

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 POLÍTICAS 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 2017. 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.

e) Préstamos

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

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.

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

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

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:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

- 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.

Notas a los Estados Financieros
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2017	2016	2015
Clientes no relacionados	26,715	6,128	1,351
Clientes relacionados	592	20,048	
	27,307	26,176	1,351

	31 de diciembre de		
	2017	2016	2015
Empleados	43	239	13,300
Anticipo proveedores	2,488	10,459	153,261
	2,531	10,698	166,561

NOTA 4 – INVERSIONES CORTO Y LARGO PLAZO

Tipo Inversión	Institución / Empresa	Inicio	Vencimiento	Valor
Compra Acciones	Participaciones Comercial Industrial Ecuatoriana Sa.			8,472,543
Compra Acciones	Participaciones Racalec S. A.			889,124
				9,361,667

En el año 2017 en el mes de septiembre se realizó la transferencia de las acciones por parte de Vulcano y Elara directamente a Mglands de las empresas Racalec C.A y Comercial Industrial Ecuatoriana S.A.

NOTA 5 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, comprende:

Notas a los Estados Financieros
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Costo	Instalaciones y						Total		
	Terreno	Granado	Edificios	Maquinaria y equipo	Muebles y aparatos	Sistema Riego			
Saldo 31 diciembre 2015	5,538,497	734,346	37,881	208,815	76,519	153	37,883	14,344	6,648,447
Adiciones		18,456							18,456
Bajas		(141,892)							(141,892)
Depreciación acumulada		(52,998)	(28,704)	(38,366)	(25,776)	(126)	(11,930)	(4,101)	(162,093)
Saldo 31 diciembre 2016	5,538,497	557,911	9,177	170,417	50,742	27	25,953	10,243	6,362,918
Adiciones		36,200		6,620					41,820
Bajas		(165,263)							(165,263)
Depreciación acumulada		(8,734)		(38,764)	(25,786)	(24)	(11,994)	(3,425)	(88,725)
TOTAL ACTIVO FIJO	5,538,497	419,094	9,177	138,274	24,958	3	13,909	6,818	6,150,730

NOTA 6- OBLIGACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2017
Racalec C. A.	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	15,543
Comercial	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	15,657
Volketswill S.A.	Cuentas por cobrar	Ecuador	Mayor a un año	587,872
				<u>619,073</u>
ALEM CIA LTDA	Préstamo	Ecuador	Menor a un año	948,856
ALEM CIA LTDA	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	7,499,602
Isemay S.A.	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	2,478
Larrea Carrera María José	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	400,000
Álvarez Larrea Mayra Gabriela	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	2,000
Alvarez Larrea Isaac Eduardo	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	209,000
				<u>15,218,546</u>

NOTA 7- CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2017	2016	2015
Proveedores nacionales			
No relacionados	109,745	199,173	210,543
Relacionados	390,871	328,471	290,623
	<u>500,616</u>	<u>527,644</u>	<u>501,166</u>

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

	31 de diciembre de		
	2017	2016	2015
Servicio de Rentas Internas	10,543	7,558	8,432
Instituto Ecuatoriano de Seguridad So-	3,520	3,065	3,513
Empleados	65,660	38,608	47,598
Otras	69,009	59,032	
	148,732	108,263	59,543

El valor registrado en Otras, corresponde a valores pendientes de pago a Organismos de Control como Municipios y Superintendencia de Compañías.

NOTA 8 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Préstamos bancarios	80,000	10,074,906
	80,000	10,074,906
(Menos):		
Porción a largo plazo		
Obligaciones financieros corto plazo	80,000	10,074,906

Un detalle de las obligaciones bancarias es como sigue:

Institución Financiera:	Vencimiento	Porcentaje de interés Anual	Capital original	Diciembre 31,
				2017
Banco Pichincha Ecuador	23-jun-19	9.76%	80,000.00	48,775.44
			80,000.00	48,775.44

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

La obligación bancaria corresponde a un préstamo otorgado por Banco Pichincha el 23 de agosto del 2017 con una tasa de interés anual de 9.76% con un vencimiento de 300 días.

