



# MIRAVAL VILLANELA

Estados Financieros Individuales

Año 2021

**MIRAVAL VILLANELA S.A.S.****NIT. 900,843,533****Estado de Situación Financiera individual corporativo**

Expresados en pesos colombianos

Para el corte de enero a diciembre de los años 2021 y 2020

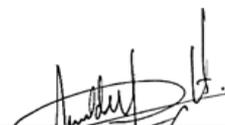
	Nota	A 31 de diciembre de 2021	A 31 de diciembre de 2020
<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	5.095.804	9.031.790
Instrumentos financieros	5	485.776.517	7.715.380
Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar	6	26.520.512.895	21.250.644.027
Trabajo en curso	7	20.717.391.649	12.592.791.777
Activo por impuestos corrientes	8	104.188.000	103.703.000
Otros activos no financieros	9	3.454.000	14.451.000
Otros activos	10	3.868.396.724	3.670.242.207
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>51.704.815.589</b>	<b>37.648.579.181</b>
<b>Activo no Corriente</b>			
Propiedad de inversión	11	35.102.760.000	35.102.760.000
Propiedad planta y equipo	12	1.350.331.462	2.169.075.848
Activos intangibles	13	144.359.811	59.971.101
Impuesto diferido	14	3.586.642.939	1.541.684.480
Otros activos no financieros no corrientes	15	115.664.800	44.104.800
<b>Total Activo no Corriente</b>		<b>40.299.759.012</b>	<b>38.917.596.229</b>
<b>Total Activo</b>		<b>92.004.574.601</b>	<b>76.566.175.410</b>
<b>Pasivo Corriente</b>			
Obligaciones financieras	16	26.579.207.491	10.862.904.010
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	17	15.329.403.765	10.206.086.399
Pasivo por impuestos	18	79.399.771	73.877.500
Pasivo por beneficios a empleados	19	109.137.003	76.176.155
Otros pasivos no financieros	20	617.086.768	743.358.997
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>42.714.234.798</b>	<b>21.962.403.061</b>
<b>Pasivo no Corriente</b>			
Pasivo por impuesto diferido	21	10.881.855.600	11.232.883.200
Otros pasivos no financieros no corrientes	22	12.872.752.984	10.858.672.407
<b>Total Pasivo no Corriente</b>		<b>23.754.608.585</b>	<b>22.091.555.607</b>
<b>Total Pasivo</b>		<b>66.468.843.383</b>	<b>44.053.958.668</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	23	2.485.000.000	2.485.000.000
Resultado del ejercicio	-	6.976.485.524	9.485.663.785
Resultado de ejercicios anteriores	-	2.468.708.440	11.954.372.226
Utilidades retenidas por efecto de convergencia	24	2.411.189.817	2.411.189.817
Otros componentes del patrimonio	25	34.907.115.000	34.907.115.000
<b>Total Patrimonio</b>		<b>25.535.731.219</b>	<b>32.512.216.742</b>
<b>Total Pasivo más Patrimonio</b>		<b>92.004.574.602</b>	<b>76.566.175.410</b>



Francis Espefany Arrieta Espitia  
Contadora Pública  
CC 1.143.358.994  
TP 207127-T



Maria Fernanda Castro Amaya  
Representante legal



Arnold Meñaca Herrera  
Revisor Fiscal  
TP 233187-T  
Designado por Auren asesores S.A.S.

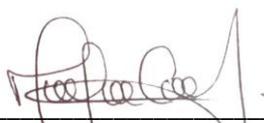
**Miraval Villanela S.A.S.****NIT. 900.843.533-6****Estado de Resultados integral de año comparativo****Expresados en pesos colombianos**

Para el corte de enero a diciembre de los años 2021 y 2020

	Nota	2021	2020
Ingresos de actividades ordinarias	26	690.283.932	1.417.138.461
Costos	27	329.886.406	769.034.557
<b>Resultado Bruto</b>		<b>360.397.526</b>	<b>648.103.904</b>
Gastos administrativos	28	2.083.937.367	679.393.283
Gastos de ventas	29	522.477.509	189.010.792
Otros ingresos	30	337.290.085	13.121.476.470
Otros gastos	31	5.663.504.203	64.785.452
<b>Ganancia (Perdida) por actividades de operación</b>		<b>- 7.572.231.468</b>	<b>12.836.390.847</b>
Ingresos financieros	32	2.487.249.454	28.021.159
Gastos financieros	33	4.276.678.569	361.109.163
<b>Costo financiero neto</b>		<b>- 1.789.429.115</b>	<b>- 333.088.005</b>
<b>Ganancia (perdida) antes de impuestos</b>		<b>- 9.361.660.583</b>	<b>12.503.302.842</b>
Ingreso (gasto) por impuesto	34	- 2.385.175.059	3.017.639.057
<b>Ganancia (perdida) del ejercicio</b>		<b>- 6.976.485.524</b>	<b>9.485.663.785</b>
<b>Otro resultado integral</b>			
Diferencias de cambio al proceder a la conversión por negocios en el extranjero, neto de impuestos		-	-
Ganancias actuariales sobre obligaciones de pensión por beneficios definidos, netos de impuestos		-	-
Participación de otro resultado integral de asociadas		-	-
<b>Otros resultados integral del año, neto de impuestos</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<b>- 6.976.485.524</b>	<b>9.485.663.785</b>



Francis Estefany Arrieta Espitia  
Contadora Pública  
CC 1.143.358.994  
TP 207127-T



Maria Fernanda Castro Amaya  
Representante legal



Arnold Meñaca Herrera  
Revisor Fiscal  
TP 233187-T  
Designado por Auren asesores S.A.S.

**Miraval Villanela S.A.S.****NIT. 900.843.533-6****Estado de Flujos de Efectivo individual****Expresados en pesos colombianos**

Para el corte de enero a diciembre de los años 2021 y 2020

	2021	2020
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>- 6.976.485.524</b>	<b>9.485.663.785</b>
<b>Ajustes para conciliar el resultado con el efectivo (usado en)</b>		
Efectos de conversión	-	38.988.396
Variación Impuesto Diferido	2.044.958.459	2.973.534.257
<b>Subtotal</b>	<b>2.044.958.459</b>	<b>3.012.522.653</b>
<b>Flujos Procedentes de Actividades de Operación</b>		
Variación cuentas por cobrar comerciales a clientes	- 5.269.868.868	- 14.274.986.653
Variación cuentas en instrumentos financieros	- 478.061.138	- 713.076.794
Variación de los trabajos en proceso	- 8.148.506.010	- 7.918.311.914
Variación Cuentas por pagar a proveedores	5.123.317.366	6.584.010.306
Variación activos por impuestos	5.037.271	- 63.626.690
Variación en depósitos	2.014.080.578	54.093.850
Anticipos Recibidos y legalizados	- 126.272.229	- 2.010.694.518
Anticipos Entregados	71.560.000	- 2.061.094.553
Obligaciones Laborales	32.960.848	- 5.783.474
Gastos pagados por anticipado	10.997.000	-
Otras Entradas o Salidas de Efectivo	- 198.154.515	156.131.849
<b>Subtotal por actividades de operación</b>	<b>- 6.962.909.698</b>	<b>-20.253.338.591</b>
<b>Flujos Procedentes de Actividades de Inversión</b>		
Adquisición de Propiedad, Planta y Equipo	818.744.387	- 1.728.000
Salidas de Propiedad, Planta y Equipo	-	-
Variación Derechos fiduciarios	-	87.534.442
Adquisición de Licencias	- 84.388.710	- 59.971.101
<b>Subtotal por actividades de Inversión</b>	<b>734.355.676</b>	<b>25.835.341</b>
<b>Flujos Procedentes de Actividades de Financiación</b>		
Aumento de Capital	11.156.145.100	1.255.000.000
Prestamos Recibidos	-	10.955.714.845
Pago de Prestamos	-	4.476.269.021
Otras Entradas o Salidas de Efectivo	-	-
<b>Subtotal por actividades de Financiación</b>	<b>11.156.145.100</b>	<b>7.734.445.823</b>
Variación Efectivo y Equivalentes en el año	6.972.549.538	- 9.480.534.774
Efectivo Y Equivalentes de Efectivo al Principio del Periodo	9.031.790	3.902.779
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>5.095.804</b>	<b>9.031.790</b>



Francis Estefany Arrieta Espitia  
Contadora Pública  
CC 1.143.358.994  
TP 207127-T



Maria Fernanda Castro Amaya  
Representante legal



Arnold Meñaca Herrera  
Revisor Fiscal  
TP 233187-T  
Designado por Auren asesores S.A.S.

