

INMOBILIARIA MABRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

ÍNDICE

Informe del auditor independiente

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, 29 de mayo del 2020

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 2019 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 2019 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).

Fundamento de la opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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.

Asunto significativo de auditoría

He determinado que no existen asuntos significativos de auditoría que comunicar en el reporte.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual del Gerente General (que no incluye los estados financieros, ni el informe de auditoría sobre los mismos).

La opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer el Informe Anual el Gerente General cuando esté disponible y, al hacerlos, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con el conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

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 identifiqué 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de Inmobiliaria Mabra S.A. por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO UAFE. - De acuerdo con la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, además de las instituciones

del sistema financiero y de seguros, están obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos; entre otros las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual de inversión e intermediación inmobiliaria. Al respecto, la empresa mantiene certificación de cumplimiento de los reportes establecidos por el organismo de control.

Mayo 29, 2020
SC-RNAE No. 1129
Guayaquil, Ecuador



Daniela Laborde Torres
Auditora Independiente

INMOBILIARIA MABRA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	Nota	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo en bancos	5	998	546
Impuestos por recuperar	9	<u>29,364</u>	<u>29,338</u>
Total activos corrientes		<u>30,362</u>	<u>29,884</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	6	524,918	543,656
Propiedad, planta y equipo	7	<u>58,179</u>	<u>-</u>
Total activos no corrientes		<u>583,097</u>	<u>543,656</u>
Total activos		<u>613,459</u>	<u>573,540</u>

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



Linda Mauchi
Gerente General



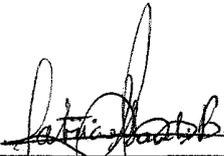
Rosa Mendoza Alcoser
Contador

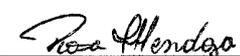
INMOBILIARIA MABRA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2019	2018
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Beneficios sociales		2,258	3,030
Anticipos recibidos de clientes	8	18,000	18,000
Impuestos por pagar	9	2,143	2,403
Total pasivos corrientes		<u>22,401</u>	<u>23,433</u>
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10	561,916	525,955
Total pasivos no corrientes		<u>561,916</u>	<u>525,955</u>
Total pasivos		<u>584,317</u>	<u>549,388</u>
Patrimonio			
Capital social	11	800	800
Reservas		8,375	7,532
Resultados acumulados		14,977	7,390
Resultados del ejercicio		4,990	8,430
Total patrimonio		<u>29,142</u>	<u>24,152</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>613,459</u>	<u>573,540</u>

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


Linda Mauchi
Gerente General


Rosa Mendoza Alcoser
Contador

INMOBILIARIA MABRA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2019	2018
Ingresos por arriendos	12	122,067	113,025
Gastos administrativos y de operación	13	<u>-115,670</u>	<u>-102,222</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		6,397	10,803
Otros ingresos		<u>-</u>	<u>5</u>
Impuesto a la renta	9	-1,407	-2,378
Utilidad neta del año		<u>4,990</u>	<u>8,430</u>

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



Linda Mauchi
Gerente General



Rosa Mendoza Alcoser
Contador

INMOBILIARIA MABRA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Totales
Saldos al 31 de diciembre de 2017	800	90,000	7,532	7,390	105,722
Más (menos):					
Aportes para futuras capitalizaciones		(90,000)	843	(843)	(90,000)
Apropiación de la reserva legal año 2018				8,430	-
Utilidad integral del año					8,430
Saldos al 31 de diciembre de 2018	800	-	8,375	14,977	24,152
Más (menos):					
Apropiación de la reserva legal año 2019			499	(499)	-
Utilidad integral del año				4,990	4,990
Saldos al 31 de diciembre de 2019	800	-	8,874	19,468	29,142

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


Linda Mauchi
Gerente General

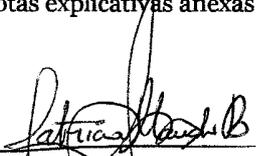

Rosa Mendoza Alcoser
Contador

INMOBILIARIA MABRA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		4,990	8,430
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación-			
Depreciación	6	18,738	18,738
Participación a trabajadores	13	1,129	1,907
Impuesto a la renta	9	1,407	2,378
		<u>26,264</u>	<u>31,454</u>
Cambios netos en activos y pasivos-			
(Aumento) disminución en impuestos por recuperar		-26	-5,371
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar a relacionadas		-	37,958
(Aumento) disminución en otros activos		-	4,679
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a partes relacionadas		35,961	525,956
Aumento (disminución) en beneficios sociales por pagar		-1,901	-2,639
Aumento (disminución) en impuestos por pagar		-1,667	-3,309
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a proveedores		-	-519,097
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>32,367</u>	<u>38,177</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adiciones a propiedad, planta y equipos	7	-58,179	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>-58,179</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportes para futuras capitalizaciones		-	-90,000
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>-90,000</u>
Aumento neto en efectivo en caja y bancos		452	-20,370
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		546	20,916
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u>998</u>	<u>546</u>

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


Linda Mauchi
Gerente General


Rosa Mendoza Alcoser
Contador

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (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.