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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente	71,183	73,635	135,069
Total impuesto a la renta diferido			
Total gasto por impuesto a la renta del ejercicio	<u>71,183</u>	<u>73,635</u>	<u>135,069</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, por lo cual no se genera impuestos diferidos

- b) Impuesto a la renta corriente

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

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	31 de diciembre		
	2017	2016	2015
Utilidad (pérdida) del ejercicio	-681,127	-1,226,577	-997,301
Participación trabajadores			
Gastos no deducibles	111,106	180,641	97,275
Utilidad / (Pérdida) tributaria	-570,020	-1,045,936	-900,025
Impuesto a la renta causado	-125,404	-230,106	-198,006
Anticipo mayor a I.R. causado	60,199	73,635	135,059
Menos – valor pagado del Anticipo	-43,724	-42,776	-102,040
Menos – retenciones en la fuente	-58,716	-27,459	-30,859
Menos – credito tributario años ant	-4,555	-22,866	-25,026
Impuesto por pagar/ Saldo a favor	-46,795	-19,466	-22,866

NOTA 10 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2017	2016	2015
Décimo tercero	14,281	57	1,270
Décimo cuarto	10,068	9,986	11,087
Vacaciones	15,635	14,102	14,093
Participación trabajadores	5,858	5,897	6,233
Liquidaciones por pagar	5,588	5,588	6,646
	51,431	35,630	39,329

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 11 – OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2017	2016	2015
Jubilación patronal	23,984	22,514	20,155
Desahucio	5,729	4,967	5,217
	<u>29,713</u>	<u>27,481</u>	<u>25,371</u>

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.

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

NOTA 13 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 26 marzo de 2018, 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

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

1. Operaciones

Inmobiliaria Mglands Cia. Ltda. y sus participadas Comercial Industrial Ecuatoriana S.A. y Racalec C.A., constituyen un grupo, el que se detalla a continuación:

La sociedad dominante del grupo es Inmobiliaria Mglands Cia. 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.

En el ejercicio económico 2017 Inmobiliaria Mglands Cia. Ltda., adquiere las acciones de las compañías Comercial Industrial Ecuatoriana S.A. y Racalec C.A.

Comercial Industrial Ecuatoriana S.A., fue constituida en la República del Ecuador mediante escritura pública celebrada en la ciudad de Quito el 15 de Septiembre de 1967 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de Septiembre de 1967, bajo el No. 701. Tomo 98.

La Compañía tiene como objeto social el comercio al por mayor y menor de bienes muebles y productos elaborados que sean fabricados, transformados o ensamblados por la propia compañía o por terceros.

La Compañía Racalec C.A., fue constituida en la República del Ecuador mediante escritura pública celebrada en la ciudad de Quito el 23 de Noviembre de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil el mismo día, bajo el No. 2809. Tomo 129.

La Compañía tiene como objeto dedicarse a la representación compraventa, fabricación, distribución, comercialización, mantenimiento, importación, exportación de equipos y maquinarias electrónicos y óptico eléctricos.

2. Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros consolidados, al 31 de diciembre de 2017, 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.

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

Los estados financieros consolidados 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 consolidados es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador.

Comparación de la información

Los presentes estados financieros consolidados del ejercicio económico 2017 no muestran de forma comparativa las cifras del ejercicio económico 2016, considerando que la adquisición de las acciones de las compañías participadas fue en el ejercicio económico 2017.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados se componen de los estados financieros de la Compañía El control se logra cuando la Compañía está expuesta, o tiene los derechos, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

Específicamente, la Compañía controla una entidad participada si y sólo si la Compañía tiene:

- Poder sobre la entidad participada (derechos existentes que le dan la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes de la entidad participada);
- Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la entidad participada; y
- La capacidad de utilizar su poder sobre la entidad participada para influir en el importe de los rendimientos.

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Inmobiliaria Mglands Cia. Ltda. (Controladora), Comercial Industrial Ecuatoriana S.A. (Participada) y Racalec C.A. (Participada). Los saldos y transacciones entre estas compañías fueron eliminados para propósitos de consolidación.