NIT. 900.843.533-6

## Estado de cambios en el patrimonio individual comparativo

Expresados en pesos colombianos

Para el corte de enero a diciembre de los años 2021 y 2020

5

	NOTA	CAPITAL ASIGNADO	RESERVA LEGAL	RESULTADOS DEL EJERCICIO	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTROS COMPONENTES DEL PATRIMONIO	AJUSTES POR CONVERGENCIA	TOTAL
<b>SALDOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019</b>		<b>1.230.000.000</b>	-	-	-11.954.372.226	23.933.270.071	- 2.411.189.817	10.797.708.028
Aumento de Capital		1.255.000.000						1.255.000.000
Resultados de ejercicios anteriores								-
Ajustes NIIF periodos anteriores								-
Dividendos Pagados				9.485.663.785		10.973.844.929		20.459.508.714
Resultado del ejercicio				- 9.485.663.785	-11.954.372.226	34.907.115.000	- 2.411.189.817	32.512.216.742
<b>SALDOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>		<b>2.485.000.000</b>	-	- 9.485.663.785	-11.954.372.226	34.907.115.000	- 2.411.189.817	32.512.216.742
Aumento de Capital								-
Resultados de ejercicios anteriores								-
Ajustes NIIF periodos anteriores								-
Dividendos Pagados				9.485.663.785		9.485.663.785		-
Resultado del ejercicio				- 6.976.485.524	- 2.468.708.440	34.907.115.000	- 2.411.189.817	25.535.731.218
<b>SALDOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>		<b>2.485.000.000</b>	-	- 6.976.485.524	- 2.468.708.440	34.907.115.000	- 2.411.189.817	25.535.731.218

Francis Estefany Arieta Espitia  
 Contadora Pública  
 CC 1.143.358.994  
 TP 207127-T

Maria Fernanda Castro Amaya  
 Representante legal

Arnold Meñaca Herrera  
 Revisor Fiscal  
 TP 233187-T  
 Designado por Auren asesores S.A.S.

**MIRAVAL VILLANELA  
CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Señores  
ACCIONISTAS

Cordial saludo,

De acuerdo con lo establecido en el párrafo del artículo 47 de la Ley 964 de 2005 el representante legal informa a los señores accionistas que ha verificado la operatividad de los controles establecidos por la Compañía, y se han evaluado satisfactoriamente los sistemas existentes para efectos de la revelación y el control de la información financiera, encontrando que ellos funcionan de manera adecuada.

Atentamente,



**Representante Legal**  
María Fernanda Castro Amaya  
C.C. 1.098.743.218

**MIRAVAL VILLANELA  
CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Señores  
ACCIONISTAS

Los suscritos Representante Legal y Revisor fiscal de MIRAVAL VILLANELA

**CERTIFICAN**

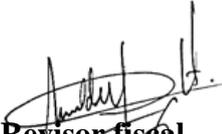
Que los estados financieros separados y otros informes relevantes para el público y las operaciones de la Compañía al 31 de diciembre de 2021 no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial de la misma.

Lo anterior para efectos de dar cumplimiento al artículo 46 de la Ley 964 de 2005.

Atentamente,



**Representante Legal**  
María Fernanda Castro Amaya  
C.C. 1.098.743.218

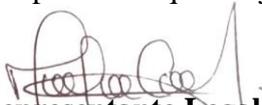


**Revisor fiscal**  
Arnold Meñaca Herrera  
TP 233187-T

## CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Nosotros, María Fernanda Castro Amaya, como Representante Legal y Francis Stefany Arrieta Espitia, como Contadora, declaramos que hemos preparado el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integral, estado de cambios en el patrimonio y flujo de efectivo al 31 de diciembre de 2021 de la Sociedad MIRAVAL VILLANELA SAS con Nit. 900.843.533-6, aplicando para su elaboración las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables en Colombia, aseverando que presentan razonablemente la posición financiera al 31 de diciembre de 2021 y que, además:

1. Somos responsables por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Sociedad, y declaramos que las cifras han sido fielmente tomadas de los libros oficiales de contabilidad y de sus auxiliares respectivos.
2. No tenemos conocimiento de:
  - Irregularidades que involucren a miembros de la administración o a empleados, y que puedan tener incidencia en los estados financieros de la Sociedad.
  - Comunicaciones de entes reguladores que por ley deben ejercer control sobre la Sociedad, concernientes al incumplimiento de las disposiciones legales vigentes o a la presentación incorrecta de la información solicitada.
  - Posibles violaciones de leyes o reglamentos que puedan generar demandas o imposiciones tributarias y cuyos efectos deben ser considerados para revelarlos en los estados financieros o tomar como base para estimar pasivos contingentes.
  - Activos o pasivos diferentes a los registrados en los libros, ni ingresos o costos que afecten los resultados y que deban ser revelados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera en Colombia.
3. La Sociedad tiene satisfactoriamente protegidos todos los activos que posee y los de terceros en su poder y no existen pignoraciones ni gravámenes sobre dichos activos.
4. La Sociedad ha cumplido con todos los aspectos de acuerdos contractuales cuyo incumplimiento pudiera tener un efecto sobre la información financiera.
5. No ha sucedido ningún acontecimiento con posterioridad a la fecha del Estado de Situación Financiera que pudiera requerir ajuste o revelación en los estados financieros al 31 de diciembre de 2021.



**Representante Legal**  
Maria Fernanda Castro Amaya  
C.C. 1.098.743.218



**Contadora**  
Francis Estefany Arrieta Espitia  
TP 207127-T

## **Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2020 y 2021**

### **NOTA 1. Entidad y objeto social:**

Miraval Villanela SAS fue constituida por documento privado del 24 de abril de 2015, otorgado en Cartagena con inscripción en cámara de comercio el 28 de abril de 2015.

Se tiene como objeto social principal el desarrollo de proyectos inmobiliarios, así como cualquier actividad relacionada, conexas o complementaria. Para el desarrollo y cabal de su objeto, la sociedad podrá realizar, sin mas limite que el señalado por la ley, la moral y las buenas costumbres, toda clase de negocios en los ámbitos nacional e internacional y ejecutar los actos que tienden a la realización de los fines que persigue la sociedad o que se relacionan con su existencia y funcionamiento en general.

Tiene su domicilio en la ciudad de Cartagena

Los estados financieros han sido autorizados por la Junta directiva el 22 de marzo de 2022. La Asamblea de accionistas tiene el poder de modificar los estados financieros antes de su publicación. La Asamblea de accionistas autorizará su publicación el 31 de marzo de 2022

### **NOTA 2. Principales políticas y prácticas contables.**

#### **2.1 Resumen de las principales políticas contables de la Sociedad**

Los principios contables utilizados parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, negocio en marcha, a menos que se indique todo lo contrario, la Sociedad es un ente con antecedentes de Sociedad en marcha por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

#### **2.2. Bases de preparación**

##### **2.2.1 Declaración de conformidad**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad

y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por el Decreto 2496 de 2015. Las NCIF se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas al español y emitidas al 1 de enero de 2012 y a las enmiendas efectuadas durante el año 2012 por el IASB.

### **2.2.2. Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados a valor razonable para la medición de los activos, pasivos, patrimonio y cuentas de resultados. Los valores razonables fueron:

- Costo
- Valor de realización o de mercado
- Valor presente neto

Valor razonable: es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado.

### **2.2.3. Base de contabilidad de causación**

La Compañía prepara sus estados financieros, excepto para la información de los flujos de efectivo, usando la base de contabilidad de causación.

### **2.2.4. Moneda funcional**

Miraval Villanela S.A.S expresará en los encabezados de los estados financieros la utilización de su moneda funcional, el peso colombiano.

### **2.2.5. Importancia relativa y materialidad**

Las omisiones o inexactitudes de partidas son materiales (o tienen importancia relativa) si pueden, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios con base en los estados financieros. La materialidad dependerá de la magnitud y las naturalezas de la omisión o inexactitud, enjuiciadas en función de las circunstancias particulares en que se hayan producido.

Las evaluaciones y decisiones necesarias para la preparación de estados financieros deben basarse en lo relativamente importante, para lo cual se necesita emplear el buen juicio profesional. El concepto de materialidad está estrechamente vinculado con el de revelación completa, que solamente concierne a la información relativamente importante.

Los estados financieros deben revelar todas las partidas relevantes para afectar evaluaciones o toma de decisiones.

La materialidad o importancia relativa para Miraval Villanela S.A.S en la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera fue definida por la administración y fundamentada con base un componente crítico para la Sociedad, un error superior al 3% por cada componente de los estados financieros.

### **2.2.6. Activos y pasivos corrientes y no corrientes**

Miraval Villanela S.A.S , presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando la entidad: espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los doce meses

siguientes después del período sobre el que se informa; o el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido por un período mínimo de doce meses después del cierre del periodo sobre el que se informa. Todos los demás activos se clasifican como no corrientes. Un pasivo se clasifica como corriente cuando la entidad espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación o lo mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.

### **2.2.7. Responsabilidad de la información, estimaciones y juicios contables realizados**

La elaboración de los estados financieros de la Compañía requiere que la administración de Miraval Villanela S.A.S., realice algunos juicios y estimaciones, los cuales se adelantan con base en la experiencia, hechos históricos y expectativas sobre los resultados de sucesos futuros. Si bien es cierto que estas hipótesis se adelantan con la mayor precisión posible, siguiendo lo establecido en la NIC 8 – políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores – cualquier modificación que se deba realizar en el futuro a las estimaciones realizadas se ejecutará de manera prospectiva a partir de dicho momento, reconociendo el efecto del cambio en el estado de resultados del periodo correspondiente.

