

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Informe de los Auditores Independientes
Al y por el año terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Estados Financieros

Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

Índice

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera.....	4
Estados de Resultados Integrales.....	6
Estados de Cambios en el Patrimonio.....	7
Estados de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros.....	9



A los Socios de
INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

1. Opinión

Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de la Compañía **INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros de los asuntos indicados "Bases para la Opinión", los estados financieros, mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

2. Bases para opinión

La gerencia general de la compañía al cierre de las operaciones en diciembre 31 de 2017 preparó los Estados Financieros adjuntos, bajo las siguientes estimaciones de importancia relativa que son un limitante para expresar nuestra opinión.

- a. La Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 generó pérdidas por US\$ 737.641 y US\$ 1.302.043 respectivamente, el estado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes sobre activos circulantes de US\$ 1.043.508 y US\$ 10.209.332.
- b. No estuvimos presentes para observar el inventario físico, debido a la naturaleza de los registros de la Compañía, no pudimos satisfacernos con respecto a las cantidades y el valor razonable del inventario al 31 de diciembre de 2017. Los montos de inventario al 31 de diciembre de 2017 se consideran en la determinación de los resultados de las operaciones con respecto al año que terminó el 31 de diciembre de 2017.
- c. Tal como se indica en la nota No. 10 de Activos Biológicos se registran saldos por US\$ 304.031 de plantaciones y US\$ 683.385 por ganado sobre los cuales no nos fue posible obtener evidencia suficiente que nos permitiera formarnos una opinión acerca de la razonabilidad de dicho saldo.
- d. La Compañía al 31 de diciembre de 2017 no registró el ajuste por el valor patrimonial proporcional en Comercial Industrial Ecuatoriana S.A. por US\$ 3.787.729 y el valor patrimonial proporcional en la inversión en RACALEC C.A. por US\$ 76.940.



e. Como se informa en la nota No. 12 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, la Compañía registra saldo por cobrar por US\$ 152.463 al Proyecto Inmobiliaria Galápagos sobre los cuales no nos fue posible obtener evidencia suficiente que nos permitiera formarnos una opinión acerca de la razonabilidad de dicho saldo.

f. La Compañía tiene pendiente la designación del Oficial de Cumplimiento, Aprobación del Manual de prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, y Matriz de Riesgos, ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico, cuya información debió ser presentada hasta el 30 de Mayo del presente año sin embargo mediante resolución No. UAFE-DG-2018-0029 del 30 de mayo del 2018, se amplió el plazo de presentación hasta el 28 de Septiembre de 2018.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de este informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Contadores Profesionales de IFAC, junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en Ecuador, hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional, consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Asunto de énfasis

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 26 de los estados financieros que indica que la Compañía incurrió en pérdidas netas por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016. Estas condiciones, expuestas en la Nota 28, indican la existencia de una incertidumbre de importancia relativa que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

4. Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración de **INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las NIIF (Marco Conceptual Aplicable) y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración de **INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.**, es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.



Los encargados del gobierno de INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA., son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de derivación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una derivación material cuando existe. Las derivaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de derivación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una derivación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una
- derivación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.



- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA., entre otras cuestiones, el alcance, momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Quito – Ecuador, Octubre 12 de 2018.

AUDITASSISTANCE CIA. LTDA.
AUDITORES INDEPENDIENTES
R.N.A.E 1033

Ximena Arce A.
Representante Legal

Ing. Belén Carrasco
Contador Público Autorizado

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

			Al 31 de diciembre de	
	Notas		2017	2016
Activos				
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	US\$	38,249	13,841
Cuentas por cobrar	7		108,022	89,178
Inventarios	8		66,330	69,991
Total activo corriente		US\$	<u>212,601</u>	<u>173,010</u>
Activo no corriente				
Propiedad, maquinaria y equipo, neto	9		5,731,636	5,805,007
Activos biológicos	10		723,125	861,942
Inversiones	11		8,558,124	8,558,124
Cuentas por cobrar	12		740,335	410,371
Impuesto diferido			3,620	3,620
Total activo no corriente		US\$	<u>15,756,840</u>	<u>15,639,064</u>
Total Activo		US\$	<u>15,969,441</u>	<u>15,812,074</u>

