

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

NOTA 1 - OPERACIONES

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.

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 2018. 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 2018
(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 2018
(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:

- 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 2018
(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 puedan 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.

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018
(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		
	2018	2017	2016
Cientes no relacionados	1,099	26,715	6,128
Cientes relacionados		592	20,048
	1,099	27,307	26,176

	31 de diciembre de		
	2018	2017	2016
Empleados		43	239
Anticipo proveedores		2,488	10,459
	0	2,531	10,698

NOTA 4 – INVERSIONES CORTO Y LARGO PLAZO

Tipo Inversión	Institución / Empresa	Valor
ACCIONES	Comercial Industrial Ecuatoriana S.A.	8,472,542.56
ACCIONES	Racalec S. A.	85,581.24
		8,558,123.80

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 2018
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Costo	Terreno	Ganado	Edificios	Maquinaria y equipo	Vehículo	Muebles y enseres	Equipos de Computación	Instalaciones			Sistema Riego	Total
								y	adecuaciones			
Saldo 31 diciembre 2016	5,538,497	557,911	9,177	170,417	50,742	27		25,903		10,243	6,362,918	
Adiciones		35,200		6,620							41,820	
Bajas		(165,283)									(165,283)	
Depreciación acumulada		(8,734)		(38,764)	(25,785)	(24)		(11,994)		(3,425)	(88,725)	
Saldo 31 diciembre 2017	5,538,497	419,094	9,177	138,274	24,958	3		13,909		6,818	6,150,730	
Adiciones	801,024	168,253	153,471	24,030	10,714		575				1,158,067	
Bajas		(142,202)									(142,202)	
Depreciación acumulada		15,368		(31,805)	(20,247)	(3)	-79.85	(11,994)		(3,417)	(52,177)	
TOTAL ACTIVO FIJO	6,339,521	460,513	162,648	130,498	15,425	(0)	495	1,916		3,402	7,114,418	

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 6- OBLIGACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2018
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	689,872
				<u>721,072</u>

Cuentas por pagar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2018
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	5,833,539
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	Cuentas por pagar	Ecuador	Mayor aun año	278,209
ALEM CIA LTDA	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	8,448,459
Larrea Carrera Maria 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>15,171,207</u>

NOTA 7- CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2018	2017	2016
Proveedores nacionales			
No relacionados	109,599	109,745	199,173
Relacionados	673,183	390,871	328,471
	<u>782,782</u>	<u>500,616</u>	<u>527,644</u>

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	31 de diciembre de		
	2018	2017	2016
Servicio de Rentas Internas	8,322	10,543	7,558
Instituto Ecuatoriano de Seguridad So	3,493	3,520	3,065
Empleados	38,188	65,660	38,608
Otras	113,544	69,009	59,032
	163,547	148,732	108,263

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

NOTA 8 – 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:

	2018	2017	2016
Impuesto a la renta corriente	64,441	71,183	73,635
Total impuesto a la renta diferido	4,456		
Total gasto por impuesto a la renta del ejercicio	68,897	71,183	73,635

El impuesto a la Renta diferido surge de las provisiones de Jubilación Patronal y Desahucio

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- b) Una conciliación entre los resultados según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	31 de diciembre		
	2018	2017	2016
Utilidad (pérdida) del ejercicio	-134,072	-681,127	-1,226,577
Participación trabajadores			
Gastos no deducibles	60,960	111,106	180,641
Utilidad / (Pérdida) tributaria	-73,112	-570,020	-1,045,936
Impuesto a la renta causado	-16,085	-125,404	-230,106
Anticipo mayor a I.R. causado	68,897	60,199	73,635
Menos – valor pagado del Anticipo	-10,182	-43,724	-42,776
Menos – retenciones en la fuente	-59,976	-58,716	-27,459
Menos – credito tributario años ant	-42,240	-4,555	-22,866
Impuesto por pagar/ Saldo a favor	-43,500	-46,795	-19,466

NOTA 9 – ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**IMPUESTOS DIFERIDOS AÑO 2018**

Concepto	Base financiera	Base tributaria	Diferencia temporal	Tasa de IR	Impuesto a la Renta Diferido
Jubilación patronal y desahucio	4,455.85		4,455.85	25%	1,113.96

