento rutinario se cargan a las cuentas de resultados del ejercicio en que se incurren.

La propiedad, maquinaria y equipo se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada, la que se expresa en años.

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Las tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, son:

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Edificios	20 años
Maquinaria y equipo	10 años
Otros activos	10 años
Muebles y enseres	10 años
Instalaciones y adecuaciones	10 años
Equipo de computación y software	3 años
Vehículo	5 años

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, maquinaria, muebles y equipo. La Compañía ha establecido la política de no fijar un valor residual de los activos, en vista de que al final de su vida útil, los activos de la Compañía no se pondrán a la venta.

Un componente de propiedad, maquinaria, muebles y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, es retirada al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición posterior.

Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento del retiro del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales en el año en que se retire el activo.

Deterioro de los activos

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en las suposiciones utilizadas para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultado

Obligaciones por beneficios post empleo

La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal, definida por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente.

El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

La política contable de la Compañía para los planes de beneficios definidos es reconocer las pérdidas y ganancias actuariales en su totalidad en el estado de resultados integrales en el período en el que ocurren.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros.

Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

Participación a trabajadores en las utilidades

La participación a trabajadores se registra en los resultados del año como parte de los costos de personal y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año, incluye tanto el impuesto a la renta corriente como el impuesto a la renta diferido.

Los activos y pasivos relacionados a impuesto a la renta (crédito tributario/impuesto a pagar), correspondientes al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de dichos importes, son las que estuvieron vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio impositivo.

El importe de los activos y/o pasivos por impuesto diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales entre la base fiscal de los activos y pasivos y los importes en libros según los estados financieros.

- Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales imponibles
- Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales deducibles y pérdidas tributarias de años anteriores sujetas a amortización en el futuro; en la medida en que sea probable que la compañía genere suficientes ganancias fiscales contra las cuales puedan compensarse las diferencias temporales deducibles y las pérdidas tributarias de años anteriores.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporales se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y sus reformas, que en este caso son 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 en adelante.

El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual, y se clasifica como no corriente.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Venta de servicios

Los ingresos procedentes de la venta de servicios se reconocen en función al servicio contratado por los clientes, el cual se factura mensualmente. Cualquier diferencia entre el servicio contratado y el servicio prestado es regularizada en el mes siguiente.

Reconocimiento de costos y gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

4. Uso de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

- **Estimaciones y suposiciones**

Las suposiciones claves relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, que tienen un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y los pasivos durante el próximo ejercicio, se describen a continuación. La Compañía ha basado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y las suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Esos cambios se reflejan en las suposiciones en el momento en que ellos ocurren.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

- **Estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales**

La estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

- **Estimación para inventarios de lento movimiento, en mal estado y obsoleto:**

La estimación para inventarios de lento movimiento, en mal estado y obsoleto es determinada en base al estado físico y operativo de los bienes.

- **Vida útil de Propiedad, equipos, mobiliario y vehículos**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

- **Deterioro del valor de los activos no financieros**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período

- **Impuestos**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

- **Obligaciones por beneficios post-empleo**

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros y los índices de mortalidad.

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Para la determinación de la tasa de descuento, el perito consideró las tasas de interés de bonos emitidos por el gobierno, en vista de que en Ecuador no existe un mercado de valores amplio según indica el párrafo 78 de la NIC 19.

El índice de mortalidad se basa en las tablas biométricas de experiencia ecuatoriana publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) según R.O. No. 650 del 28 de agosto de 2002. Los aumentos futuros de salarios y pensiones se basan en los índices de inflación futuros esperados para el país.

- **Provisiones**

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

5. Normas Internacionales emitidas aun no vigentes

A continuación se enumeran las Normas Internacionales emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros. En este sentido, se indican las Normas emitidas que la Compañía posiblemente aplicará en el futuro. La Compañía tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, si es que les son aplicables.

Aquellas que pueden ser relevantes para la Compañía se señalan a continuación:

NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar

El objetivo de esta NIIF es requerir a las entidades que, en sus estados financieros, revelen información que permita a los usuarios evaluar:

- La relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y en el rendimiento de la entidad; y
- La naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de los instrumentos financieros a los que la entidad se haya expuesto durante el periodo y lo esté al final del periodo sobre el que se informa, así como la forma de gestionar dichos riesgos.