3. Resumen de políticas contables significativas

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

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

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.

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

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

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.

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

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

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.

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.

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

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.

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 importes 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

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

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.

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, mobiliario 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.

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

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

La propiedad, mobiliario 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:

Edificios	20 años
Instalaciones y adecuaciones	10 años
Equipo de computación y software	3 años
Vehículos	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, mobiliario y equipo 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

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

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.

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,

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

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.

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

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

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 revertan, 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.

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.

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

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

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.

- **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, maquinaria y equipo**

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 periodo

- **Impuestos**

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

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 periodos 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.

- **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.

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

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.

5. Instrumentos financieros por categoría

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

	31 de diciembre de 2017	
	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al valor inicial		
Efectivo y equivalentes de efectivo	44,956	-
Cuentas por cobrar	129,384	740,335
Inventarios	66,330	-
Total activos financieros	240,670	740,335
Pasivo financiero medido al costo		
Obligaciones financieras	48,775	-
Cuentas por pagar	1,410,917	14,617,854
Pasivos acumulados	51,431	29,713
Total pasivos financieros	1,511,123	14,647,567

El efectivo y equivalentes de efectivo 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 y bancos al 31 de diciembre de 2017 consiste en lo siguiente:

	2017	
Caja	US\$	2,521

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

Bancos	42,435
US\$	<u>44,956</u>

7. Cuentas por cobrar

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

	<u>2017</u>
Clientes	US\$ 27,307
Servicio de Rentas Internas	99,250
Empleados	43
Partes relacionadas (Ver nota 14 literal b)	3,500
Anticipo proveedores	2,488
Provisión cuentas incobrables	(3,203)
US\$	<u>129,384</u>

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

8. Inventarios

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

		<u>2017</u>
Materia prima	US\$	17,965
Producto terminado no producido por la empresa		48,364
	US\$	<u>66,330</u>

9. Propiedad, planta y equipo

Durante el año 2017, el saldo de propiedad, planta y equipo fue el siguiente:

		<u>2017</u>
Terrenos	US\$	18,337,547
Edificios		177,502
Muebles y enseres		2,713
Vehículos		213,953
Maquinaria y equipo		390,506
Otros		174,077
Depreciación acumulada		(705,974)
	US\$	<u>18,590,324</u>

Durante el año 2017, el movimiento de propiedad, maquinaria y equipo fue el siguiente:

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

Costo	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres	Vehículos	Maquinaria y equipo	Otros	Total
Saldo 31 de diciembre de 2016	18,337,546.80	177,502.46	2,712.50	213,952.90	383,886.06	174,077.18	19,289,677.90
Adiciones	-	-	-	-	6,620.00	-	6,620.00
Saldo 31 de diciembre de 2017	18,337,546.80	177,502.46	2,712.50	213,952.90	390,506.06	174,077.18	19,296,297.90
Depreciación acumulada							
Saldo 31 de diciembre de 2016	-	104,960.20	2,685.73	163,210.83	213,468.82	137,930.85	622,256.43
Adiciones	-	3,727.32	23.77	25,784.52	38,763.71	15,418.64	83,717.96
Saldo 31 de diciembre de 2017	-	108,687.52	2,709.50	188,995.35	252,232.53	153,349.49	705,974.39

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

10. Activos biológicos

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

		<u>2017</u>
Plantación (Arboles)	US\$	304,031
Ganado vacuno		683,385
Depreciación acumulada		(264,291)
	US\$	<u>723,125</u>

Durante el año 2017, los movimientos de activos biológicos fue el siguiente:

	Plantación	Ganado	Total
Costo			
Saldo 31 de diciembre de 2016	<u>304,031</u>	<u>813,468</u>	<u>1,117,499</u>
Bajas	-	(51,002)	(51,002)
Ajuste	-	35,200	35,200
Venta	-	(114,280)	(114,280)
Saldo 31 de diciembre de 2017	<u>304,031</u>	<u>683,385</u>	<u>987,416</u>
Depreciación acumulada			
Saldo 31 de diciembre de 2016	<u>-</u>	<u>255,556</u>	<u>255,556</u>
Bajas	-	86,231	86,231
Ajuste	-	(25,085)	(25,085)
Venta	-	(52,412)	(52,412)
Saldo 31 de diciembre de 2017	<u>-</u>	<u>264,291</u>	<u>264,291</u>