Las estimaciones realizadas a la fecha de presentación de los estados financieros son las siguientes:

- Provisión para los inventarios por prueba de Valor Neto Realizable (VNR) y/o deterioro
- Deterioro de activos financieros
- Deterioro de valor de los activos no financieros
- Cálculo actuarial
- Provisiones y contingencias
- Valor Neto Realizable para los Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta
- Medición de ingresos y costos relacionados con contratos de construcción de acuerdo con fecha de escrituración.
- Impuestos diferidos

### **2.2.8. Cambios en políticas contables**

Miraval Villanela S.A.S, cambiará la política contable sólo si tal cambio es requerido por otra NIIF o lleva a que los estados financieros suministren información más fiable y relevante sobre los efectos de las transacciones que afecten a la situación financiera, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo.

Un cambio en una política contable se tratará de la siguiente manera:

- Si el cambio de la política es de forma voluntaria, se ajustará los saldos iniciales de cada componente afectando del patrimonio para el periodo anterior más antiguo que se presente, como si la nueva política se hubiese estado aplicando siempre (aplicación retroactiva), salvo que su aplicación sea impracticable.
- Si el cambio de la política es derivado de la aplicación inicial de una nueva NIIF, la entidad observará las disposiciones transitorias específicas en la NIIF, si la nueva NIIF no tiene disposiciones transitorias. La aplicación será retroactiva, salvo que su aplicación sea impracticable, en este caso se hará prospectivamente con la debida revelación.
- Si la aplicación de la NIIF se hace de forma anticipada, se tomará como si fuese un cambio de política por aplicación inicial de una nueva NIIF.

Los cambios en estimaciones contables se reconocerán de forma prospectiva afectando los resultados del periodo actual y los futuros.

Miraval Villanela S.A.S., corregirá los errores materiales de periodos anteriores, de forma retroactiva, en los primeros estados financieros formulados después de haberlo descubierto, re-expresando la información comparativa para el periodo o periodos anteriores en los que se originó el error; salvo que sea impracticable determinar el efecto que deriva.

### **2.2.9. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

Miraval Villanela S.A.S., considerará todos aquellos eventos, sean favorables o desfavorables, que se han producido entre el final del periodo sobre el que se informa y la fecha de autorización de los estados financieros para su publicación.

Los hechos que indican condiciones que surgieron después del periodo sobre el que se informa no implican ajustes en la información financiera del periodo informado, en este caso se revelará el hecho.

### **2.2.10. Normas aplicables**

Las NIIF comprenden las Normas e Interpretaciones adoptadas por el IASB. A continuación se muestra el listado de las normas aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros:

Normas Internacionales de Contabilidad (NIC)

NIC 1 Presentación de estados financieros.

NIC 2 Inventarios.

NIC 7 Estado de flujos de efectivo.

NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.

NIC 10 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa.

NIC 12 Impuestos a las ganancias.

NIC 16 Propiedades, planta y equipo.

NIC 19 Beneficios a los empleados.

NIC 20 Subvenciones del gobierno y otras ayudas gubernamentales.

NIC 21 Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.

NIC 23 Costos por préstamos.

NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas.

NIC 26 Contabilización e información financiera sobre planes de beneficio por retiro.

NIC 27 Estados financieros consolidados y separados

NIC 28 Inversiones en asociadas

NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación.

NIC 33 Ganancias por acción.

NIC 34 Información financiera intermedia.

NIC 36 Deterioro del valor de los activos.

NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.

NIC 38 Activos intangibles.

NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición.

NIC 40 Propiedades de inversión.

Normas internacionales de información financiera (NIIF)

NIIF 3 Combinaciones de negocios  
NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas.  
NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar.  
NIIF 8 Segmentos de operación.  
NIIF 9 Instrumentos financieros.  
NIIF 10 Estados financieros consolidados.  
NIIF 11 Acuerdos conjuntos.  
NIIF 12 Revelaciones de intereses en otras entidades.  
NIIF 13 Valor razonable.  
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes  
NIIF 16 Arrendamientos

IFRIC 1 Cambios en pasivos existentes por desmantelamiento, restauración y similares.  
IFRIC 10 Información financiera intermedia y deterioro del valor.  
IFRIC 23 Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

### **2.3. Resumen de las principales políticas contables aplicadas**

#### **2.3.1. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas bancarias, depósitos a plazo y otras inversiones con liquidez y a la vista y que no presentan ningún tipo de restricción de uso en el transcurso normal de las operaciones.

La moneda extranjera se reconocerá a su equivalente en moneda de curso legal, al momento de efectuarse las operaciones, aplicando al importe en moneda extranjera la tasa de cambio entre ambas.

El efectivo, efectivo restringido y equivalentes al efectivo se medirán posteriormente por su valor razonable, las variaciones en el valor razonable se reconocerán en el estado de resultados.

#### **2.3.2. Activos financieros**

La empresa reconocerá un activo o un pasivo financieros en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

La empresa clasificará los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los dos siguientes:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y
- De las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un activo financiero deberá medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Un activo financiero deberá medirse a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Sin embargo, la empresa puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados

La empresa clasificará todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado. Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, en el momento del reconocimiento inicial, una entidad medirá un activo o un pasivo financieros por su valor razonable más o menos, en el caso de un activo o un pasivo financieros que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero.

En el momento del reconocimiento inicial la empresa medirá las cuentas por cobrar comerciales por su precio de transacción (como se define en la NIIF 15), si dichas cuentas comerciales por cobrar no tienen un componente financiero significativo determinado de acuerdo con la NIIF 15.

Después del reconocimiento inicial, la empresa medirá un activo financiero a:

- Costo amortizado.
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral.
- Valor razonable con cambios en resultados.

#### **Deterioro del valor de los activos financieros**

Al final de cada período sobre el que se informa, la Sociedad evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor.

La empresa reconoce las pérdidas crediticias esperadas aplicando el enfoque simplificado. Las pérdidas crediticias esperadas de un instrumento financiero se miden de forma que reflejen:

- Un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles;
- El valor temporal del dinero; y
- La información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

#### **Baja en cuentas**

La empresa dará de baja en cuentas un activo financiero cuando, y solo cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera el activo financiero.

La empresa transfiere un activo financiero si, y solo si:

- Transfiere los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o
- Retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

### **2.3.3 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos**

Una asociada es una entidad sobre la que el inversor posee influencia significativa. La influencia significativa se refiere al poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la entidad receptora de la inversión, pero sin llegar a tener el control o el control conjunto de ésta.

Un negocio conjunto es un tipo de acuerdo mediante el cual las partes que tienen control conjunto de acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. Esas partes se denominan participantes del negocio conjunto. El control conjunto requiere el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Miraval Villanela SAS deberá utilizar el método de participación en la medición posterior de estas inversiones, siempre y cuando la empresa posea influencia significativa.

Según el método de la participación, la inversión en la asociada y el negocio conjunto se reconoce inicialmente al costo. El importe en libros de la inversión se ajusta para reconocer los cambios en la participación de la Sociedad sobre los activos netos de la asociada y el negocio conjunto desde la fecha de la adquisición. El crédito mercantil relacionado con la asociada o el negocio conjunto se incluye en el importe en libros de la inversión. Este crédito mercantil no se amortiza ni se somete individualmente a pruebas de deterioro del valor.

Los estados financieros de la asociada y del negocio conjunto se preparan para el mismo período de información de la sociedad. De ser necesario, se realizan los ajustes adecuados a fin de que sus políticas contables se ajusten a las políticas contables de la Sociedad.

Una vez aplicado el método de la participación, la Sociedad determina si es necesario reconocer una pérdida por deterioro del valor respecto de la inversión que la Sociedad tiene en la asociada y el negocio conjunto. A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Sociedad determina si existe evidencia objetiva de que la inversión en la asociada o el negocio conjunto se hubieran deteriorado.

En caso de que exista tal evidencia, la Sociedad calcula el importe del deterioro como la diferencia entre el importe recuperable de la asociada o el negocio conjunto y sus respectivos importes en libros, y luego reconoce la pérdida en la línea “Participación en la utilidad neta de asociada y negocio conjunto” en el estado de resultados.

Ante la pérdida de influencia significativa sobre la asociada o de control conjunto sobre el negocio conjunto, la Sociedad mide y reconoce cualquier inversión restante que conserve en ella por su valor razonable.

### **2.3.4 Operaciones conjuntas**

Una operación conjunta es un acuerdo mediante el cual las partes que tienen control conjunto del éste tienen derecho a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relacionados con la operación conjunta. Esas partes se denominan operadores conjuntos.

Un operador conjunto reconocerá en relación con su participación en una operación conjunta: sus activos, pasivos, ingresos y gastos incurridos conjuntamente.