Los principios contenidos en esta NIIF complementan a los de reconocimiento, medición y presentación de los activos financieros y los pasivos financieros de la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación y de la

NIIF 9 Instrumentos Financieros.

La NIIF 7 es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción temprana es permitida.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 fue concluida en julio de 2014. Especifica los requerimientos para reconocer y medir los activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender partidas no financieras. Su alcance esencialmente el mismo que el de la NIC 39.

La NIIF 9 es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción temprana es permitida.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

NIIF 15 Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes

La NIIF 15 se finalizó en mayo de 2014. Esta norma especifica cuándo reconocer los ingresos y cuánto se debe reconocer. La norma reemplaza la NIC 18 y la NIC 11 Contratos de Construcción en su totalidad.

La NIIF 15 es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción temprana es permitida.

6. Instrumentos financieros por categoría

La composición de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al valor nominal				
Efectivo y equivalentes de efectivo	238,793	-	967,816	-
Cuentas por cobrar comerciales, neto	29,333	-	328,623	-
Otras cuentas por cobrar	193,351	-	192,531	-
Inventarios	141,926	-	106,127	-
Total activos financieros	603,403	-	1,595,098	-
Pasivos financieros medidos al costo				
Obligaciones financieras	12,018,297	-	14,002,268	-
Cuentas por pagar	501,166	3,267,030	522,703	15,634,056
Otras cuentas por pagar	26,447	-	28,247	-
Pasivos acumulados	39,329	25,371	24,505	18,317
Total pasivos financieros	12,585,239	3,292,402	14,577,724	15,652,373

El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar se aproximan al valor justo debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

7. Efectivo y equivalentes de efectivo.

Para propósitos del estado de flujo de efectivo, caja, bancos e inversiones al 31 de diciembre de 2015 y 2014, consisten de lo siguiente:

		31 de diciembre de	
		2015	2014
Caja	US\$	1,500	1,500
Bancos exterior		237,293	966,316
	US\$	238,793	967,816

8. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2015	2014
Cientes	US\$	1,351	73,987
Partes relacionadas	17	31,185	257,840
Provisión cuentas incobrables		(3,203)	(3,203)
	US\$	29,333	328,623

9. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, otras cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2015	2014
Empleados	US\$	13,300	27,351
Anticipo proveedores		153,261	130,443
Servicio de Rentas Internas		26,790	34,738
	US\$	193,351	192,531

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

10. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2015	2014
Materia prima	US\$	93,369	57,571
Producto terminado		17,517	17,517
Otros inventarios		31,039	31,039
	US\$	141,926	106,127

11. Propiedad, maquinaria y equipo

Durante los años 2015 y 2014, el saldo de propiedad, maquinaria y equipo fue el siguiente:

	31 de diciembre de 2015			31 de diciembre de 2014		
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Activo neto	Costo histórico	Depreciación acumulada	Activo neto
Terreno	5,538,497		5,538,497	5,538,497		5,538,497
Edificios	91,774	(53,892)	37,881	91,774	(8,189)	83,584
Maquinaria y equipo	383,886	(175,071)	208,815	351,676	(137,803)	213,873
Vehículo	213,953	(137,434)	76,519	204,773	(112,078)	92,695
Muebles y enseres	2,713	(2,560)	153	2,713	(2,289)	424
Otros	174,077	(121,840)	52,237	174,077	(105,751)	68,326
	6,404,899	(490,797)	5,914,102	6,363,509	(366,109)	5,997,400

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

12. Activos biológicos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los activos biológicos se conformaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2015	2014
Plantación	US\$	304,031	304,031
Ganado		936,904	787,410
Depreciación		(202,558)	(85,119)
	US\$	<u>1,038,377</u>	<u>1,006,323</u>

Durante los años 2015 y 2014, el movimiento activos biológicos fue el siguiente:

	Plantación	Ganado
Costo		
Saldo 31 de diciembre de 2013	304,031	449,211
Adiciones	-	209,501
Ajuste	-	152,000
Venta	-	(23,301)
Saldo 31 de diciembre de 2014	304,031	787,410
Adiciones	-	313,621
Ajuste	-	(50)
Bajas	-	(164,079)
Saldo 31 de diciembre de 2015	304,031	936,904
Depreciación acumulada		
Saldo 31 de diciembre de 2013	-	38,886
Adiciones	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2014	-	38,886
Adiciones	-	119,257
Bajas	-	1,818.17
Saldo 31 de diciembre de 2015	-	159,961

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

13. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, otros activos se conformaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2015	2014
Acciones Proyecto Inmobiliario Galápagos	US\$	152,463	152,463
Inversión (a)		8,558,124	23,000,000
	US\$	8,710,586	23,152,463

(a) Se debe a un Contrato de Fideicomiso, en el que intervienen las siguientes partes:

VULCANO COMERCIAL CORP, por medio de su apoderado Sr. Santiago José Ponce Rose en calidad de Beneficiario o Vendedor.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA., por medio de su representante legal Dr. Isaac Álvarez Granda en calidad de Beneficiario o Adquiriente.

PICHINCHA TRUST S.A., sociedad anónima debidamente constituida bajo leyes de la República de Panamá, debidamente representada en este acto por Juan Carlos Pérez Cordovez, denominado "El Fiduciario".

Mediante este convenio suscrito entre las compañías VULCANO COMERCIAL CORP e INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA., el cual contiene el compromiso de venta de acciones otorgado por la compañía VULCANO COMERCIAL CORP a favor del Adquiriente, en el que se establece los términos, forma de pago y condiciones de dicha transacción.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

14. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, obligaciones financieras se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sobregiros			
Banco Pichincha	US\$	18,296.71	2,268.17
Préstamos			
Banco Pichincha		12,000,000	14,000,000
	US\$	12,018,297	14,002,268

La obligación financiera al 31 de diciembre de 2015, corresponde a:

Institución	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Operación	Monto
Banco Pichincha Miami	18/12/2014	07/12/2015	0120823	<u>12,000,000</u>
				<u>12,000,000</u>

15. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>Nota</i>		
Proveedores nacionales		US\$ 210,543	228,700
Partes relacionadas	17	290,623	294,004
		US\$ 501,166	522,703

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

16. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2015	2014
Servicio de Rentas Internas	US\$	8,432	14,311
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		3,513	3,331
Empleados		14,501	10,605
	US\$	26,447	28,247

17. Compañías Relacionadas y Socios

Las operaciones entre la Compañía, sus socios y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

(a) Socios

El detalle de los Socios de la Compañía al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Nombre de socio	Número de participaciones	Participación
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	1800	90%
Álvarez Larrea Isaac Eduardo	100	5%
Álvarez Larrea Mayra Gabriela	100	5%
	2000	100%

(b) Saldos y transacciones con socios y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los saldos y transacciones con socios y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Cuenta por cobrar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2015
Racalec C.A.	Préstamo	Ecuador	Menor a un año	15,534
Comercial Industrial Ecuatoriana S.A.	Préstamo	Ecuador	Menor a un año	15,650
				31,185
Cuentas por pagar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2015
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	3,136,489
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	Comercial	Ecuador	Menor a un año	264,480
Isemay Sports S.A.	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	2478.05
Alem Cía. Ltda.	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	60,140
Alem Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	Menor a un año	143
Volketwill S.A.	Comercial	Ecuador	Menor a un año	26,000
Volketwill S.A.	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	67,924
				3,557,654
Cuenta por cobrar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2014
Alem Cía. Ltda.	Comercial	Ecuador	Menor a un año	257,840
				257,840
Cuenta por pagar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2014
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	15,203,290
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	Comercial	Ecuador	Menor a un año	202,080
Álvarez Larrea Isaac Eduardo	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	50,035
Álvarez Larrea Mayra Gabriela	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	78,000
Isemay Sports S.A.	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	2,622
Alem Cía. Ltda.	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	250,609
Volketwill S.A.	Comercial	Ecuador	Menor a un año	91,924
Volketwill S.A.	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	49,500
				15,836,136

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con socios se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

(c) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de gerencias, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 en transacciones no habituales y/o relevantes.