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

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

			Al 31 de diciembre de	
	Notas		2017	2016
Pasivo				
Pasivos circulantes				
Obligaciones financieras	13	US\$	48,775	10,074,906
Cuentas por pagar	14		1,155,903	268,828
Pasivos acumulados	17		51,431	38,608
Total pasivos circulantes		US\$	1,256,109	10,382,342
Pasivos a largo plazo				
Obligaciones patronales	18		29,713	27,481
Cuentas por pagar	19		14,330,855	4,311,846
Total Pasivos		US\$	15,616,677	14,721,669
Patrimonio				
Capital social	20	US\$	2,000	2,000
Reserva legal	20		677	677
Aporte futura capitalización			2,000,000	2,000,000
Resultados aplicación NIIF primera vez	20		53,955	53,955
Resultados acumulados			(966,227)	335,816
Resultado del ejercicio			(737,641)	(1,302,043)
Total Patrimonio		US\$	352,764	1,090,405
Total Pasivo y Patrimonio		US\$	15,969,441	15,812,074

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 2017 y 2016

(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>2017</u>	<u>2016</u>
Ventas	21	US\$	1,387,512	1,502,060
Otros ingresos			<u>71,528</u>	<u>9,479</u>
Ingresos netos			1,459,040	1,511,538
Costo de ventas			<u>1,293,700</u>	<u>1,736,490</u>
(Pérdida) / Utilidad bruta		US\$	<u>165,339</u>	<u>(224,951)</u>
Gasto de operación				
Gasto de administración	22		(154,463)	(156,662)
Gastos financieros	23		<u>(692,003)</u>	<u>(844,964)</u>
Pérdida en operación		US\$	<u>(681,127)</u>	<u>(1,226,577)</u>
Impuesto a la renta			(60,199)	(73,635)
Otros resultados integrales			3,685	(1,830)
Pérdida neta y resultado integral del año		US\$	<u>(737,641)</u>	<u>(1,302,043)</u>

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

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

	Capital	Reserva legal	Aporte futura capitalización	Resultados aplicación NIIF	Resultados acumulados			Total
					Utilidades acumuladas	Pérdidas acumuladas	Resultado del ejercicio	
Saldo al 31 de diciembre de 2015	2,000	677	1,435,000	83,955	346,252	(313,077)	(1,132,359)	302,448
Transferencia a resultados	-	-	-	-	-	-	-	-
Aporte futura capitalización	-	-	2,000,000	-	-	(1,132,359)	1,132,359	-
Compensación pérdidas	-	-	(1,435,000)	-	-	-	-	2,000,000
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	1,435,000	-	-
							(1,302,043)	(1,302,043)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2,000	677	2,000,000	83,955	346,252	(10,436)	(1,302,043)	1,090,405
Transferencia a resultados	-	-	-	-	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(1,302,043)	1,302,043	-
							(737,641)	(737,641)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,000	677	2,000,000	83,955	346,252	(1,312,479)	(737,641)	352,764

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 2017 y 2016

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

		<u>Años terminados el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
		2017	2016
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes	US\$	1,451,651	1,508,419
Efectivo pagado a proveedores		(2,351,519)	(1,757,733)
Efectivo provisto por actividades de operación	US\$	<u>(899,668)</u>	<u>(249,314)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Adiciones a propiedad, mobiliario y equipo		(6,620)	-
Otras		7,971	12,803
Efectivo neto usado en actividades de inversión	US\$	<u>1,351</u>	<u>12,803</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras		(948,856)	-
Otras		(26,131)	11,559
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	US\$	<u>(922,725)</u>	<u>11,559</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		24,408	(224,952)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		13,841	258,793
Efectivo y equivalentes al final del año	US\$	<u>38,249</u>	<u>13,841</u>
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación			
Pérdida del ejercicio	US\$	(681,127)	(1,226,577)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo de efectivo provisto en actividades de operación:			
Depreciaciones		166,222	223,501
Impuesto a la Renta		(60,199)	(73,635)
Provisiones		619,250	279
Otros		(9,360)	186,520
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		(1,130)	6,339
Inventarios		3,521	71,883
Otros activos		61,868	50,560
Cuentas por pagar		(79,450)	(242,961)
Pasivos acumulados		62,639	(15,671)
Otros pasivos		(981,903)	770,430
Efectivo neto provisto en actividades de operación	US\$	<u>(899,668)</u>	<u>(249,314)</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 2017 y 2016

(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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

(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 es, 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 2017 y 2016

(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 2017 y 2016

(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.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente 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 informe 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.

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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.

