

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(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 realización de actividades agrícolas y ganaderas en general, lo que implica: la producción, siembra, tratamiento, cosecha, importación, exportación y venta de productos agrícolas y granos de todo tipo; la crianza de animales de ganado y explotación de fincas rústicas, granjas e instalaciones ganaderas, ya sean en propiedad o arrendamiento.

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 2019. 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.

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) Propiedad, maquinaria y equipo

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, planta y

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de segregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación - Después del reconocimiento inicial, los inmuebles, maquinaria y vehículos, son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación terreno, construcciones, vehículos y maquinaria se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por La Compañía. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

Método de depreciación y vidas útiles - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo -

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

f) 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.

g) 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.

h) 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

**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

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 periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

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.

i) 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 periodo, 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.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

j) 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.

k) 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;
- 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.

l) 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.

m) 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

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

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.

n) Reserva legal

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

NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
Cientes no relacionados	15	1.099	26.715
Cientes relacionados			592
	15	1.099	27.307
	31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
Empleados	5.466		43
Anticipo proveedores			2.488
	5.466	0	2.531

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 4 – INVERSIONES CORTO Y LARGO PLAZO

Tipo Inversión	Institución / Empresa	Valor	Plazo
DEPOSITO PLAZO	Banco Diners Club	199.931,81	CP
ACCIONES	Comercial Industrial Ecuatoriana S.A.	8.472.542,56	LP
ACCIONES	Racalec S. A.	85.581,24	LP
		<u>8.758.055,61</u>	

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 2019
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Costo	Instalaciones y adecuaciones						
	Terreno	Ganado	Edificios	Maquinaria y equipo	Vehículo	Muebles y enseres	Equipos de Computación
Saldo 31 diciembre 2017	5.538.497	419.094	9.177	138.274	24.958	3	13.809
Adiciones	801.024	168.253	153.471	24.030	10.714		575
Bajas		(142.202)					
Depreciación acumulada		15.368		(31.805)	(20.247)	(3)	(80)
Saldo 31 diciembre 2018	6.339.521	480.513	162.648	130.499	15.426	-	495
Adiciones		516.951		252.092	2.885	3.572	959
Bajas	(4.100.322)	(334.823)		(57.554)			
Depreciación acumulada			(4.066)	(188.106)	(14.303)	(327)	(485)
TOTAL ACTIVO FIJO	2.239.200	642.641	168.581	136.931	4.008	3.246	969
						0	0
							3.185.575

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 6- OBLIGACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2019
Comercial	Préstamo	Ecuador	Menor a un año	6.667
				<u>6.667</u>

Cuentas por pagar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2019
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	654.369
Álvarez Granda Isaac Eliodoro	Cx P proveedor	Ecuador	Menor a un año	62.400
Racalec C. A.	Préstamo	Ecuador	Menor a un año	199.932
ALEM CIA LTDA	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	9.085.211
Lamea Carrera María José	Préstamo	Ecuador	Mayor a un año	400.000
				<u>10.401.913</u>

NOTA 7- CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
Proveedores nacionales			
No relacionados	207.140	109.599	109.745
Relacionados	3.964	673.183	390.871
	<u>211.104</u>	<u>782.782</u>	<u>500.616</u>

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
Servicio de Rentas Internas	9.368	8.322	10.543
Instituto Ecuatoriano de Seguridad E	3.715	3.493	3.520
Empleados	39.261	38.188	65.660
Otras	131.007	113.544	69.009
	183.351	163.547	148.732

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:

	2019	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	5.964	64.441	71.183
Impuesto a la renta diferido	849	4.456	
Total gasto por impuesto a la renta del ejercicio	6.813	68.897	71.183

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

- b) Una conciliación entre los resultados 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 2019
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	2019	2018	2017
Utilidad (pérdida) del ejercicio	-226.939	-134.072	-681.127
Participación trabajadores			
Gastos no deducibles perm y temp	254.190	60.960	111.106
Utilidad / (Pérdida) tributaria	27.252	-73.112	-570.020
Impuesto a la renta causado	6.813	-16.085	-125.404
Anticipo mayor a I.R. causado		68.897	60.199
Menos – valor pagado del Anticipo	-14.971	-10.182	-43.724
Menos – retenciones en la fuente	-58.723	-59.976	-58.716
Menos – credito tributario años ant	-43.500	-42.240	-4.555
Impuesto por pagar/ Saldo a favor	-110.381	-43.500	-46.795

NOTA 9 – ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

IMPUESTOS DIFERIDOS AÑO 2019					
Concepto	Base financiera	Base tributaria	Diferencia temporal	Tasa de IR	Impuesto a la Renta Diferido
Jubilación patronal y desahucio	3.791,54		3.791,54	25%	947,89

En el año 2019, 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

Durante el 2019 también se produjeron reversiones por salidas de trabajadores, las mismas que tuvieron afectación tributaria, en el caso de Desahucios, en cuanto a las reversiones de Jubilación Patronal se ajustaron solamente en la cuenta de Activo por Impuestos Diferidos, ya que no fueron valores pagados efectivamente, según indican las disposiciones legales.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 10 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre, comprende:

	2019	2018	2017
Décimo tercero	1.153	1.141	14.281
Décimo cuarto	4.837	5.050	10.068
Vacaciones	8.378	7.621	15.635
Participación trabajadores		5.858	5.858
Liquidaciones por pagar	8.279	5.588	5.588
	22.647	25.259	51.431

NOTA 11 – OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
Jubilación patronal	21.715	25.176	23.984
Desahucio	6.508	6.973	5.729
	28.223	33.149	29.713

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.