A partir del año 2018, por disposición legal tributaria, las provisiones por jubilación patronal y desahucio, no se reconocerán como gastos deducibles, sino hasta cuando sean efectivamente pagados, lo cual genera un Impuesto Diferido

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 10 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2018	2017	2016
Décimo tercero	1,141	14,281	57
Décimo cuarto	5,050	10,068	9,986
Vacaciones	7,621	15,635	14,102
Participación trabajadores	5,858	5,858	5,897
Liquidaciones por pagar	5,588	5,588	5,588
	25,259	51,431	35,630

NOTA 11 – OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2018	2017	2016
Jubilación patronal	26,176	23,984	22,514
Desahucio	6,973	5,729	4,967
	33,149	29,713	27,481

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.

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

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 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 26 marzo de 2019, 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.



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 2018

1. Operaciones

Inmobiliaria Mglands Cía. 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 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.

En el ejercicio económico 2017 Inmobiliaria Mglands Cía. 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 2018, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros 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.

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:

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 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 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.

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 importantes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

Compensación de instrumentos financieros

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Préstamos y cuentas por cobrar

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

interés efectiva.

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

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.

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 periodos 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 retira el activo.

Deterioro de los Activos

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

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

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

Obligaciones por beneficios post empleo

La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal, definida por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

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

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

Provisiones y pasivos contingentes

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

Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

Participación a trabajadores en las utilidades

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

Impuesto a la renta corriente y diferido

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

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

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

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

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

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.

Uso de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

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

• Estimaciones y suposiciones

Las suposiciones claves relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, que tienen un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y los pasivos durante el próximo ejercicio, se describen a continuación.

La Compañía ha basado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros.

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**

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.

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.

4.Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

Composición:

	<u>Diciembre 31,</u>
	<u>2018</u>
Caja General	1,507
Banco Pichincha	36,679
Banco Pacifico	2,799,980
Total	2,838,166

5.Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor justo y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa efectiva, menos la provisión por deterioro de acuerdo al modelo de las pérdidas crediticias esperadas. La Compañía aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que exige que las pérdidas esperadas de por vida se reconozcan a partir del reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Composición:

	<u>Diciembre 31,</u>
	<u>2018</u>
Corto Plazo	
Cuentas por cobrar comerciales:	
Cientes no relacionados	1,099
Subtotal	1,099
Otras cuentas por cobrar:	
Compañías Relacionadas	3,500
Otras	17,169
Total corto plazo	21,768
Largo Plazo	
Otras cuentas por cobrar	
Cuentas por cobrar Largo Plazo	842,335
Total largo plazo	842,335
Cambios en la provisión para cuentas dudosas	
Saldo al comienzo del año	3,203
Reversión de cuentas dudosas	(3,203)
Total	-

6. Propiedades, planta y equipo

Composición:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2018</u>
Edificios	565,775
Maquinaria y equipo	414,536
Muebles y enseres	2,713
Equipos de computación	575
Vehículos	224,667
Instalaciones	174,077
	1,382,343
Menos:	
Depreciación acumulada	(777,247)
	605,096
Terrenos	19,827,954
Total	<u>20,433,050</u>
Movimiento:	
Saldo al 1 de enero	18,590,324
Revaluación	1,296,828
Adiciones / Bajas netas de activos fijos	679,223
Depreciación del año	(133,125)
	<u>20,433,050</u>

7. Inventarios

Composición:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2018</u>
Inventario de materia prima	15,865
Inventario de producto terminado	48,301
Total	<u>64,166</u>

8. Activos Biológicos

Composición:

	Diciembre 31, <u>2018</u>
Ganado vacuno	709,436
Plantación	304,031
	<u>1,013,467</u>
Menos:	
Depreciación acumulada	<u>(248,923)</u>
Total	<u>764,544</u>
Movimiento:	
Saldo al 1 de enero	723,125
Adiciones netas	(39,293)
Incremento y decremento de valor razonable	142,595
Depreciación del año	<u>(61,883)</u>
	<u>764,544</u>

9. Inversiones en Activos Financieros

Composición:

	Diciembre 31, <u>2018</u>
<u>Inversiones Corto plazo:</u>	
Inversión Banco Pacífico	14,000,000
Inversión Dinero Club	<u>2,000,000</u>
Subtotal	16,000,000
<u>Inversiones largo plazo:</u>	
Inversiones en acciones	<u>7,029,172</u>
Subtotal	<u>7,029,172</u>
Total	<u>23,029,172</u>

10. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Composición:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2018</u>
Corto Plazo	
Cuentas por pagar comerciales:	
Proveedores locales	610,116
Subtotal	610,116
Otras cuentas por pagar:	
Con el IESS	3,494
Con los empleados	18,518
Anticipo de clientes	18,799,910
Otras	157,449
Subtotal	18,979,371
Total	19,589,487
Largo plazo	
Cuentas por pagar partes relacionadas	6,929,945
Anticipo clientes	-
Cuentas por pagar terceros	8,848,459
Total	15,778,404

11. Impuestos

11.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2018</u>
Activos por impuesto corriente:	
Crédito tributario impuesto a la Renta	43,500
Impuesto al valor agregado	53,083
Total	96,583
Pasivos por impuestos corrientes:	
Impuesto a la renta por pagar (1)	14,465
Impuesto al Valor Agregado -IVA por pagar y retenciones	16,136
Total	30,601

11.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>
	<u>2018</u>
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(163,426)
Gastos no deducibles locales	58,505
Pérdida gravable	(108,921)
Impuesto a la renta causado 22% (1)	-
Anticipo calculado (2)	68,897
Reducción del anticipo aplicando la exoneración 40% (2)	-
Total reducción del anticipo	68,897
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	68,897
Movimiento de la provisión de impuesto a la renta	
Saldos al comienzo del año	60,199
Provisión del año	68,897
Pagos efectuados	(60,199)
Saldos al fin del año	68,897

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2018, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta por US\$ 68.897. Consecuentemente la compañía registró en resultados el gasto impuesto a la renta US\$ 68.897 debido a que su resultado es una pérdida.

11.3 Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:
Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
 - Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

- Reformas a varios cuerpos legales:

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital, de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA
- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD

Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos

- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.
- Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte

Incentivo zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

12.Obligaciones acumuladas

Composición:

	<u>Diciembre 31,</u>
	<u>2018</u>
Participación a trabajadores	5,858
Beneficios sociales	13,812
Total	<u>19,670</u>

13.Obligaciones por pagos definidos

Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

Un resumen de la obligación por beneficios definidos es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>
	<u>2018</u>
Jubilación Patronal	26,176
Bonificación por Desahucio	6,973
Total	<u>33,149</u>

Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Bonificación por desahucio - 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.

Aspectos Técnicos

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios. Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otro resultado integral.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

14. Instrumentos financieros

14.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía, si es el caso.

14.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

14.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La compañía únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

14.1.3 Riesgo de liquidez - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia General ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia financiera pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la compañía. La compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

14.1.4 Riesgo de capital - La Gerencia gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus Socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

14.1.5 Riesgo de mercado - El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

La Administración está adoptando las siguientes medidas: reducción y optimización de todos los costos y gastos, racionalización del personal en todas las áreas, ampliación de contactos para concretar ventas con potenciales clientes mediante acuerdos comerciales, mejorar la recuperación de cartera, optimización del nivel de inventarios que le permitirán afrontar las situaciones de riesgo de mercado y continuar operando en forma rentable.

15.Contingencias

De acuerdo a la certificación emitida por el Dr. Alvarez Granda Isaac Eliodoro General de la Compañía INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA. manifiesta que no tiene litigios pendientes al año 2018 por lo que consideran que a la fecha de presentación de los estados financieros no existe la necesidad de provisionar pasivo alguno.

La Administración de INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA. y administradores consideran que al 31 de diciembre del 2018 no existe la necesidad de provisionar valor alguno por la inexistencia de causas judiciales de tipo laboral penal o administrativa.

16.Capital Social

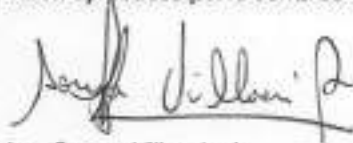
El capital suscrito y pagado consiste de 2,824 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de un dólar cada una.

17.Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de abril del 2019) 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.

18. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA. Y SUBSIDIARIA en marzo 28 del 2019 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Administración de INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA. Y SUBSIDIARIA, serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.



Ing. Soraya Villacrés A.
Contadora General
c.c. 1710035930