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.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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:

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 período 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.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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. 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 periodo 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 2017 y 2016

(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 impositivas
- 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 2017 y 2016

(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 periodos 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 periodo 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.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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.

- **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.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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.

• 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 2017 y 2016

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

5. Instrumentos financieros por categoría

La composición de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al valor nominal				
Efectivo y equivalentes de efectivo	38,249	-	13,841	-
Cuentas por cobrar	108,022	740,335	89,178	410,371
Inventarios	66,330	-	69,991	-
Total activos financieros	212,601	740,335	173,010	410,371
Pasivos financieros medidos al costo				
Obligaciones financieras	48,775	-	10,074,906	-
Cuentas por pagar	1,161,761	14,330,855	268,828	4,311,846
Pasivos acumulados	45,572	29,713	38,608	27,481
Total pasivos financieros	1,256,109	14,360,568	10,382,342	4,339,327

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.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

Para propósitos del estado de flujo de efectivo, caja, bancos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, consisten de lo siguiente:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Caja	US\$ 2,521	1,500
Bancos nacionales	23,387	-
Bancos exterior	12,341	12,341
Total	US\$ 38,249	13,841

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

7. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Cientes	US\$	27,307	26,176
Partes relacionadas (Nota 15)		31,200	31,200
Empleados		43	239
Anticipo proveedores		2,488	10,459
Servicio de Rentas Internas			
Crédito tributario IVA		3,393	4,840
Crédito tributario I.R.		46,795	19,466
Provisión cuentas incobrables		(3,203)	(3,203)
	US\$	<u>108,022</u>	<u>89,178</u>

8. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Materia prima	US\$	17,965	21,487
Producto terminado		17,342	17,482
Otros inventarios		31,023	31,022
	US\$	<u>66,330</u>	<u>69,991</u>

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

9. Propiedad, maquinaria y equipo

Durante los años 2017 y 2016, el saldo de propiedad, maquinaria y equipo fue el siguiente:

	31 de diciembre de 2017			31 de diciembre de 2016		
	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	(82,596)	9,177	91,774	(82,596)	9,177
Maquinaria y equipo	390,506	(252,233)	138,274	383,886	(213,469)	170,417
Vehículo	213,953	(188,995)	24,958	213,953	(163,211)	50,742
Muebles y enseres	2,713	(2,710)	3	2,713	(2,686)	27
Otros	174,077	(153,349)	20,728	174,077	(137,931)	36,146
	6,411,519	(679,883)	5,731,636	6,404,899	(599,892)	5,805,007

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de propiedad, maquinaria y equipo fue el siguiente:

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

	Terreno	Edificios	Maquinaria y equipo	Vehículo	Muebles y enseres	Adecuaciones y Sistema de riego	Total
Costo							
Saldo 31 de diciembre de 2015	5,538,497	91,774	383,886	213,953	2,713	174,077	6,404,899
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-
Saldo 31 de diciembre de 2016	5,538,497	91,774	383,886	213,953	2,713	174,077	6,404,899
Adiciones	-	-	6,620	-	-	-	6,620
Saldo 31 de diciembre de 2017	5,538,497	91,774	390,506	213,953	2,713	174,077	6,411,519
Depreciación acumulada							
Saldo 31 de diciembre de 2015	-	53,892	175,071	137,434	2,560	121,840	490,797
Adiciones	-	28,703	38,398	25,776	126	16,091	109,095
Reclasificación	-	1	-	-	-	(1)	-
Saldo 31 de diciembre de 2016	-	82,596	213,469	163,211	2,686	137,931	599,892
Adiciones	-	-	38,764	25,785	24	15,419	79,991
Saldo 31 de diciembre de 2017	-	82,596	252,233	188,995	2,710	153,349	679,883
Activo Neto	5,538,497	9,177	138,274	24,958	3	20,728	5,731,636

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

10. Activos biológicos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos biológicos se conformaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Plantación	US\$	304,031	304,031
Ganado		683,385	813,468
Depreciación		(264,291)	(255,556)
	US\$	<u>723,125</u>	<u>861,942</u>

Durante los años 2017 y 2016, los movimientos activos biológicos fue el siguiente:

	Plantación	Ganado	Total
Costo			
Saldo 31 de diciembre de 2015	304,031	936,904	1,240,935
Adiciones	-	18,456	18,456
Ajuste	-	(30,483)	(30,483)
Venta	-	(111,410)	(111,410)
Saldo 31 de diciembre de 2016	304,031	813,468	1,117,499
Bajas	-	(51,002)	(51,002)
Ajuste	-	35,200	35,200
Venta	-	(114,280)	(114,280)
Saldo 31 de diciembre de 2017	304,031	683,385	987,416
Depreciación acumulada			
Saldo 31 de diciembre de 2015	-	202,558	202,558
Adiciones	-	114,406	114,406
Ajuste	-	(19,014)	(19,014)
Venta	-	(42,394)	(42,394)
Saldo 31 de diciembre de 2016	-	255,556	255,556
Adiciones	-	86,231	86,231
Bajas	-	(25,085)	(25,085)
Venta	-	(52,412)	(52,412)
Saldo 31 de diciembre de 2017	-	264,291	264,291

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

11. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2015 las acciones se compone por contrato de fideicomiso por el valor de US\$ 8,558,124, en el contrato del fideicomiso, intervinieron 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 Cordevez, 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.

Al 31 de diciembre de 2016, INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA., ejecuta el compromiso de venta de acciones otorgado por la compañía VULCANO COMERCIAL CORP y en Septiembre de 2017 se realiza la transferencia de las inversiones en acciones de Racalec C.A. y Comercial Industrial Ecuatorina S.A. a favor de INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

12. Cuentas por cobrar largo plazo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, otros activos se conformaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Proyecto Inmobiliario Galapagos	US\$ 152,463	152,463
Volkerweil S.A. (Nota 15)	587,872	257,908
	<u>US\$ 740,335</u>	<u>410,371</u>

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

13. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, obligaciones financieras se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Sobregiros			
Banco Pichincha	US\$	-	30,928
Préstamos			
Banco Pichincha		48,775	10,053,979
	US\$	<u>48,775</u>	<u>10,074,906</u>

La obligación financiera al 31 de diciembre de 2017, corresponde a:

Institución	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Operación	Monto
Banco Pichincha	23/08/2017	19/06/2018	30565308-04	48,775
				<u>48,775</u>

La obligación financiera al 31 de diciembre de 2016, corresponde a:

Institución	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Operación	Monto
Banco Pichincha	30/9/2017	6/7/2017	2553507-00	53,979
Banco Pichincha Miami	1/12/2017	27/11/2017	120823 (i)	10,000,000
				<u>10,053,979</u>

(i) Corresponde a la renovación del crédito, este se encuentra debidamente registrado en el Banco Central bajo el número de registro 161640

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

14. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Proveedores nacionales	US\$	177,515	258,205
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 15)		948,856	-
Servicio de Rentas Internas		11,783	7,558
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		3,520	3,065
Empleados		14,299	-
	US\$	<u>1,155,903</u>	<u>268,828</u>

15. 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 2017 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%
	<u>2000</u>	<u>100%</u>

(b) Saldos y transacciones con socios y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016

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

Cuenta por cobrar	Nota	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2017
Racalec C.A.	7	Préstamo	Ecuador	Menor a un año	15,543
Comercial Industrial Ecuatoriana S.A.	7	Préstamo	Ecuador	Menor a un año	15,657
Volkerwill S.A.	12	Comercial	Ecuador	Mayor a un año	587,872
					<u>619,072</u>

Cuentas por pagar	Nota	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2017
Alem Cía. Ltda.	14	Comercial	Ecuador	Menor a un año	948,856
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	19	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	5,765,738
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	19	Comercial	Ecuador	Mayor a un año	390,871
Álvarez Larrea Isaac Eduardo	19	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	209,000
Isenay Sports S.A.	19	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	2,478
Alem Cía. Ltda.	19	Comercial	Ecuador	Mayor a un año	7,499,602
Marín José Larrea	19	Comercial	Ecuador	Mayor a un año	400,000
Moya Álvarez Larrea	19	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	2,000
					<u>15,218,546</u>

Cuenta por cobrar	Nota	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2016
Racalec C.A.	7	Préstamo	Ecuador	Menor a un año	15,543
Comercial Industrial Ecuatoriana S.A.	7	Préstamo	Ecuador	Menor a un año	15,657
Alem Cía. Ltda.	12	Comercial	Ecuador	Mayor a un año	40,536
Volkerwill S.A.	12	Comercial	Ecuador	Mayor a un año	217,372
					<u>289,108</u>

Cuentas por pagar	Nota	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2016
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	19	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	3,380,897
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	19	Comercial	Ecuador	Mayor a un año	328,471
Álvarez Larrea Isaac Eduardo	19	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	200,000
Isenay Sports S.A.	19	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	2,478
Volkerwill S.A.	19	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	400,000
					<u>4,311,846</u>