Un operador conjunto contabilizará los activos, pasivos, ingresos de actividades ordinarias y gastos relativos a su participación en una operación conjunta de acuerdo con las NIIF aplicables en particular a los activos, pasivos, ingresos de actividades ordinarias y gastos.

La información financiera de la operación conjunta se prepara para el mismo período de información de la Sociedad. De ser necesario, se realizan los ajustes adecuados a fin de que sus políticas contables se ajusten a las políticas contables de la Sociedad.

### **2.3.5 Inversiones en subsidiarias**

Una subsidiaria es una entidad sobre la que el inversor posee control. El control se logra cuando el inversor está expuesto o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre esta última. Específicamente, el inversor controla una entidad receptora de la inversión si y solo si tiene:

- Poder sobre la entidad receptora de la inversión (es decir, existen derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de la misma).
- Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión.
- Capacidad de utilizar su poder sobre la entidad receptora de la inversión para afectar sus rendimientos de forma significativa.

En el reconocimiento inicial la Sociedad contabiliza las inversiones en subsidiarias por el costo. Posteriormente, la Sociedad aplica el método de la participación para valorar dichas inversiones.

### **2.3.6 Inventarios**

La Compañía reconoce el inventario cuando tiene el control de este, espera que proporcione beneficios económicos futuros y su costo puede ser medido de forma fiable.

Los inventarios son activos mantenidos para la venta en el curso normal de las operaciones, en proceso de producción con el fin de ser vendidos y en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios.

Los inventarios se valúan al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de los insumos y repuestos. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición

El método de valuación de los inventarios es el promedio ponderado

Esta evaluación del valor neto realizable se realizará mínimo una vez al año

### **2.3.7 Activos intangibles y gastos pagados por anticipado**

Miraval Villanela SAS deberá reconocerá un Activo Intangible, a todos aquellos que son identificables, de carácter no monetario y sin apariencia física si solo sí:

- Es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la empresa.
- El costo del activo puede ser medido de forma fiable.
- Es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la empresa. y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, independientemente de que tenga la intención de llevar a cabo la separación.
- Surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables o de otros derechos y obligaciones.

Los activos intangibles adquiridos en forma separada se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizan utilizando el modelo del costo, es decir, al costo menos cualquier amortización y cualquier pérdida acumuladas por deterioro del valor.

Los activos intangibles generados internamente, excluyendo los gastos de desarrollo, no se capitalizan y se reflejan en el estado de resultados en el período en el que se incurren.

Miraval Villanela SAS utilizará como métodos de amortización línea recta, unidades de producción o en base a los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo intangible. La amortización comenzará cuando el activo se encuentre en la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Dicha amortización cesará en la fecha más temprana entre aquella que el activo se clasifique como mantenido para la venta y la fecha en que se produzca la baja en cuentas de este

Las vidas útiles y estimados de los activos intangibles se revisarán, al final de cada periodo sobre el que se informa, cualquier cambio se tratará según lo establecido en la NIC 8.

Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

### **2.3.8 Propiedades, planta y equipo**

Se entiende por Propiedad, Planta y Equipo, el grupo de activos de Miraval Villanela SAS, en el cual cada uno de estos cumplen con las siguientes características:

- Elementos físicos o tangibles.
- Se encuentran disponibles para uso de Miraval Villanela SAS con la finalidad de generar beneficios futuros para la misma, sea para utilización propia o arrendamiento a terceros.
- Tienen una vida útil igual o superior a los 12 meses.

Miraval Villanela SAS reconocerá los elementos de propiedad, planta y equipo como activos si, y sólo si:

- Los beneficios económicos futuros asociados con el activo fluirán a la Sociedad.
- El costo del activo se puede medir confiablemente

Adicionalmente se ha definido que se reconocerá como propiedad, planta y equipo aquellos bienes, que individualmente, superen un costo de 50 SMMLV.

Un elemento de propiedad, planta y equipo se medirá por su costo

El costo será el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Los desembolsos que conforman el costo son:

- El precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;
- Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- Costos por desmantelamiento, de acuerdo con la NIC 37 Provisiones, activos y pasivos contingentes

### Modelo del costo

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se contabilizará por su costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro del valor.

### Modelo de revaluación

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

### Depreciación

El reconocimiento de la depreciación de un bien de propiedad, planta y equipo se hace de forma sistemática a lo largo de su vida útil, reconociéndose desde el momento en que el bien está disponible para su uso (sea o no utilizado) y cesará únicamente cuando se clasifique como un activo mantenido para la venta y cuando se dé de baja el activo. El método utilizado es el de línea recta.

Los activos en leasing (Arrendamiento financiero) se depreciarán con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos de uso propio.

Clase	Medición Posterior	Vida Útil (años)
Terrenos	Modelo de Reevaluación*	
Construcciones y Edificaciones	Modelo del costo	45 años
Maquinaria	Modelo del costo	10 años
Equipo de oficina	Modelo del costo	10 años
Equipo de computo	Modelo del costo	5 años
Flota y Equipo de transporte	Modelo del Costo	10 años

\*Los avalúos se realizan de acuerdo con criterio de mercado y de gerencia

La Sociedad utilizará el método de depreciación por línea recta

En la práctica, el valor residual de un activo a menudo es insignificante, y por tanto irrelevante en el cálculo del importe depreciable. Como política interna la Sociedad estima un valor del 10% del valor del activo como residual, a las siguientes clases de activos:

- Maquinaria y equipo
- Flota y equipo de transporte

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo y se procede a ajustar de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas, esta revisión se hará al menos al cierre de cada período sobre el que se informa.

### 2.3.9 Arrendamientos

La empresa puede optar por no reconocer un arrendamiento cuando:

- Arrendamientos a corto plazo; y
- Arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor.

Si la empresa opta por no aplicar los requerimientos de arrendamientos financieros a los arrendamientos a corto plazo o a arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor, el arrendatario reconocerá los pagos por arrendamiento asociados con los arrendamientos como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento o según otra base sistemática.

Identificación de un arrendamiento y plazo del arrendamiento

Al inicio de un contrato, la empresa evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

La empresa determinará el plazo del arrendamiento como el periodo no cancelable de un arrendamiento, junto con:

- Los periodos cubiertos por una opción de ampliar el arrendamiento si el arrendatario va a ejercer con razonable certeza esa opción; y
- Los periodos cubiertos por una opción para terminar el arrendamiento si el arrendatario no va a ejercer con razonable certeza esa opción.

Al evaluar si un arrendatario va a ejercer con razonable certeza una opción de ampliar un arrendamiento, o no va a ejercer una opción de terminar un arrendamiento, una entidad considerará todos los hechos y circunstancias relevantes que creen un incentivo económico para que el arrendatario ejerza la opción de ampliar el arrendamiento o bien no ejerza la opción de terminar el arrendamiento.

Un arrendatario evaluará nuevamente si es razonable que ejerza una opción de ampliación, o no ejerza una opción de terminación, en el momento en que ocurra un suceso o cambio significativo en circunstancias que:

- Esté dentro del control del arrendatario; y

- Afectan a la razonable certeza de que el arrendatario va a ejercer una opción no incluida en su determinación previa del plazo del arrendamiento, o no va a ejercer una opción incluida en su determinación previa del plazo del arrendamiento.

#### Reconocimiento

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

#### Medición

En la fecha de comienzo, la empresa medirá un activo por derecho de uso al costo

#### 2.3.10 Costos por préstamos

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente lleve un período de tiempo sustancial para que esté disponible para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo de los activos respectivos.

Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el período en que se incurren.

Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la entidad en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos.

Un activo apto es aquel que requiere de un periodo sustancial antes de estar listo para su uso o destinarse para la venta.

Miraval Villanela SAS considera como periodo de tiempo sustancial, tiempo superior a 6 meses. La Sociedad considera que los acuerdos de Sociedad que implican licencia de operación (modelo de activos intangible) cumplen con las especificaciones de activo apto.

#### 2.3.11 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:

- Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y
- El costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluido los costos de transacción; y excluye los costos del mantenimiento periódico de la propiedad de inversión.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden por el modelo del costo, teniendo en cuenta la vida útil económica para su depreciación por el método de línea recta. Los cambios en el modelo de medición posterior se contabilizan al cambiar el período, según corresponda, y se tratan como cambios en las políticas contables.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados en el período en el que el activo es dado de baja.

Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad planta y equipo, el costo tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un componente de propiedad planta y equipo se convierte en una propiedad de inversión, la Sociedad lo debe contabilizar de conformidad con la política establecida para la propiedad, planta y equipo a la fecha del cambio de uso.

### **2.3.12 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas**

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición que estén clasificados como mantenidos para la venta se miden al menor entre el valor en libros y el valor neto de realización (valor razonable menos los costos de venta).

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se recuperará principalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado. Esta condición se considera cumplida solamente cuando la venta es altamente probable y el activo o el grupo de activos para su disposición se encuentran disponibles, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata.

La administración debe estar comprometida con la venta, y se debe esperar que la venta cumpla con las condiciones para su reconocimiento como una venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación.