18. Impuesto a la Renta corriente y diferido

- a) Un resumen del impuesto a la renta corriente y diferido cargado a resultados es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Impuesto a la renta corriente	135,059	115,119
Total impuesto a la renta diferido	-	-
Total gasto por impuesto a la renta del ejercicio	<u>135,059</u>	<u>115,119</u>

- b) Impuesto a la renta corriente

Una conciliación entre la pérdida y utilidad por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014, respectivamente según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Utilidad / Pérdida del ejercicio	(1,132,359)	49,492
Participación trabajadores	-	(7,424)
Gastos no deducibles	97,275	353,660
Utilidad / (Pérdida) tributaria	<u>(1,035,084)</u>	<u>395,729</u>
Tasa legal de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>87,060</u>
Anticipo impuesto a la renta (i)	135,059	155,119

- (a) A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta.

a) Situación fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada en los últimos años.

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 del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

b) Tasa de impuesto

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2015 es del 22%, (22% en 2014).

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, podría obtener un descuento de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, en el evento de que el anticipo de impuesto a la renta sea mayor que el impuesto a la renta causado o este impuesto a la renta causado no existiera, el anticipo de impuesto a la renta constituye impuesto a la renta mínimo.

c) Dividendos en efectivo

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos repartidos a personas naturales en Ecuador forman parte de la renta global y están sujetos a retención en la fuente.

d) Anticipo de Impuesto a la Renta

El anticipo del impuesto a la renta, se determina aplicando ciertos porcentajes al monto del activo total (excepto cuentas por cobrar que no sean con partes relacionadas), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo del impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

19. Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2015	2014
Décimo tercero	US\$	1,270	1,017
Décimo cuarto		11,087	3,141
Vacaciones		14,093	8,248
Participación trabajadores		6,233	7,424
Liquidaciones por pagar		6,646	4,676
	US\$	39,329	24,505

20. Obligaciones patronales largo plazo

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las obligaciones patronales largo plazo se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2015	2014
Jubilación patronal	US\$	20,155	14,828
Desahucio		5,217	3,488
	US\$	25,371	18,317

Reserva para jubilación patronal

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio.

De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación. Con fecha 2 de julio de 2001 en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 se publicó la reforma al Código del Trabajo, mediante el cual se aprobaron los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Durante los años 2015 y 2014, el movimiento de la reserva para jubilación patronal fue como sigue:

	2015	2014
Saldo al inicio del año	14,828	10,712
Provisión	5,326	4,116
Saldo al final del año	20,155	14,828

Desahucio

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tiene un pasivo contingente por desahucio con los empleados y trabajadores que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

Durante los años 2015 y 2014, el movimiento de la reserva para desahucio fue como sigue:

	2015	2014
Saldo al inicio del año	3,488	2,598
Provisión	1,729	890
Saldo al final del año	5,217	3,488

21. Cuentas por pagar largo plazo

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuentas por pagar largo plazo se formaban de la siguiente manera:

			31 de diciembre de	
	Nota		2015	2014
Isaac Álvarez Granda	17	US\$	3,136,489	15,203,290
Mayra Álvarez Larrea	17		-	78,000
Eduardo Álvarez Larrea	17		-	50,035
Alem Cía. Ltda.	17		60,140	250,609
Isemay Sports S.A.	17		2,478	2,622
Volketswill S.A.	17		67,924	49,500
		US\$	3,267,030	15,634,056

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

22. Patrimonio

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2015 el capital social de la compañía está constituido por 2,000 participaciones, con un valor nominal de \$ 1,00 cada una.

b) Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

c) Ajustes de primera adopción de las normas internacionales de información financiera –NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumento de capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre éste. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

23. Ingresos operacionales

Durante los años 2015 y 2014 los ingresos operacionales se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2015	2014
Producción ganadera	US\$	735,507	518,550
Producción agrícola		130,373	264,746
Arriendos		712,500	790,000
Otros		5,391	780
	US\$	1,583,771	1,574,076