INMOBILIARIA MGLANDS CIA. LTDA.

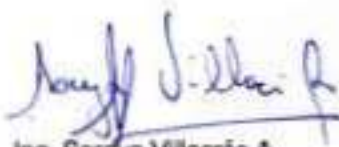
**Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2019
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

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 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 10 marzo de 2020, 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 2019

Nota 1.- Operaciones e Información General

Inmobiliaria Mglands Cía. Ltda. y su participada Comercial Industrial Ecuatoriana S.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 objeto social la realización de actividades agrícolas y ganaderas en general, lo que implica: la producción, siembra, tratamiento, cosecha, importación, exportación y venta de productos agrícolas y granos de todo tipo; la crianza de animales de ganado y explotación de fincas rústicas, granjas e instalaciones ganaderas, ya sean en propiedad o arrendamiento.

En el ejercicio económico 2017 Inmobiliaria Mglands Cía. Ltda., adquiere las acciones de las compañías Comercial Industrial Ecuatoriana S.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.

Nota 2.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de Presentación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros consolidados, al 31 de diciembre de 2019, 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), y Comercial Industrial Ecuatoriana S.A. (Participada) en un porcentaje del 25% . Los saldos y transacciones entre estas compañías fueron eliminados para propósitos de consolidación.

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.

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 resultan 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 periodo 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

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Los pasivos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías de acuerdo con NIIF 9:

1. Instrumentos de patrimonio: Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de la entidad una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la compañía se registran al monto la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión.

2. Pasivos financieros: Los pasivos financieros se clasifican ya sea como "pasivo financiero a valor razonable a través de resultados" o como "otros pasivos financieros".

(a) Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados (FVR): Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable a través de resultados cuando éstos, sean mantenidos para negociación o sean designados a valor razonable a través de resultados.

La Norma NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. No obstante, bajo la Norma NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como (FVR) se reconocen en resultados, mientras que bajo la Norma NIIF 9 estos cambios en el valor razonable por lo general se presentan de la siguiente manera:

(i) el importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y

(ii) el importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

La Compañía no ha designado ningún pasivo a (FVR).

(b) Otros pasivos financieros: Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valorizan inicialmente por el monto de efectivo recibido, netos de los costos de transacción. Los otros pasivos financieros son posteriormente valorizados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, reconociendo los gastos por intereses sobre la base de la rentabilidad efectiva.

b.1. Método de tasa de interés efectiva: El método de tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de la imputación de los ingresos y/o gastos financieros durante todo el periodo correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar o pagar (incluyendo todos los costos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios o descuentos), durante la vida esperada del instrumento financiero. Todos los pasivos bancarios y obligaciones financieras de la compañía de largo plazo se encuentran registrados bajo este método.

b.2. Interés implícito: Los préstamos a largo plazo por cobrar o por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable, que es el valor descontado de los pagos futuros utilizando una tasa de interés (de mercado). Cuando no está pactada una tasa de interés o de existir una más baja que la del mercado el préstamo debe medirse al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Esto incluye regresar el descuento a tal punto que al momento del pago el valor registrado en libros del préstamo sea igual al monto a pagar o cobrar. El regreso del descuento debe contabilizarse como ingreso o gasto por intereses en resultados el cual tributariamente debería ser considerado como ingreso no gravable o gasto no deducible a lo largo del tiempo del crédito.

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 correspondientes contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existe es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera

sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los 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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporales se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y sus reformas.

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 período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Nota 3.- 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>2019</u>
Caja General	2.000
Banco Pichincha	123.314
Banco Pacifico	332.070
Total	<u>457.384</u>

Nota 4.- 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:

Diciembre 31,
2019

Corto Plazo**Cuentas por cobrar comerciales:**

Cientes no relacionados 15

Subtotal 15

Otras cuentas por cobrar:

Compañías Relacionadas 1,503,500

Otras 105,271

Total corto plazo 1,608,786

Largo Plazo**Otras cuentas por cobrar**

Cuentas por cobrar Largo Plazo

Total largo plazo

Cambios en la provisión para cuentas dudosas

Saldo al comienzo del año

Reversión de cuentas dudosas

Total

Nota 5.- Propiedades, planta y equipo**Composición:**

Diciembre 31,

2019

Edificios	245.244
Maquinaria y equipo	609.073
Muebles y enseres	5.785
Equipos de computación	1.534
Vehículos	14.194
Instalaciones	
Software	2.000
	877.630
Menos:	
Depreciación acumulada	(572.097)
	305.733
Terrenos	2.239.200
Construcciones en curso	211.243
Total	<u><u>2.756.176</u></u>

Nota 6.- Inventarios

Composición:

Diciembre 31,

2019

Inventario de materia prima	32.757
Inventario de producto terminado	61.000
Total	<u><u>93.757</u></u>

Nota 7.- Activos Biológicos

Composición:

	Diciembre 31,
	2019
Ganado vacuno producción	381.279
Plantación	
Ganado vacuno crecimiento	261.362
	<u>642.641</u>
Menos:	
Depreciación acumulada	
Total	<u>642.641</u>
Movimiento:	
Saldo al 1 de enero	764.544
Adiciones netas	(29.328)
Incremento y decremento de valor razonable	(92.575)
Depreciación del año	
	<u>642.641</u>

Nota 8.- Inversiones en Activos Financieros
Composición:

	Diciembre 31,
	2019
<u>Inversiones Corto plazo:</u>	
Inversión Banco Pacifico	21.000.000
Inversión Dineros Club	7.000.000
Inversión Pichincha	2.000.000
Inversión Produbanco	4.008.793
Otras Inversiones	<u>60.000</u>
Subtotal	34.068.793
<u>Inversiones largo plazo:</u>	
Inversiones en acciones	<u>7.229.123</u>
Subtotal	<u>7.229.123</u>
Total	<u>41.297.916</u>

Nota 9.- Cuentas por pagar comerciales y otras por pagar

Composición:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>
Corto Plazo	
Cuentas por pagar comerciales:	
Proveedores locales	329.705
Subtotal	329.705
Otras cuentas por pagar:	
Con el IESS	3.715
Con los empleados	21.815
Cuentas por pagar relacionadas	19.571.193
Anticipo de clientes	
Otras	13.449
Subtotal	19.610.172
Total	19.939.877
Largo plazo	
Cuentas por pagar partes relacionadas	10.139.580
Anticipo clientes	-
Cuentas por pagar terceros	
Total	10.139.580

Nota 10.- Impuestos

1.- Activos y pasivos del año corriente

	<u>Diciembre 31,</u>
	<u>2019</u>
Activos por impuesto corriente:	
Crédito tributario Impuesto a la Renta	110.381
Impuesto al valor agregado	<u>67.152</u>
Total	<u>177.533</u>
Pasivos por impuestos corrientes:	
Impuesto a la renta por pagar	204.960
Impuesto al Valor Agregado -IVA por pagar y retenciones	<u>9.370</u>
Total	<u>214.330</u>

2.- Conciliación tributaria

	<u>Diciembre 31,</u>
	<u>2019</u>
Utilidad(Pérdida) según estados financieros	7.837.498,00
Diferencias permanentes	
Gastos no deducibles locales	270.549
Otras rentas exentas	(7.991.828)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	700.225
Pérdidas amortizables	-
Diferencias temporarias	
<u>Generación</u>	
Provis desahucio y jubilación patronal	3.792
<u>Reversión</u>	
Provis desahucio y jubilación patronal	(396)
Utilidad gravable /(Pérdida)	<u>819.840</u>
Impuesto a la renta causado 25%	<u>204.960</u>
Anticipo calculado	14.970
Reducción del anticipo	-
Total reducción del anticipo	<u>14.970</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>14.970</u>
Movimiento de la provisión de impuesto a la renta	
Saldos al comienzo del año	14.465
Provisión del año	204.960
Pagos efectuados	<u>(14.465)</u>
Saldos al fin del año	<u>204.960</u>

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

Nota 11.- Obligaciones acumuladas

Composición:

	<u>Diciembre 31,</u>
	<u>2019</u>
Participación a trabajadores	
Beneficios sociales	14.368
Total	<u>14.368</u>

Nota 12.- Obligaciones por beneficios 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>2019</u>
Jubilación Patronal	21.715
Bonificación por Desahucio	6.508
Total	<u>28.223</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.

Nota 13.- Instrumentos financieros

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Obligaciones bancarias corto plazo

	<u>Diciembre 31,</u>		
	<u>2019</u>	Tasa interés	Vencimiento
Produbanco (porción Corriente)	269.477	10,21%	10-ago-21
Banco Pichincha (sobregiro)	<u>34.603</u>		
Total	<u><u>304.080</u></u>		

Obligaciones bancarias largo plazo

	<u>Diciembre 31,</u>		
	<u>2019</u>	Tasa interés	Vencimiento
Produbanco (porción L.P.)	21.315	10,21%	10-ago-21
Total	<u><u>21.315</u></u>		

Nota 14.- 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 2019 por lo que consideran que a la fecha de presentación de los estados financieros no existe la necesidad de provisionar pasivo alguno.

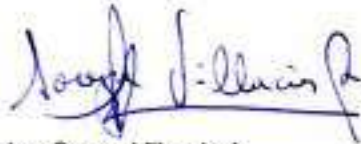
La Administración de INMOBILIARIA MGLANDS CÍA. LTDA. y administradores consideran que al 31 de diciembre del 2019 no existe la necesidad de provisionar valor alguno por la inexistencia de causas judiciales de tipo laboral penal o administrativa.

Nota 15.- Capital Social

El capital suscrito y pagado consiste de 4,397 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de un dólar cada una.

Nota 16.- Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de marzo del 2020) 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.



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