La propiedad, planta y equipo y los activos intangibles, una vez que son clasificados como mantenidos para la venta, no se someten a depreciación ni amortización.

### **2.3.13 Deterioro del valor de los activos no financieros**

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, Miraval Villanela SAS evalúa si existe algún indicio que pueda generar que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro para un activo, la Sociedad debe estimar el importe recuperable del mismo.

El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, 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 exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor hasta su importe recuperable.

Para evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos estimados de venta (valor neto de realización), se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera, si no se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado.

Las pérdidas por deterioro del valor de los activos, se reconocen en el estado de resultados en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado, salvo para las propiedades previamente revaluadas donde el superávit por valorización se registró en el otro resultado integral (patrimonio). En este caso, el deterioro del valor también se reconoce en el otro resultado integral (patrimonio) hasta el importe de cualquier superávit por valorización previamente reconocido.

Para los activos en general, a la fecha de cierre de cada 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 Sociedad efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en las suposiciones utilizadas para determinar el importe recuperable de un activo desde la última vez en que se reconoció la última pérdida por deterioro del valor.

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 depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro para el activo en los períodos anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación.

#### **2.3.14 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto diferido se reconoce en el resultado del período, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen en el patrimonio u otro resultado integral. En estos casos, el impuesto también se reconoce en el patrimonio o en el resultado integral respectivamente.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto, respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Compañía, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

El impuesto de renta diferido se provisiona en su totalidad por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas anunciadas a aplicar sobre la ganancia (pérdida, en caso de presentarse) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existen derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria.

La Compañía efectuó una revisión de las incertidumbres asociadas con el impuesto sobre la renta por los años abiertos a fiscalización; para aquellos tratamientos impositivos inciertos sobre los que se concluyó que no era probable que la autoridad tributaria aceptara el tratamiento dado por la Compañía,

se refleja el efecto de la incertidumbre al determinar la renta líquida o la pérdida fiscal, las bases fiscales para el cálculo del impuesto diferido y los créditos fiscales no utilizados.

Para cada tratamiento se fijaron los escenarios de resolución y a cada uno de ellos se les asignó la probabilidad de ocurrencia, considerando el juicio profesional, la doctrina emitida por la DIAN y Jurisprudencia relacionada con la posición tributaria incierta analizada. Para determinar el efecto de la incertidumbre, se utilizó el método del valor esperado y se incluyeron las sanciones correspondientes.

El término probable en las posiciones tributarias inciertas tuvo el mismo sentido que en la NIC 37 “Provisiones, Activos y Pasivos Contingentes”, es decir, que existe una probabilidad mayor al 50% de que el tratamiento impositivo incierto fuera aceptado por la autoridad tributaria.

### **2.3.15 Pasivos financieros**

#### Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican como: préstamos, cuentas por pagar con partes relacionadas, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. La Sociedad determina la clasificación de los pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, para los préstamos y cuentas por pagar. Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen cuentas por pagar comerciales, préstamos y otras cuentas por pagar.

#### Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la empresa mide los pasivos financieros a costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados.

#### Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados.

### **2.3.16 Beneficios a empleados**

A la fecha de realización de este documento la Sociedad cuenta con beneficios a empleados con características de corto y de largo plazo.

Los beneficios a empleados de corto plazo son aquellos beneficios (distintos a los beneficios por terminación) cuyo pago será totalmente atendido en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios.

### **2.3.17 Provisiones, pasivos y activos contingentes**

Un pasivo contingente surge cuando existe una obligación posible surgida a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia, o no ocurrencia, de uno o más sucesos

inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la entidad, o cuando existe una obligación presente surgida a raíz de sucesos pasados, para la que no es probable que se vaya a requerir una salida de recursos que incorpora beneficios económicos para cancelar la obligación o cuyo importe no pueda medirse con suficiente fiabilidad.

Cuando las contingencias sean probables la Sociedad registra una provisión utilizando la mejor estimación con la información disponible en ese momento. Si la contingencia es posible se revela este hecho en las notas a los estados financieros.

### **Activo contingente**

Un activo contingente es un activo de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia, no ocurrencia, de uno o más sucesos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la entidad. Los activos contingentes no se reconocen en el Estado de Situación Financiera. Sin embargo, en ciertas circunstancias, se revela información sobre estos en las notas.

La entidad no reconocerá un activo contingente en el estado de situación financiera. Sólo se revelará en notas.

### **2.3.18 Ingresos de actividades ordinarias**

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Miraval Villanela SAS reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

1. Identificar el contrato con el cliente
2. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
3. Determinar el precio de la transacción
4. Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño
5. Reconocer el ingreso de actividades ordinarias en la medida en que la entidad satisface una obligación de desempeño

La empresa reconocerá los ingresos de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes o servicios comprometidos (es decir, uno o varios activos) al cliente.

Un activo se transfiere cuando (o a medida que) el cliente obtiene el control de ese activo.

Para cada obligación de desempeño identificada, la empresa determinará al comienzo del contrato, si satisface la obligación de desempeño a lo largo del tiempo o satisface la obligación de desempeño en un momento determinado.

Si una entidad no satisface una obligación de desempeño a lo largo del tiempo, dicha obligación de desempeño se satisface en un momento determinado.

La empresa transfiere el control de un bien o servicio a lo largo del tiempo y, por ello, satisface una obligación de desempeño y reconoce los ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo, si se cumple uno de los siguientes criterios:

- El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por el desempeño de la entidad a medida que la entidad lo realiza.
- El desempeño de la entidad crea o mejora un activo (por ejemplo, trabajo en progreso) que el cliente controla a medida que se crea o mejora.
- El desempeño de la entidad no crea un activo con un uso alternativo para la entidad y la entidad tiene un derecho exigible al pago por el desempeño que se haya completado hasta la fecha.

Si una obligación de desempeño no se satisface a lo largo del tiempo, la empresa la satisfará en un momento determinado.

Para determinar el momento concreto en que un cliente obtiene el control de un activo comprometido y la empresa satisface una obligación de desempeño, la empresa considerará indicadores de la transferencia del control, que incluyen, pero no se limitan a los siguientes:

- La empresa tiene un derecho presente al pago por el activo—si un cliente está actualmente obligado a pagar por un activo, eso puede indicar que el cliente ha obtenido a cambio la capacidad de redirigir el uso del activo, así como de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes.
- El cliente tiene el derecho legal al activo—el derecho legal puede indicar qué parte en un contrato tiene la capacidad de redirigir el uso de un activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes, o de restringir el acceso de otras entidades a esos beneficios. Por ello, la transferencia del derecho legal a un activo puede indicar que el cliente ha obtenido el control del activo. Si una entidad conserva el derecho legal solo como protección contra el incumplimiento del cliente de pagar, esos derechos de la entidad no impedirían al cliente obtener el control de un activo.
- La entidad ha transferido la posesión física del activo—la posesión física del cliente de un activo puede indicar que el cliente tiene la capacidad de redirigir el uso del activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes, o de restringir el acceso a otras entidades a esos beneficios. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo.
- El cliente tiene los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del activo—la transferencia de los riesgos y recompensas significativos de la propiedad de un activo al cliente puede indicar que el cliente ha obtenido la capacidad de redirigir el uso del activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes.

Sin embargo, al evaluar los riesgos y recompensas de la propiedad de un activo comprometido, una entidad excluirá cualquier riesgo que dé lugar a una obligación de desempeño separada, además de la obligación de desempeño de transferir el activo.

- El cliente ha aceptado el activo—la aceptación del cliente de un activo puede indicar que ha obtenido la capacidad de redirigir el uso del activo y de obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. Para evaluar el efecto de una cláusula contractual de aceptación del cliente sobre cuándo se transfiere el control de un activo.

Para cada obligación de desempeño satisfecha a lo largo del tiempo, la empresa reconocerá los ingresos de actividades ordinarias a lo largo del tiempo midiendo el progreso hacia el cumplimiento completo de esa obligación de desempeño.

El objetivo al medir el progreso es representar el desempeño de una entidad al transferir el control de los bienes o servicios comprometidos con el cliente (es decir, la satisfacción de una obligación de desempeño de una entidad).

La empresa aplicará un método único de medir el progreso de cada obligación de desempeño satisfecha a lo largo del tiempo y lo aplicará de forma congruente a obligaciones de desempeño similares y en circunstancias parecidas. Al final de cada periodo de presentación, una entidad medirá nuevamente su progreso hacia el cumplimiento completo de una obligación de desempeño satisfecha a lo largo del tiempo.

Los métodos apropiados de medir el progreso incluyen métodos de producto y métodos de recursos.

Para determinar el método apropiado para medir el progreso, la empresa considerará la naturaleza del bien o servicio que se comprometió transferir al cliente.

Miraval Villanela SAS reconoce el ingreso en el momento de escrituración del bien inmueble al cliente.

### **2.3.19 Medición del valor razonable**

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado. Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una sociedad.