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

24. Costos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los costos se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2015	2014
Costo agrícola	US\$	137,593	141,825
Costo ganadería		48,299	4,754
Beneficios a los empleados		210,438	147,709
Suministros y materiales		192,590	170,744
Mantenimiento		183,529	380,555
Depreciación		243,946	126,246
Arriendo		363,000	135,000
Combustible		10,674	13,579
Honorarios		6,930	5,050
Servicios básicos		25,262	10,181
Otros		4,018	10,141
	US\$	1,426,278	1,145,784

25. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2015	2014
Gasto de personal	US\$	18,440	21,083
Servicios recibidos de terceros		19,534	21,282
Impuestos fiscales, patentes		59,872	82,169
Pérdida venta activo fijo		4,835	17,349
Otros		290,748	350,481
	US\$	393,429	492,363

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

26. Gastos financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los gastos financieros se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2015	2014
Gastos bancarios	US\$	985	140,882
Intereses		1,032,980	1,237
	US\$	1,033,965	142,119

27. Principales contratos y acuerdos

La Compañía al 31 de diciembre de 2014, no mantenía contratos o acuerdos que deban considerarse principales para su revelación.

28. Administración de riesgos financieros

- **Competencia**

La empresa tiene área comercial y planificación estratégica que están en constante monitoreo de la competencia. Así poder actuar de acuerdo a la tendencia de la competencia y del mercado.

- **Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero**

La empresa históricamente ha tenido excelentes relaciones con los Bancos con los que trabaja, debido a políticas serias en el cumplimiento de sus obligaciones financieras, así como límites claros en cuando al apalancamiento obtenido.

Es importante anotar que las dificultades de liquidez registradas en el período, y el cumplimiento de las políticas financieras internas, han generado un excesivo apalancamiento en proveedores, por lo que al momento la empresa se encuentra desarrollando medidas para mitigar esta concentración y evitar los posibles riesgos.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

- **Riesgo de mercado**

Para solventar y controlar el riesgo de mercado, la empresa siempre está a la vanguardia de la tecnología que es un punto primordial en los servicios de telecomunicaciones.

La empresa ha realizado fuerte inversión en publicidad tanto en televisión, radio, eventos y otros medios con la finalidad de atraer mayor cantidad de clientes.

- **Riesgo de liquidez**

La empresa para el control de la liquidez, realiza semanalmente el flujo de fondos y además está en línea con la ejecución de presupuesto. En estos flujos se consideran tanto las actividades operativas como las actividades de inversión con el objeto de cubrir adecuadamente las necesidades de fondos de corto o largo plazo según el origen de la necesidad.

- **Riesgo de gestión de capital**

La empresa tiene como objetivo de la política de capital, mantener una estructura accionaria que de credibilidad ante los acreedores y de una rentabilidad aceptable para los accionistas

- **Riesgo de crédito**

La empresa tiene procedimientos formalmente establecidos y un cumplimiento obligatorio por todas las aéreas que conforma el negocio.

- **Valor razonable**

Las estimaciones de valor razonable se realizan en base a la información relevante de mercado e información relacionada con los instrumentos financieros.

Los supuestos utilizados por la Gerencia de la empresa, para establecer el valor justo se basa en:

El efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar, otras cuentas por cobrar y otras cuentas por pagar son instrumentos financieros a corto plazo, por lo tanto se aproxima a su valor justo ya que no existe la posibilidad de un cambio que afecte en el corto plazo

El valor por deudas a largo plazo se manejan con tasas referenciales del Banco Central del Ecuador por lo tanto se ajustan al valor razonable.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

29. Contingencias

La compañía en el ejercicio que término el 31 de diciembre de 2015 y 2014, sufrió pérdidas de US\$ 1,332,359 y 113,050; durante el periodo obtuvo ingreso de sus actividades habituales, sin embargo las utilidades generadas se vieron afectadas por la carga financiera de intereses y a la fecha de emisión del presente informe se desconoce si se generen nuevos negocios o un aumento de capital, de acuerdo con la Ley de Compañías estas pérdidas consecutivas podrían ser causa de disolución de la entidad, Estos factores, indican que la compañía tal vez no pueda continuar en operación.

30. Eventos subsecuentes

Hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos, no han existido eventos que deban ser revelados en las notas a los estados financieros, que afecten la presentación de los mismos.
