

**NOTA 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.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**a) Bases de preparación**

Los estados financieros de INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA. comprenden: Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**b) Registros contables y unidad monetaria**

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

**c) Efectivo y equivalentes del efectivo**

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes del efectivo a los saldos en caja y bancos y las inversiones de alta liquidez con vencimiento original de tres meses o menos que son inmediatamente convertibles. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**d) Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar clientes, las cuales generalmente tienen 30 días de plazo, son reconocidas al monto original de emisión de la factura, luego a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

Las cuentas por cobrar clientes incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas, para lo cual se utiliza los siguientes porcentajes de provisión:

Análisis por rubro individual	100%
Más de 365 días de vencido	100%

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

---

**e) Préstamos**

Corresponden a pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

**f) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros cuyos pagos se derivan de facturas o valores preestablecidos.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

**g) Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se calcula considerando la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos deducibles y partidas no deducibles. La compañía el impuesto corriente lo calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada ejercicio económico.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben cuantificarse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el ejercicio económico en el cual el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

**Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

---

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

**h) Provisiones**

La compañía reconoce las provisiones cuando tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**i) Beneficios a empleados**

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**j) Reconocimientos de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

**Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

---

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Prestación de servicios

Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato.

**k) Costos y gastos**

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

**l) Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**m) Reserva legal**

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social de la compañía.

**NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre, comprende:

**INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015**  
**(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

	31 de diciembre de		
	2015	2014	2013
Clientes no relacionados	1,351	73,987	33,828
Clientes relacionados		257,840	68,040
	<b>1,351</b>	<b>331,827</b>	<b>101,868</b>

	31 de diciembre de		
	2015	2014	2013
Empleados	13,300	27,351	22,549
Anticipo proveedores	153,261	130,443	176,053
	<b>166,561</b>	<b>157,794</b>	<b>198,602</b>

**NOTA 4 – INVERSIONES CORTO Y LARGO PLAZO**

Tipo Inversión	Institución / Empresa	Inicio	Vencimiento	Valor
Compra Acciones	Comercial Industrial Ecuatoriana S.A. y Recalec S.A.	31-dic-14		8,558,124
				<b>8,558,124</b>

La inversión corresponde a un compromiso de venta de acciones que la compañía VULCANO COMERCIAL CORP, por medio de su apoderado Sr. Santiago José Ponce R. en calidad de Beneficiario o Vendedor, vende a INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA., por medio de su representante legal Dr. Isaac Álvarez G. en calidad de Beneficiario o Adquiriente.

A diciembre 2014, se liquida el Fideicomiso Vulcano – MgLands, cumpliéndose el objetivo del mismo que es la compra de acciones de las compañías mencionada en el cuadro anterior.

Durante el año 2015, la Junta Universal de Socios, decide regular el valor de esta inversión debido a que se encuentra sobrevalorada.

**NOTA 5 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre, comprende:

**INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015**  
**(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

Costo	Terreno	Ganado	Edificios	Maquinaria y equipo	Vehículo	Muebles y enseres	Equipo de		Sistema Riego	Total
							computación y software	Instalaciones y adecuaciones		
Saldo 31 diciembre 2013	5,538,497	449,211	91,774	331,656	177,630	2,713	-	133,121	40,957	6,765,557
Adiciones		361,501		20,020	35,143					416,663
Reclasificación		(23,301)			(8,000)					(31,301)
Saldo 31 diciembre 2014	5,538,497	787,410	91,774	351,676	204,773	2,713	-	133,121	40,957	7,150,919
<b>Depreciación acumulada</b>		(85,119)	(8,189)	(137,803)	(112,078)	(2,289)		(83,234)	(22,517)	(451,228)
Saldo 31 diciembre 2014	5,538,497	702,292	83,584	213,873	92,695	424	-	49,886	18,440	6,699,691
Adiciones		313,621		32,210	9,180					355,011
Bajas		(164,128)								(164,128)
<b>Depreciación acumulada</b>		(117,439)	(45,703)	(37,268)	(25,356)	(271)		(11,994)	(4,096)	(242,127)
Saldo 31 diciembre 2015	5,538,497	734,346	37,881	208,815	76,519	153	-	37,893	14,344	6,648,447
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	5,538,497	734,346	37,881	208,815	76,519	153	-	37,893	14,344	6,648,447

**Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

**NOTA 6 – OBLIGACIONES CON PARTES RELACIONADAS**

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

<b>Cuentas por cobrar</b>	<b>Naturaleza</b>	<b>Origen</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>2015</b>
Racalec C. A.	Cuenta por cobrar	Ecuador	Menor a un año	15,534
Comercial	Cuenta por cobrar	Ecuador	Menor a un año	15,650
				<b>31,185</b>