Al medir el valor razonable, una sociedad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una sociedad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

Para propósitos de revelación, la norma requiere clasificar en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La jerarquía del valor razonable concede la prioridad más alta a los precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos (datos de entrada de Nivel 1) y la prioridad más baja a los datos de entrada no observables (datos de entrada de Nivel 3).

Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la sociedad puede acceder en la fecha de la medición. Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

Los datos de entrada de Nivel 3 son datos no observables para el activo o pasivo.

### **Nota 3. Conversión de moneda extranjera**

Los estados financieros de Miraval Villanela SAS se presentan en pesos colombianos ya que es su moneda funcional y de presentación.

### Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas a las respectivas tasas de cambio de sus monedas funcionales a la fecha de la transacción.

- Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se convierten a la tasa de cambio de cierre de la moneda funcional vigente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Todas las diferencias se registran en el estado de resultados, excepto por las partidas que se reconocen en el patrimonio.  
Los efectos impositivos atribuibles a las diferencias de cambio sobre tales partidas monetarias también se registran en el patrimonio.
- Las partidas no monetarias que se miden en términos de su costo histórico en moneda extranjera se convierten utilizando las tasas de cambio vigentes a la fecha de la transacción original.
- Las partidas no monetarias que se miden por su valor razonable en moneda extranjera se convierten utilizando las tasas de cambio a la fecha en la que se determine ese valor razonable.

### Conversión de un negocio en el extranjero

La conversión de los resultados y la Situación Financiera de un negocio en el extranjero es la siguiente:

- Los activos y pasivos de cada uno de los estados de situación financiera presentados (incluyendo cifras comparativas), se convertirán a la tasa de cambio de cierre en la fecha del correspondiente Estado de Situación Financiera.
- Los ingresos y gastos para cada estado del presente resultado del periodo y otro resultado integral se convertirán a las tasas de cambio de la fecha de las transacciones. Para este efecto, se considerará la tasa de cambio promedio del periodo que se reporta.
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocerán en otro resultado integral.

## Nota 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El total de estas partidas fueron debidamente conciliadas con la respectiva información externa obtenida de las diferentes entidades financieras.

Se incluye un portafolio en pesos de inversiones en cartera colectiva, no existen restricciones respecto de los saldos de caja, bancos y cuentas de ahorro en la fecha de los estados financieros.

<b>Nota 4 Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Caja	20,125	20,125	-
Bancos	-	2,283,289	- 2,283,289
Cuentas De Ahorro	5,075,679	6,728,376	- 1,652,697
<b>Total Nota 4</b>	<b>5,095,804</b>	<b>9,031,790</b>	<b>- 3,935,986</b>

## Nota 5. Instrumentos financieros

Corresponde a los fideicomisos de inversión en moneda nacional, han sido conciliados con la información certificado por la entidad recaudadora.

<b>Nota 5 Instrumentos Financieros</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Derechos Fiduciarios	485,776,517	7,715,380	478,061,138
<b>Total Nota 5</b>	<b>485,776,517</b>	<b>7,715,380</b>	<b>478,061,138</b>

## Nota 6. Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar

Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar corrientes las cuales corresponde a préstamos con empresas vinculadas y préstamos efectuados a la constructora para cubrir costos de ejecución de obra.

<b>Nota 6 Cuentas Comerciales y otras Cuentas por Cobrar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Clientes Nacionales	708,853,310	2,408,800	706,444,510
Clientes Servicio De Agua	41,653,480	4,659,086	36,994,394
A Compañías Vinculadas	849,550,452	849,550,452	-
A Particulares	838,814,044	1,477,436,186	- 638,622,142
Miraval Atlantico	7,599,741,838	2,857,838,709	4,741,903,128
Costos Por Cobrar A Constructora	16,480,557,924	16,057,408,946	423,148,978
Cuenta S Por Cobrar A Socios Y Accionistas	-	-	-
Cuentas Por Cobrar A Trabajadores	1,341,848	1,341,848	-
<b>Total Nota 6</b>	<b>26,520,512,895</b>	<b>21,250,644,027</b>	<b>5,269,868,868</b>

## Nota 7. Inventario – Trabajos en curso

Corresponde a la cuenta de control del grado de avance de obra, el cual es determinado por la constructora y reportado a la Promotora, para al tener el 100% de construido una casa, este en inventario disponible para la Venta.

Adicional se reconocen los intereses de los prestamos efectuados por Invivas a Miraval Villanela para apalancar la construcción de las casas por parte de la constructora.

El reconocimiento inicial del terreno y abonos efectuados al Sr. Amin Álvarez.

<b>Nota 7 Trabajos en Curso</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Obra En Construccion En Curso	12,826,245,566	8,374,820,522	4,451,425,044
Intereses Por Capitalización	7,746,146,083	4,072,971,255	3,673,174,828
Terrenos	145,000,000	145,000,000	-
<b>Total Nota 7</b>	<b>20,717,391,649</b>	<b>12,592,791,777</b>	<b>8,124,599,872</b>

## Nota 8. Activos por impuestos corrientes

Se registra el saldo a favor en renta el cual puede ser imputado en la próxima declaración de Renta o solicitar la devolución del saldo a favor a la Dirección de impuestos

<b>Nota 8 Activos por impuestos Corrientes</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Sobrantes En Liquidacion Privada De Impuestos	104,188,000	103,703,000	485,000
<b>Total Nota 8</b>	<b>104,188,000</b>	<b>103,703,000</b>	<b>485,000</b>

## Nota 9. Otros activos no financieros

Se tiene el anticipo de impuestos de renta e Ica efectuado por clientes y/o terceros a favor de Miraval Villanela SAS ante la dirección de impuestos nacional y municipal

<b>Nota 9 Otros Activos no Financieros</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Retencion En La Fuente	299,000	11,296,000	- 10,997,000
Impuesto De Industria Y Comercio (Turbaco)	3,155,000	3,155,000	-
<b>Total Nota 9</b>	<b>3,454,000</b>	<b>14,451,000</b>	<b>- 10,997,000</b>

## Nota 10. Otros activos no financieros

Refleja los depósitos efectuados a proveedores y contratistas, reclamaciones correspondientes a la Caja de compensación y al fondo de pensiones de aportes efectuados no debidos.

Nota 10 Otros Activos	2021	2020	2021 vs 2020
Anticipos Y Avances	3,867,857,821	3,666,690,245	201,167,577
Depositos	-	3,551,963	- 3,551,963
Reclamaciones	538,901	-	538,901
<b>Total Nota 10</b>	<b>3,868,396,722</b>	<b>3,670,242,207</b>	<b>198,154,515</b>

## Nota 11. Terreno- Costo por revaluación

Se efectuó la valoración del terreno denominado “Lote Condominio Villanela Club efectuado el 30 de diciembre de 2020 y los prorratables corresponden a las mejoras efectuadas para la comercialización del proyecto inmobiliario.

Nota 11 Propiedad de inversión	2021	2020	2021 vs 2020
Terrenos	35.102.760.000	35.102.760.000	-
<b>Total Nota 11</b>	<b>35.102.760.000</b>	<b>35.102.760.000</b>	<b>-</b>

## Nota 12. Propiedad, planta y Equipo

Se ha efectuado el reconocimiento inicial por el costo y se ha efectuado la depreciación de los activos fijos por línea recta.

La empresa solo tiene restricciones de titularidad sobre sus activos adquiridos mediante contratos de derechos de uso

Nota 12 Propiedad planta y equipo	2021	2020	2021 vs 2020
Construcciones En Cuso	1.728.000	1.728.000	-
Prorratables	1.271.792.060	1.978.236.570	- 706.444.510
Oficinas	77.876.792	77.876.792	-
Apartamento Modelo	101.026.393	99.633.039	1.393.354
Muebles Y Enseres	10.543.252	92.350.433	- 81.807.181
Caseta Prefabricada	1.771.200	1.771.200	-
Equipos	493.000	493.000	-
Activos Mobiliarios Apto Modelo	11.426.591	11.426.591	-
Equipos De Comunicación	6.897.000	6.327.050	569.950
Lineas Telefonicas	5.486.850	27.635.808	- 22.148.958
Depreciacion Acumulada	- 138.709.677	- 128.402.635	- 10.307.042
<b>Total Nota 12</b>	<b>1.350.331.462</b>	<b>2.169.075.848</b>	<b>- 818.744.387</b>

### Nota 13. Activos Intangibles

Se efectúa el reconocimiento de las licencias adquiridas de Sincosoft Sinco Comunicaciones y World Office.

Nota 13 Activos intangibles	2021	2020	2021 vs 2020
Licencias	144,359,811	59,971,101	84,388,710
<b>Total Nota 13</b>	<b>144,359,811</b>	<b>59,971,101</b>	<b>84,388,710</b>

### Nota 14. Activos por impuesto diferido

Se efectúa el cálculo anual de las variaciones temporarias que pueden generar beneficios económicos futuros disminuyendo pago del impuesto de Renta, para Miraval Villanela SAS nace del reconocimiento de la perdida fiscal.

