

INMOBILIARIA MABRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de

Inmobiliaria Mabra S.A.

Guayaquil, 25 de abril del 2018

Opinión

He auditado los estados financieros de Inmobiliaria Mabra S.A. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Mabra S.A. al 31 de diciembre del 2017 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos para calificar la opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. (NIAs). Las responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en el informe en la sección "*Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros*".

Se considera que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base suficiente y apropiada para expresar la opinión de auditoría.

Independencia

Soy independiente de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y he cumplido con las responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de Inmobiliaria Mabra S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia

intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de mi auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de mi auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplique juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Además:

- Identifique y evalúe los riesgos de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñe y aplique procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtuve evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para la opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtuve un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluí si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluyere que existe una incertidumbre significativa, soy requerida de llamar la atención en el informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría; sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

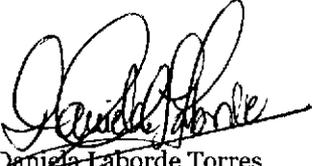
- Evalué la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

He comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo, en caso de existir, cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifique en la auditoría.

También he proporcionado a la gerencia una declaración de que he cumplido con los requerimientos relevantes de ética aplicables a la independencia y he comunicado sobre todas las relaciones y otros asuntos que se puede esperar que razonablemente comprometan la independencia, y donde sea aplicable, tomamos las correspondientes salvaguardas.

De los asuntos comunicados a la gerencia, determiné los que fueron más significativos para la auditoría de los estados financieros de ese año y por lo tanto fueron considerados como asuntos claves de auditoría. En caso de existir, describo estos asuntos en el informe de auditoría, a menos que alguna disposición legal o reglamentaria prohíba revelar públicamente esos asuntos; o, cuando en circunstancias extremadamente inusuales, determine que algún asunto no debería ser comunicado en el informe, debido a que las consecuencias adversas de hacerlo son mayores a los beneficios del interés público de dicha comunicación.

Abril 24, 2018
SC-RNAE No. 1129
Guayaquil, Ecuador



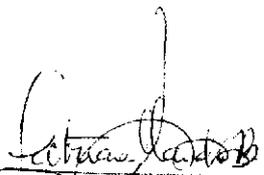
Daniela Laborde Torres
Auditora Independiente

INMOBILIARIA MABRA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	Nota	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo en bancos	6	20,916	297
Cuentas por cobrar relacionadas		37,958	37,957
Impuestos por recuperar	10	23,967	19,197
Otras cuentas por cobrar		4,679	-
Total activos corrientes		<u>87,520</u>	<u>57,451</u>
Activos no corrientes			
Instalaciones y equipos	7	<u>562,394</u>	<u>581,133</u>
Total activos no corrientes		<u>562,394</u>	<u>581,133</u>
Total activos		<u>649,914</u>	<u>638,584</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Linda Mauchi
Gerente General



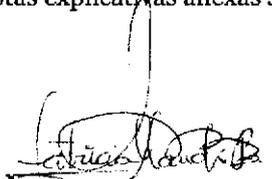
Víctor Hugo Herrera
Contador

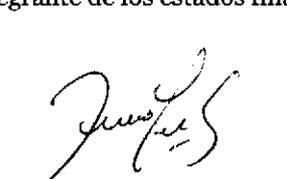
INMOBILIARIA MABRA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2017	2016
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Impuestos por pagar	10	3,334	-
Anticipos recibidos de clientes	9	18,000	18,000
Beneficios sociales		3,762	992
Total pasivos corrientes		<u>544,193</u>	<u>544,536</u>
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar proveedores y otros	8	519,097	525,544
Total pasivos no corrientes		<u>519,097</u>	<u>525,544</u>
Total pasivos		<u>544,193</u>	<u>544,536</u>
Patrimonio			
Capital social		800	800
Aportes para futuras capitalizaciones		90,000	90,000
Reserva legal		7,532	7,532
Resultados acumulados		-4,284	41,837
Utilidad/(pérdida) del ejercicio		11,673	-46,121
Total patrimonio		<u>105,721</u>	<u>94,048</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>649,914</u>	<u>638,584</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Linda Mauchi
Gerente General

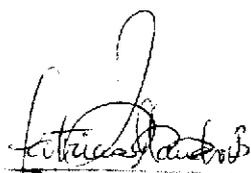

Víctor Hugo Herrera
Contador

INMOBILIARIA MABRA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por arriendos	4	112,731	-
Gastos administrativos y de operación	5	<u>-97,765</u>	<u>-46,121</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>14,966</u>	<u>-46,121</u>
Impuesto a la renta		-3,293	-
Utilidad neta		<u><u>11,673</u></u>	<u><u>-46,121</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Linda Mauchi
Gerente General