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 2017 y 2016

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

16. 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	
		2017	2016
Impuesto a la renta corriente	US\$	60,199	73,635
Impuesto a la renta diferido		-	-
Total gasto impuesto a la renta del ejercicio	US\$	<u>60,199</u>	<u>73,635</u>

b) Impuesto a la renta corriente

Una conciliación entre la pérdida y utilidad por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016, respectivamente según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Utilidad / Pérdida del ejercicio	US\$	(681,127)	(1,226,577)
Gastos no deducibles		111,106	180,641
Utilidad / (Pérdida) tributaria		<u>(570,020)</u>	<u>(1,045,936)</u>
Tasa legal de impuesto		22%	22%
Impuesto a la renta causado	US\$	-	-
Anticipo impuesto a la renta (i)	US\$	<u>60,199</u>	<u>73,635</u>

(i) 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 2017 y 2016

(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 2017 y 2016 es del 22%.

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 2017 y 2016

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

17. Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Décimo tercero	US\$	14,281	1,057
Décimo cuarto		10,068	9,986
Vacaciones		15,635	14,102
Participación trabajadores		5,858	5,897
Liquidaciones por pagar		5,588	5,588
Salario digno		-	1,978
	US\$	51,431	38,608

18. Obligaciones patronales largo plazo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las obligaciones patronales largo plazo se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Jubilación patronal	US\$	23,984	22,514
Desahucio		5,729	4,967
	US\$	29,713	27,481

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.

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran 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.

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de la reserva para jubilación patronal fue como sigue:

		31 de diciembre de 2017	
		2017	2016
Saldo al inicio del año	US\$	22,514	20,155
Provisión		1,471	2,359
Saldo al final del año	US\$	<u>23,984</u>	<u>22,514</u>

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 2017 y 2016, el movimiento de la reserva para desahucio fue como sigue:

		31 de diciembre de 2017	
		2017	2016
Saldo al inicio del año	US\$	4,967	5,217
Provisión		762	-
Ajuste		-	(250)
Saldo al final del año	US\$	<u>5,729</u>	<u>4,967</u>

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

19. Cuentas por pagar largo plazo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar largo plazo se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Isaac Álvarez Granda (Nota 15)	US\$	6,156,609	3,700,368
Eduardo Álvarez Larrea (Nota 15)		209,000	200,000
Mayra Álvarez Larrea (Nota 15)		2,000	-
Alem Cía. Ltda. (Nota 15)		7,499,602	-
Isemay Sports S.A. (Nota 15)		2,478	2,478
María José Larrea (Nota 15)		400,000	-
Volketswill S.A. (Nota 15)		-	400,000
Anticipo clientes		61,165	-
	US\$	<u>14,330,855</u>	<u>4,311,846</u>

20. Patrimonio

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 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

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

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.

21. Ingresos operacionales

Durante los años 2017 y 2016 los ingresos operacionales se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Producción ganadera	US\$	640,553	744,912
Producción agrícola		72,414	106,035
Arrendos		624,000	630,500
Otros		50,545	20,614
	US\$	<u>1,387,512</u>	<u>1,502,060</u>

22. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Gasto de personal	US\$	31,514	27,290
Servicios recibidos de terceros		18,312	20,460
Impuestos fiscales, patentes		53,006	21,523
Pérdida venta activo fijo		11,332	45,051
Otros		40,299	42,338
	US\$	<u>154,463</u>	<u>156,662</u>

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

23. Gastos financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos financieros se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Gastos bancarios	US\$	885	880
Intereses		691,118	844,084
	US\$	<u>692,003</u>	<u>844,964</u>

24. Principales contratos y acuerdos

La Compañía al 31 de diciembre de 2017, no mantenía contratos o acuerdos que deban considerarse principales para su revelación.

25. 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 2017 y 2016

(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 áreas que conforman 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 maneja 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 2017 y 2016

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

26. Contingencias

La compañía en el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2017 y 2016, sufrió pérdidas de US\$ 737,641 y 1,302,043; durante el periodo obtuvo ingresos de sus actividades habituales, sin embargo, las utilidades generadas se vieron afectadas por el incremento en costos y carga financiera de intereses; a la fecha de emisión del presente informe se desconoce si se generen nuevos negocios, estos factores indican que la compañía tal vez no pueda continuar en operación.

27. 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.