Nota 14 Activo por impuesto diferido	2021	2020	2021 vs 2020
Impuesto Diferido	3,586,642,939	1,541,684,480	2,044,958,459
<b>Total Nota 14</b>	<b>3,586,642,939</b>	<b>1,541,684,480</b>	<b>2,044,958,459</b>

### Nota 15. Otros activos no financieros no corrientes

Nota 15 Otros activos no financieros no corrientes	2021	2020	2021 vs 2020
Estudio Diseños Arquitectonicos	42,394,800	18,394,800	24,000,000
Estudio Geotecnico	63,000,000	20,000,000	43,000,000
Iva 19% Gastos Pagados Por Anticipado 19	6,270,000	1,710,000	4,560,000
Honorarios	4,000,000	4,000,000	-
<b>Total Nota 15</b>	<b>115,664,800</b>	<b>44,104,800</b>	<b>71,560,000</b>

### Nota 16. Obligaciones financieras

Se lleva el registro de los créditos adquiridos por Miraval Villanela SAS de los prestamos adquiridos para la ejecución del proyecto Miraval Villanela Club.

Nota 16 Obligaciones financieras	2021	2020	2021 vs 2020
Sobregiros	48,513,848	-	48,513,848
Credito Bancolombia	-	289,702,083	- 289,702,083
Invivas Global Investment	25,451,680,977	9,400,805,717	16,050,875,259
Obligaciones Financieras Rotativas	39,712,666	42,396,209	- 2,683,543
Credito Prolatam	1,039,300,000	1,130,000,000	- 90,700,000
<b>Total Nota 16</b>	<b>26,579,207,491</b>	<b>10,862,904,010</b>	<b>15,716,303,481</b>

## Nota 17. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El vencimiento de las cuentas por pagar a proveedores y acreedores en promedio es de 60 días

El valor de los desistimientos por pagar corresponde a clientes que han desistido de la compra de la unidad del proyecto inmobiliario y esta pendiente el pago hacia el cliente.

Las cuentas por pagar NIIF hacen referencia a la cuenta control de avance de obra con tercero constructora para llevar control de lo trabajado por la constructora y el compromiso que tendría que llevar a cabo Miraval Villanela SAS hacia la constructora.

Nota 17 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	2021	2020	2021 vs 2020
Proveedores Nacionales	85,476,282	287,258,620 -	201,782,338
Proveedores Extranjeros	181,305	-	181,305
Seguridad Social Por Pagar	6,666,700	4,568,100	2,098,600
Gastos Legales	37,349,036	48,510,095 -	11,161,059
Libros, Suscripciones Y Revistas	562,650	677,393 -	114,743
Comisiones	30,787,512	33,406,096 -	2,618,584
Honorarios	370,482,470	176,057,589	194,424,881
Servicios Tecnicos	14,012,385	17,690,750 -	3,678,365
Transportes, Fletes Y Acarreos	159,800	197,400 -	37,600
Servicios Publicos	11,320,546	27,420,782 -	16,100,236
Servicio Licencia De Software	1,218,504	1,177,300	41,204
Servicios De Consultoria	22,460,000	3,369,000	19,091,000
Servicio De Vigilancia	16,204,166	40,578,526 -	24,374,360
Anticipos Por Pagar	295,000	-	295,000
Desistimientos Por Pagar	1,486,796,925	475,201,200	1,011,595,725
Prestamos Por Pagar	3,941,868	365,441,330 -	361,499,462
Cuentas Por Pagar	312,030,143	138,078,762	173,951,380
Prestamo A Particulares	56,656,862	-	56,656,862
Otros	46,556,046	32,890,517	13,665,529
Rendimientos	-	178,742,418 -	178,742,418
Cuentas Por Pagar Niif	12,826,245,566	8,374,820,522	4,451,425,044
<b>Total Nota 17</b>	<b>15,329,403,765</b>	<b>10,206,086,399</b>	<b>5,123,317,366</b>

## Nota 18. Pasivo por impuestos:

Corresponde el pasivo por industria y comercio con el municipio de Turbaco.

Nota 18 Pasivo por impuestos	2021	2020	2021 vs 2020
De Industria Y Comercio	79,399,771	73,877,500	5,522,271
<b>Total Nota 18</b>	<b>79,399,771</b>	<b>73,877,500</b>	<b>5,522,271</b>

## Nota 19. Pasivo por beneficios a empleados

Corresponde a los salarios, prestaciones sociales y aportes al sistema de seguridad social

<b>Nota 19 Pasivo por beneficios a empleados</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Salarios Por Pagar	88,599,317	46,562,375	42,036,942
Cesantias	-	14,107,868	- 14,107,868
Intereses Sobre Cesantias	-	1,797,434	- 1,797,434
Vacaciones	12,191,239	11,274,858	916,381
Prima De Servicios	-	264,244	- 264,244
Retenciones Y Aportes De Nomina	8,152,607	2,169,376	5,983,231
Acreedores Varios	193,840	-	193,840
<b>Total Nota 19</b>	<b>109,137,003</b>	<b>76,176,155</b>	<b>32,960,848</b>

## Nota 20. Otros pasivos no financieros

Se reconoce la retención pendiente de pago a titulo de Renta, impuesto al Valor agregado y la retención de industria y comercio

<b>Nota 20 Otros pasivos no financieros</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Retencion En La Fuente	427,925,262	557,507,481	- 129,582,218
Impuesto A Las Ventas Retenido	2,321,290	256,500	2,064,790
Impuesto De Industria Y Comercio Retenido	186,840,215	185,595,016	1,245,199
<b>Total Nota 20</b>	<b>617,086,768</b>	<b>743,358,997</b>	<b>- 126,272,229</b>

## Nota 21. Pasivos por impuestos diferidos

Corresponde al calculo del impuesto diferido crédito correspondiente a salidas futuras para pago de impuesto de renta

<b>Nota 21 Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Impuestos Diferidos	10,881,855,600	11,232,883,200	- 351,027,600
<b>Total Nota 21</b>	<b>10,881,855,600</b>	<b>11,232,883,200</b>	<b>- 351,027,600</b>

## Nota 22. Otros pasivos no financieros no corrientes

Se registran los pagos efectuados por los clientes para completar el 100% de la unidad habitacional de compra.

<b>Nota 22 Otros pasivos no financieros no corrientes</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Anticipos Y Avances Recibidos	2,358,456,596	327,420,541	2,031,036,055
Reconocimiento Promesa De Venta	10,513,696,388	10,531,251,865 -	17,555,477
Ingresos Recibidos Para Terceros	600,000	-	600,000
<b>Total Nota 22</b>	<b>12,872,752,984</b>	<b>10,858,672,407</b>	<b>2,014,080,578</b>

## Nota 23. Capital

El accionista de Miraval Villanela SAS es Miraval holding empresa suiza.

<b>Nota 23 Capital</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Capital Autorizado	5,000,000,000	5,000,000,000	-
Capital Por Suscribir	- 2,515,000,000 -	2,515,000,000	-
<b>Total Nota 23</b>	<b>2,485,000,000</b>	<b>2,485,000,000</b>	<b>-</b>

## Nota 24. Utilidades retenidas por efecto de convergencia

La entidad efectuó la convergencia en el año 2019 pasando de NIIF para PYMES a NIIF plenas y no se ha tomado determinación por parte de la asamblea de la compañía para efectuar distribución de estas utilidades.

<b>Nota 24 Utilidades retenidas por efecto de convergencia</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Utilidades retenidas por efecto de convergencia	- 2,411,189,817 -	2,411,189,817	-
<b>Total Nota 24</b>	<b>- 2,411,189,817 -</b>	<b>2,411,189,817</b>	<b>-</b>

## Nota 25. Otros componentes del patrimonio

Corresponde al reconocimiento del costo por revaluación del terreno denominado “Lote condominio Villanela club”

<b>Nota 25 Otros componentes del patrimonio</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Revalorizacion Del Lote	34,907,115,000	34,907,115,000	-
<b>Total Nota 25</b>	<b>34,907,115,000</b>	<b>34,907,115,000</b>	<b>-</b>

## Nota 26. Ingresos de actividades ordinarias

Se reconoce la venta por unidad habitacional en el momento que ocurre la escrituración de la compra del inmueble, se efectúa la transferencia completa del riesgo del activo y existe la contraprestación económica del 100% de la venta.

<b>Nota 26 Ingreso de actividades ordinarias</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Captacion, Depuracion Y Distribucion De Agua	40,483,932	3,138,461	37,345,471
Construccion De Edificios Y Obras De Ingenieria Ci	649,800,000	1,412,000,000 -	762,200,000
Devoluciones, Rebajas Y Descuentos En Ventas (Db)	-	2,000,000 -	2,000,000
<b>Total Nota 26</b>	<b>690,283,932</b>	<b>1,417,138,461 -</b>	<b>726,854,529</b>

## Nota 27. Costos

Se refleja el costo de las unidades habitacionales escrituradas.

<b>Nota 27 Costos</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Costo Directos De Fabricacion	329,886,406	731,442,487 -	401,556,081
Mano de obra	-	37,592,070 -	37,592,070
<b>Total Nota 27</b>	<b>329,886,406</b>	<b>769,034,557 -</b>	<b>439,148,151</b>

## Nota 28. Gastos de administración

Se refleja el gasto administrativo de la operación de la compañía.