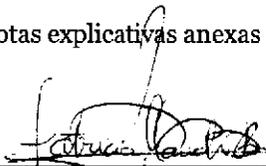

Victor Hugo Herrera
Contador

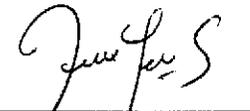
INMOBILIARIA MABRA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Totales</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	800	90,000	7,532	41,837	140,169
Más (menos): Pérdida neta	-	-	-	-46,121	-46,121
Saldos al 31 de diciembre de 2016	800	90,000	7,532	-4,284	94,048
Más (menos): Utilidad neta	-	-	-	11,673	11,673
Saldos al 31 de diciembre de 2017	800	90,000	7,532	7,389	105,721

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Linda Mauchi
Gerente General

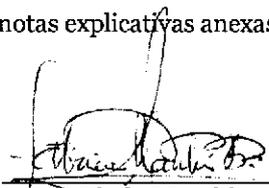

Victor Hugo Herrera
Contador

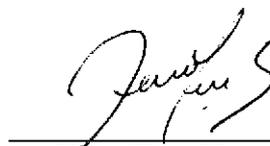
INMOBILIARIA MABRA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto a la renta		14,966	(46,121)
Más cargos (menos créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Aporte para futuras capitalizaciones		-	90,000
Impuesto a la renta		(3,293)	-
Depreciación de instalaciones y equipos		18,738	18,738
		<u>30,412</u>	<u>62,617</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Otras cuentas por cobrar		(4,679)	-
Impuesto por recuperar	10	(4,770)	-
Cuentas por pagar proveedores y otros	8	(6,447)	(62,355)
Otros impuestos por pagar		3,334	-
Anticipos recibidos de clientes		-	-
Beneficios sociales		<u>2,770</u>	<u>(577)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(9,792)</u>	<u>(62,932)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		20,620	(315)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>297</u>	<u>611</u>
		<u>20,916</u>	<u>297</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Linda Mauchi
Gerente General


Victor Hugo Herrera
Contador

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Mabra S.A. ("la Compañía") es una empresa de servicios dedicada a la actividad de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil, constituido en forma de sociedad anónima el 2 de Febrero del 2006.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Mabra S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 27 de marzo de 2018 y deberán ser aprobados por la Junta General de Accionistas que considere estos estados financieros. La gerencia considera que serán aprobados sin modificación.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación de estados financieros separados -

Los presentes estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados en base al costo histórico y se presentan en Dólares de E.U.A. que es la moneda de curso legal en Ecuador y la moneda funcional de presentación de la Compañía y todos los valores están redondeados a miles de dólares, excepto cuando se indique lo contrario.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Efectivo en bancos

El rubro efectivo presentado en el estado de situación financiera de la Compañía incluye todos los saldos en efectivo y mantenidos en bancos. Estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de activos financieros no registrados al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacciones atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la compañía incluyen efectivo en banco y cuentas por cobrar a clientes.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según se define en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39. Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

La Compañía no tiene activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, éstos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del 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 como ingreso financiero en el estado de resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costos financieros.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y sólo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de "pérdida sufrida") y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o activos financieros de la Compañía que pueden estimarse de forma confiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad de que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución mensurable en los flujos de efectivo futuros, tales como cambios, atrasos o condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han determinado indicios de deterioro de activos financieros.

2.3.2 Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, son contabilizados por su costo amortizado, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según se define en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39. Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos financieros mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados integrales.

La Compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Préstamos y cuentas por pagar

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por pagar se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de devengamiento de los intereses aplicando el 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 costos que son 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.

La Compañía mantiene en esta categoría acreedores comerciales y préstamos recibidos de accionistas.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado 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 permuta o 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 integrales.

2.3.3 Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación

INMOBILIARIA MABRA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.4 Instalaciones y equipos

Las instalaciones y equipos son medidos al costo de adquisición, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda. Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

El costo inicial de instalaciones y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación y, en el caso de activos que califican, el costo de financiamiento. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

Las instalaciones y equipos 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.

Los bienes clasificados como instalaciones y equipos se deprecian en forma lineal, a lo largo de su vida útil, la que se expresa en años. A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vida útil para estos activos:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	20

Una partida de propiedad, mobiliario y equipos se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que surjan al dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre los ingresos por la venta y el valor en libros del activo) son incluidas en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación seleccionados se revisan y ajustan prospectivamente a la fecha de cierre de cada ejercicio, de corresponder.

2.5 Deterioro de activos no financieros (Instalaciones y equipos)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Sucursal registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

AL 31 de diciembre del 2017, no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.6 Provisiones y contingencias

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que tenga a la fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelar.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o no sea probable una salida de recursos.