<b>Cuentas por pagar</b>	<b>Naturaleza</b>	<b>Origen</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>2015</b>
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	3,136,489
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	Cuentas por pagar	Ecuador	Menor a un año	264,480
Isemay S.A.	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	2,478
Isemay S.A.	Cuentas por pagar	Ecuador	Mayor a un año	
Alem Cia. Ltda	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	60,140
Alem Cia. Ltda	Cuentas por pagar	Ecuador	Mayor a un año	143
Volketswill S.A.	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	67,924
Volketswill S.A.	Cuentas por pagar	Ecuador	Menor a un año	26,000
				<b>3,557,654</b>

**NOTA 7 – CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre, comprende:

**INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

	31 de diciembre de		
	2015	2014	2013
Proveedores nacionales			
No relacionados	210,543	228,700	284,129
Relacionados	290,623	294,004	
	<u>501,166</u>	<u>522,703</u>	<u>284,129</u>

	31 de diciembre de		
	2015	2014	2013
Servicio de Rentas Internas	8,432	14,311	25,717
Instituto Ecuatoriano de Seguridad So	3,513	3,331	1,976
Empleados	47,598	27,686	25,525
Otras			
	<u>59,543</u>	<u>45,329</u>	<u>53,218</u>

**NOTA 8 – OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Préstamos bancarios	12,018,297	14,002,268
	<u>12,018,297</u>	<u>14,002,268</u>
(Menos):		
Porción a largo plazo		
Obligaciones financieros corto plazo	<u>12,018,297</u>	<u>14,002,268</u>

Un detalle de las obligaciones bancarias es como sigue:

**INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015**  
**(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

Institución Financiera:	Vencimiento	Porcentaje de interés Anual	Capital original	Diciembre 31,
				2015
Banco Pichincha Ecuador			18,296.71	18,296.71
Banco Pichincha Miami	01-dic-16	7.00%	14,000,000.00	12,000,000.00
			<u>14,018,296.71</u>	<u>12,018,296.71</u>

El valor que se muestra con el Banco Pichincha Ecuador, corresponde a un saldo de sobregiro al 31 de diciembre 2015.

La obligación bancaria con el Banco Pichincha Miami tiene garantías otorgadas al banco por parte del Dr. Isaac Alvarez G. y la empresa Alem Cia. Ltda.

**NOTA 9 – PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre, comprende:

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

	2015	2014	2013
Impuesto a la renta corriente	0	155,119	14,103
Total impuesto a la renta diferido			-635
Total gasto por impuesto a la renta del ejercicio	<u>0</u>	<u>155,119</u>	<u>21,535</u>

A partir del año 2015 no se considerará ningún valor de Provisión Jubilación Patronal como diferencia temporaria pues de acuerdo a la legislación ecuatoriana son valores no reconocidos tributariamente para compensación.

**INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015**  
**(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

## b) Impuesto a la renta corriente

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	31 de diciembre		
	2015	2014	2013
Utilidad del ejercicio	-997,301	49,492	21,215
Participación trabajadores		-7,424	-3,182
Gastos no deducibles	97,275	353,660	43,628
Utilidad / (Pérdida) tributaria	-900,025	395,729	93,632
Impuesto a la renta causado	-198,006	87,060	20,599
Anticipo mayor a I.R. causado	135,059	155,119	14,103
Menos – valor pagado del Anticipo	-102,040	-132,215	-6,111
Menos – retenciones en la fuente	-30,859	-47,930	-22,904
Menos – credito tributario años ant	-25,026		
Impuesto por pagar/ Saldo a favor	<b>-22,866</b>	<b>-25,026</b>	<b>13,542</b>

**NOTA 10 – PROVISIONES**

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2015	2014	2013
Décimo tercero	1,270	1,017	662
Décimo cuarto	11,087	3,141	1,696
Vacaciones	14,093	8,248	4,913
Participación trabajadores	-	7,424	6,963
Liquidaciones por pagar	6,646	4,676	5,169
	<b>33,096</b>	<b>24,505</b>	<b>19,402</b>

**Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

**NOTA 11 – OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS**

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2015	2014	2013
Jubilación patronal	20,155	14,828	10,712
Desahucio	5,217	3,488	2,598
	<b>25,371</b>	<b>18,317</b>	<b>13,310</b>

El saldo de la reserva para jubilación patronal constituye la obligación que tiene la Compañía de reconocer una pensión a todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo. La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "prospectiva" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

**NOTA 12- PATRIMONIO**

El capital suscrito y pagado es de US\$2.000 dividido en 2.000 acciones de un valor de US\$ 1 cada una.

**NOTA 13 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 02 marzo de 2016, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

Atentamente,



Ing. Soraya Villacrés A  
Contadora General  
1710035930001