<b>Nota 28 Gastos administrativos</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021 vs 2020</b>
Gastos De Personal	467,660,732	133,202,120	334,458,612
Revisoría Fiscal	25,438,728	32,321,397 -	6,882,669
Auditoria Externa	170,244,000	60,000,000	110,244,000
Avaluos	10,000,000	-	10,000,000
Asesoría Jurídica	32,758,954	4,000,000	28,758,954
Asesoría Financiera	476,735,576	-	476,735,576
Asesoría Técnica	157,031,605	34,050,000	122,981,605
Impuestos	91,525,483	28,822,453	62,703,030
Arrendamientos	28,400,340	46,951,610 -	18,551,270
Contribuciones Y Afiliaciones	940,350	6,129,663 -	5,189,313
Seguros	24,907,617	8,693,558	16,214,059
Aseo Y Vigilancia	34,306,300	19,684,363	14,621,937
Temporales	38,578,949	60,093,705 -	21,514,756
Asistencia Técnica	2,887,000	-	2,887,000
Procesamiento Electronico De Datos	6,719,290	-	6,719,290
Acueducto Y Alcantarillado	282,489	2,950,685 -	2,668,196
Energía Eléctrica	107,722,220	126,869,500 -	19,147,280
Internet Y Teléfono	16,385,286	18,415,776 -	2,030,490
Transporte, Fletes Y Acarreos	30,000	-	30,000
Gas	56,878	247,507 -	190,629
Otros	140,577,652	-	140,577,652
Gastos Legales	41,155,220	39,772,677	1,382,543
Mantenimiento Y Reparaciones	5,960,000	1,444,000	4,516,000
Adecuación E Instalación	4,060,000	-	4,060,000
Depreciaciones	23,567,307	38,988,396 -	15,421,089
Amortizaciones	169,813	6,457,809 -	6,287,996
Gastos De Representación Y Relaciones Públicas	163,873,695	500,000	163,373,695
Elementos De Aseo Y Cafetería	3,442,715	2,944,660	498,055
Útiles, Papelería Y Fotocopias	2,357,529	803,334	1,554,195
Taxis Y Buses	812,300	1,506,976 -	694,676
Indemnización Por Daños A Terceros	-	1,400,000 -	1,400,000
Otros	5,349,338	3,143,094	2,206,245
<b>Total Nota 28</b>	<b>2,083,937,367</b>	<b>679,393,283</b>	<b>1,404,544,084</b>

## Nota 29. Gastos de venta

Se refleja el gasto de venta de la operación de la compañía.

Nota 29 Gasto de ventas	2021	2020	2021 vs 2020
Comisiones	5,562,410	669,800	4,892,610
Comisiones	199,318,547	109,254,883	90,063,664
Asesoría En Ventas	8,151,294	-	8,151,294
Iva Descontable	38,027,162	20,788,335	17,238,827
Propaganda Y Publicidad	27,648,537	9,000,000	18,648,537
Diversos	243,769,560	49,297,774	194,471,786
<b>Total Nota 29</b>	<b>522,477,509</b>	<b>189,010,792</b>	<b>333,466,717</b>

## Nota 30. Otros Ingresos

Nota 30 Otros ingresos	2021	2020	2021 vs 2020
Desistimiento Proyecto Villanela Condominio Club	6,390,513	1,500,000	4,890,513
Descuentos Comerciales Condicionados	2,015,313	-	2,015,313
Utilidad En Venta De Propiedades, Planta Y Equipo	42,168,632	-	42,168,632
Recuperaciones	60,061,815	61,479,890	1,418,076
Ingresos De Ejercicios Anteriores	196,965,443	1,946,297	195,019,146
Aprovechamientos	26,000,000	6,323,258	19,676,742
Subsidios Estatales	3,687,000	14,132,000	10,445,000
Ajuste Al Peso	1,369	28,229	26,860
Ingresos Por Ajustes Niif	-	13,036,066,796	13,036,066,796
<b>Total Nota 30</b>	<b>337,290,085</b>	<b>13,121,476,470</b>	<b>12,784,186,386</b>

## Nota 31. Otros Gastos

Corresponde a reclasificaciones correspondientes al proceso de implementación, donde el año 2019 correspondió a la situación de apertura, el año 2020 como periodo de transición y año 2021, con el reprocesamiento de la información quedaron partidas correspondientes al año 2021 sin depuración y fueron reconocidos como gastos por ajuste a la normatividad NIIF plenas.

Nota 31 Otros gastos	2021	2020	2021 vs 2020
Descuentos Concedidos	10.290.000	-	10.290.000
Perdida En Venta Y Retiro De Bienes	109.015.530	-	109.015.530
Costos Y Gastos De Ejercicios Anteriores	276.186.477	11.499.709	264.686.768
Impuestos Asumidos	26.049.707	17.135	26.032.572
Iva Intereses	585.473	39.108	546.365
Multas, Sanciones Y Litigios	-	52.929.500	52.929.500
Donaciones	350.000	300.000	50.000
Ajustes Niif	5.241.027.016	-	5.241.027.016
<b>Total Nota 31</b>	<b>5.663.504.203</b>	<b>64.785.452</b>	<b>5.598.718.752</b>

## Nota 32. Ingresos Financieros

Nota 32 Ingresos financieros	2021	2020	2021 vs 2020
Intereses	209.252	1.186.295 -	977.043
Rendimientos Patrimonio Autonomo	-	2.028.542 -	2.028.542
Intereses Por Mora	1.114.733	24.806.322 -	23.691.589
Diferencia En Cambio	2.485.925.469	-	2.485.925.469
<b>Total Nota 32</b>	<b>2.487.249.454</b>	<b>28.021.159</b>	<b>2.459.228.295</b>

## Nota 33. Gastos Financieros

Nota 33 Gastos financieros	2021	2020	2021 vs 2020
Costo Cheques	-	11.323.387 -	11.323.387
Intereses Bancarios	10.482.498	17.534.545 -	7.052.047
Intereses Por Desistimientos	83.971.329	-	83.971.329
Cuota De Manejo	1.740.433	4.452.249 -	2.711.817
Gravamen Financiero	69.804.628	11.253.543	58.551.085
Comisiones	26.948.271	5.513.789	21.434.482
Intereses	231.184.973	293.587.131 -	62.402.157
Diferencia En Cambio	3.852.546.437	17.444.521	3.835.101.917
<b>Total Nota 33</b>	<b>4.276.678.569</b>	<b>361.109.163</b>	<b>3.915.569.406</b>

## Nota 34. Gasto por impuestos

Nota 34 Gasto por impuesto	2021	2020	2021 vs 2020
Impuesto De Renta Corriente Diferido	- 2.385.175.059	3.017.639.057 -	5.402.814.116
<b>Total Nota 34</b>	<b>- 2.385.175.059</b>	<b>3.017.639.057 -</b>	<b>5.402.814.116</b>

## REFORMA TRIBUTARIA LEY 2155 DEL 14 DE SEPTIEMBRE DEL 2021

La Ley de Inversión Social apunta a la reactivación económica con el fin de financiar las finanzas públicas del país y los programas sociales del gobierno. A continuación, algunos puntos tributarios y empresariales de la reforma:

Tributación de las personas jurídicas:

- Tarifa impuesto de renta: Establece una tarifa del 35%, es decir incrementa la carga tributaria en 5 puntos a partir del año gravable 2022.
- Mantiene el descuento del 50% del ICA sobre el impuesto de Renta
- Beneficio de auditoría para los años 2022 y 2023, reduce el termino de firmeza de las declaraciones de 6 a 12 meses, siempre que incrementen su impuesto neto de renta en un porcentaje mínimo de 35% o 25%, respectivamente.

- Se mantiene el porcentaje máximo frente a deducción de costos e IVA descontable con gradualidad:

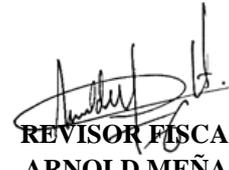
AÑO	TARIFA
2.020	30%
2.021	20%
2.022	10%
- Unificación de la definición de Beneficiario Final: se establece el registro único de beneficiarios finales (RUB), en el nuevo artículo 631-6, el cual hará parte integral (RUT).
- 
- El sistema de facturación ya no solo estará conformado por la factura de venta y los documentos equivalentes, sino también por los documentos electrónicos que determine la DIAN.
- Se crea el incentivo a la generación de nuevos empleos, que permitirá financiar costos laborales como los pagos de seguridad social y parafiscales hasta agosto de 2023



**REPRESENTANTE LEGAL**  
**María Fernanda Castro Amaya**  
Ver certificación Adjunta



**CONTADORA**  
**Francy Arrieta Espitia**  
Ver certificación adjunta



**REVISOR FISCAL**  
**ARNOLD MEÑACA H.**  
Ver dictamen adjunto  
TP 238744-T  
Designado por Auren Asesores  
Corporativos SAS