2.7 Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrito a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

2.8 Beneficios sociales a los empleados

Beneficios corrientes: corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de operación y los gastos administrativos en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Beneficios sociales no corrientes (Jubilación patronal y desahucio):

La Compañía no mantiene un plan de jubilación patronal y desahucio que se registre con cargo a resultados del año, ni refleja un pasivo sobre la obligación a la fecha del estado de situación financiera. La Entidad reconoce dichos valores cuando se genere una liquidación de haberes por terminación voluntario o despido intempestivo.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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 temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos (incluyendo los originados por la amortización de pérdidas tributarias) y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.10 Reconocimiento de 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 el cobro sea realizado.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación realizada, tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Los ingresos comprenden el valor por arriendo neto de impuestos y son reconocidos en el período contable en que se devenga el arriendo.

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

2.11 Reserva legal

La cuenta Reserva legal presenta el monto al cierre de cada año de la utilidad apropiadas a dicha reserva por la Compañía, la cual debe apropiar a esta reserva un mínimo del 10% de sus utilidades netas anuales hasta que el saldo de la reserva alcance el 50% del capital social.

2.12 Clasificación de saldos en corriente-no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en su ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa.

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 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.
- Estimación de vidas útiles de mobiliario y equipos - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.4

4. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2017 los ingresos representan alquiler de bienes inmuebles por US\$112,731 y durante el año 2016 no se registraron ingresos.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

5. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE OPERACIÓN

	2017	2016
Sueldos y salarios	14,467	13,800
Beneficios sociales y aportes al IESS	3,895	2,001
Participación a trabajadores	2641.12	-
Honorarios profesinales	11,260	-
Mantenimientos	13,681	10.00
Servicios básicos	21,012	1,955
Impuestos, contribuciones y otros	6,833	7,576
Depreciación	18,738	18,738
Varios	5,238	2,042
	<u>97,765</u>	<u>46,121</u>

6. EFECTIVO EN BANCOS

El efectivo en bancos se presenta en el estado de situación financiera a su valor nominal y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor. Incluye los fondos en bancos que son de libre disponibilidad y no generan intereses.

	2017	2016
Efectivo en bancos	<u>20,916</u>	<u>297</u>
	<u>20,916</u>	<u>297</u>

7. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTROS

Composición:

	2017	2016
Cuentas por pagar proveedores locales	-	1,372
Préstamos a accionistas	519,097	524,172
	<u>519,097</u>	<u>525,544</u>

INMOBILIARIA MABRA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)**8. INSTALACIONES Y EQUIPOS**

Durante el año 2017 y 2016, el movimiento de propiedad, mobiliario y equipos fue como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Costo:			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	337,535	374,764	712,299
Adiciones	-	-	-
Reclasificaciones	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	337,535	374,764	712,299
Adiciones	-	-	-
Reclasificaciones	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	337,535	374,764	712,299
Depreciación acumulada:			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	112,429	112,429
Depreciación del periodo	-	18,738	18,738
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	131,167	131,167
Depreciación del periodo	-	18,738	18,738
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	149,905	149,905
Valor neto	337,535	224,859	562,394

9. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos recibidos de clientes (1)	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>
	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>

(1) Corresponden a los valores entregados por los arrendadores por concepto de garantía, al momento de suscripción del contrato de arrendamiento.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

10. IMPUESTOS

a) Impuesto por recuperar e impuesto por pagar.-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de impuestos por recuperar y por pagar se formaba de la siguiente manera:

	2017	2016
Por recuperar:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	13,716	9,376
Crédito tributario IVA	430	937
Crédito tributario renta	8,102	8,102
Anticipo de impuesto a la renta	1,719	1,719
	<u>23,967</u>	<u>20,134</u>
	2017	2016
Por pagar:		
Retención del IVA	33	-
Retención en la fuente	8	-
	<u>41</u>	<u>-</u>

b) Impuesto a la renta

Los gastos (ingresos) por impuesto a la renta mostrado en el estado de resultado integral de los años 2017 y 2016, se componen de la siguiente manera:

	2017	2016
Impuesto a la renta	3,293	-
	<u>3,293</u>	<u>-</u>

c) Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta del año -

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2017 y 2016 fueron las siguientes:

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	17,607	(46,121)
Más (menos) - Partidas conciliatorias		
Participación a trabajadores	(2,641)	-
Gastos no deducibles	-	-
Otras deducciones	-	-
Utilidad gravable	14,966	(46,121)
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto causado	3,293	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal	-	-
Provisión para impuesto a la renta	3,293	-

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1. 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 de Finanzas, 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.

12.1.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes del efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendiente de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas, respecto de banco e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa. En relación a los clientes, la Compañía posee políticas de concesión de créditos y los clientes más significativos son sólidos y que tienen su situación de crédito directamente acompañadas y monitoreadas por la alta administración de la Compañía.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

12.1.2. Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia Financiera ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia General 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.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.