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

11. Cuentas por cobrar largo plazo

Al 31 de diciembre de 2017, cuentas por cobrar largo plazo se formaban de la siguiente manera:

		<u>2017</u>
Proyecto inmobiliario	US\$	152,463
Partes relacionadas (Ver nota 14 literal b)		587,872
	US\$	<u>740,335</u>

12. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2017, las obligaciones financieras se conforman por un préstamo con el Banco Pichincha por el valor US\$ 48,775; el detalle de la obligación financiera a continuación:

Institución	Emisión	Vencimiento	Operación	Monto
Banco Pichincha	23/08/2017	19/06/2018	30565308-04	48,775

13. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por pagar se forman de la siguiente manera:

		<u>2017</u>
Proveedores	US\$	177,843
Servicio de Rentas Internas		10,571
Empleados		14,229
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		3,520
Partes relacionadas (Ver nota 14 literal b)		948,857
Otras		255,896
	US\$	<u>1,410,917</u>

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

14. 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) Accionistas

El detalle de los socios de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Nombre Socio	Número de participaciones	Participación
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	1,800	90%
Álvarez Larrea Isaac Eduardo	100	5%
Álvarez Larrea Mayra Gabriela	100	5%
	2,000	100%

(b) Saldos y transacciones con socios y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2017, los saldos y transacciones con socios y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar	Nota	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2017
Volketswill S.A.	7	Préstamo	Ecuador	Menor a un año	3,500.00
Volketswill S.A.	11	Comercial	Ecuador	Mayor a un año	587,872.30
					591,372.30

Cuentas por pagar	Nota	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2017
Alem Cia. Ltda.	13	Comercial	Ecuador	Menor a un año	948,856
Alem Cia. Ltda.	17	Comercial	Ecuador	Mayor a un año	7,499,732
Isemay Sports S.A.	17	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	2,478
Isaac Álvarez Granda	17	Comercial	Ecuador	Mayor a un año	390,871
Isaac Álvarez Granda	17	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	5,865,363
María José Larrea	17	Comercial	Ecuador	Mayor a un año	400,000
Mayra Álvarez Larrea	17	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	78,228
Isaac Álvarez Larrea	17	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	320,016
					15,505,545

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con compañías relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados. Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas tienen una antigüedad de máximo seis meses y no generan intereses. No se han realizado provisiones por deterioro para estos rubros.

15. Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

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

		2017
Impuesto a la renta corriente (i)	US\$	60,199
Impuesto a la renta diferido		-
Total gasto impuesto a la renta del ejercicio	US\$	60,199

(i) El valor generado por impuesto a la renta corresponde al anticipo determinado en el ejercicio fiscal 2016, para la liquidación de impuesto a la renta del periodo 2017, el mencionado importe se convierte en el impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2017 en la compañía Inmobiliaria Mglands Cia. Ltda.

Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta.

a) Situación fiscal

La Compañías que conforman el grupo no han sido fiscalizadas 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 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.

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

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.

16. Pasivos acumulados

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

		<u>2017</u>
Participación trabajadores	US\$	5,858
Décimo tercero		14,281
Décimo cuarto		10,068
Vacaciones		15,635
Otros		5,588
	US\$	<u>51,431</u>

17. Cuentas por pagar largo plazo

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

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

		<u>2017</u>
Partes relacionadas (<i>Ver nota 14 literal b</i>)	US\$	14,556,689
Anticipo clientes		61,165
	US\$	<u>14,617,854</u>

18. Pasivos acumulados largo plazo

Al 31 de diciembre de 2017, los pasivos acumulados largo plazo se formaban de la siguiente manera:

		<u>2017</u>
Jubilación patronal	US\$	23,984
Desahucio		5,729
	US\$	<u>29,713</u>

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.

Durante el año 2017, el movimiento de la reserva para jubilación patronal fue como sigue:

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

		<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	US\$	22,514
Provisión		<u>1,471</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>23,984</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 el año 2017, el movimiento de la reserva para desahucio fue como sigue:

		<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	US\$	4,967
Provisión		<u>762</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>5,729</u>

19. Patrimonio

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 el capital social de la compañía controladora está constituido por \$ 2,000.00 en 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) Reserva de capital

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

Incluye valores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio, de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores respectivamente transferidas a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos.

d) 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.

20. Ingresos operacionales

Durante el año 2017, los ingresos operacionales se formaban de la siguiente manera:

		<u>2017</u>
Producción ganadera	US\$	640,553
Producción agrícola		72,414
Arriendos		624,000
Otros		50,545
	US\$	<u>1,387,512</u>

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

21. Gastos administración

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

		<u>2017</u>
Gastos de persona	US\$	31,514
Servicios recibidos de terceros		18,822
Impuestos y contribuciones		173,119
Pérdida en venta de activo fijo		11,332
Otros		44,102
	US\$	<u>278,889</u>

22. Gastos financieros

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

		<u>2017</u>
Gastos bancarios	US\$	892
Intereses		703,960
	US\$	<u>704,852</u>

23. Otros resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2017, otros resultados integrales lo conforma de pérdida actuarial por el valor US\$ 3,685

24. Principales contratos y acuerdos

La Compañía no mantiene contratos a largo plazo y acuerdos importantes.

25. Administración de riesgos financieros

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

- **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 periodo, 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.

- **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 las actividades de la compañía.

- **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 societaria que de credibilidad ante los acreedores y de una rentabilidad aceptable para los socios

- **Riesgo de crédito**

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2017

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

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

- **Valor razonable**

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

26. Eventos subsecuentes

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

Atentamente.



Ing. Soraya Villacrés A.
Contadora General

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2017

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

	Notas	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	
Activos			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	US\$	44,956
Cuentas por cobrar	7		129,384
Inventarios	8		66,330
Total activo corriente		US\$	<u>240,670</u>
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo, neto	9		18,590,324
Activos biológicos	10		723,125
Cuentas por cobrar	11		740,335
Impuesto diferido			3,620
Total activo no corriente		US\$	<u>20,057,404</u>
Total Activo		US\$	<u>20,298,073</u>

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2017

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

	Notas	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	
Pasivo			
Pasivos circulantes			
Obligaciones financieras	12	US\$	48,775
Cuentas por pagar	13		1,410,917
Pasivos acumulados	16		<u>51,431</u>
Total pasivos circulantes		US\$	<u>1,511,123</u>
Pasivos a largo plazo			
Cuentas por pagar	17		14,617,854
Pasivos acumulados	18		<u>29,713</u>
Total Pasivos		US\$	<u>16,158,690</u>
Patrimonio			
Capital social	19	US\$	2,000
Reserva legal	19		43,952
Aporte futura capitalización			2,710,510
Reserva de capital			98,126
Reserva valuación propiedad, planta y equipo			13,246,000
Resultados aplicación NIIF primera vez	19		470,288
Resultados acumulados			(12,431,493)
Total Patrimonio		US\$	<u>4,139,383</u>
Total Pasivo y Patrimonio		US\$	<u>20,298,073</u>
			0.00

INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA.

Estado de Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2017

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

	Notas	<u>Años terminados el</u> <u>31 de diciembre de</u> <u>2017</u>
Ingresos operacionales	20	US\$ 1,387,512
Otros ingresos		<u>71,528</u>
Ingresos netos		1,459,040
Costo de ventas		(1,293,700)
Utilidad bruta		<u>US\$ 165,339</u>
Gasto de operación		
Gasto de administración	21	(278,889)
Gastos financieros	22	(704,852)
Perdida en operación		<u>US\$ (818,402)</u>
Impuesto a la renta	15	(60,199)
Otros resultados integrales	23	3,685
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>US\$ (874,915)</u>