1.2 Aprobación de estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Mabra S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados y autorizados por la gerencia y aprobados para su emisión el 31 de enero de 2020 por la Junta General de Accionistas.

1.3 Situación económica del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit, la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido; la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con los beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país no ha tenido efectos significativos en sus operaciones durante el ejercicio 2019.

1.4 Implicaciones del Covid-19 en el negocio de la Compañía

Tal como se describe en la Nota 14 a los estados financieros adjuntos, a continuación, destacamos las circunstancias a las que nos enfrentamos considerando las medidas y planes emitidos por el Gobierno Central y revelamos las consecuencias de la situación actual, tanto operacionalmente como financieramente.

Las medidas tomadas por parte de la Administración de la Compañía para garantizar la hipótesis de negocio en marcha en la Compañía son las siguientes:

- i) Continuidad limitada en las actividades de explotación de bienes raíces.
- ii) Reorganización de las labores en las áreas administrativas y logísticas con el fin de cumplir con las medidas de restricción de movilidad, coordinación de teletrabajo y evitar costos innecesarios de mantenimientos y servicios básicos.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

- iii) Renegociación de días de crédito (incremento en 30 días) con los principales proveedores terceros para manejar un capital de trabajo necesario para solventar las obligaciones prioritarias.

A pesar de las implicaciones generadas por el brote del Covid-19 y las medidas tomadas por el Gobierno Central y otras posibles medidas o posibles acontecimientos en el negocio, aunque incierto, la Administración de la Compañía estima que el impacto del virus Covid-19 tenga un efecto material adverso en nuestra condición financiera o liquidez.

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

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 se han preparado bajo el criterio del 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.

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. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2. Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019;

- NIIF 16 – Arrendamientos
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017
- Modificación, reducción o liquidación del plan; modificaciones a la NIC 19
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía no tuvo que cambiar sus políticas contables, ni realizar ajustes siguiendo la adopción de la NIIF 16 debido a que no se mantienen arrendamientos mayores a 12 meses para la aplicación de la norma y los lineamientos de esta norma, esto se revela en la nota 2.16. Las otras modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales)	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplaza a la NIIF 4 "Contratos de Seguros"	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las otras nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses. Durante el 2019 y 2018 no hay transacciones efectuadas en monedas distintas al dólar estadounidense.

2.4. 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.

2.5. Activos y pasivos financieros

Clasificación

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

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

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia de la Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

• Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo en bancos” en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.6).

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación en la que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

2.6. Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean registradas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

La Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable a través de otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada se da en el momento que exista un aumento significativo en el riesgo de crédito.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.7. Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas; y (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen “Cuentas por pagar a compañías relacionadas” y “Anticipos recibidos de clientes”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. En promedio dichas cuentas se liquidan a los 90 días.

Se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado debido a su naturaleza de corto plazo.

Cuentas por pagar compañías relacionadas

Corresponden principalmente a obligaciones de pago por préstamos recibidos de sus accionistas. Se liquidan en el largo plazo y contractualmente no devengan intereses; por lo cual se presentan al costo amortizado utilizando una tasa anual de interés del 5% (interés implícito).

Anticipos recibidos de clientes

Corresponden principalmente al efectivo entregado por los clientes como garantía al momento del alquiler del bien inmueble, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la finalización del contrato de alquiler y no generan intereses.

2.8. Propiedad, planta y equipos

Las instalaciones y equipo son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes de las instalaciones y equipos, o de aquellos componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus instalaciones y equipo al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de las instalaciones y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de los equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Vehículos	5

Las pérdidas y ganancias por la venta de instalaciones y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

Cuando el valor en libros de un activo de instalaciones y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos y edificios) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los terrenos no se deprecian. Para los edificios, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de propiedades de inversión es de 20 años.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.10. Deterioro de activos no financieros

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 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).

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.11. Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraísos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 28%.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Las normas exigen el pago de un "anticipo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

Hasta el año 2018, en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que se aplique cada año.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% de las utilidades gravables.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.12. Provisiones y contingencias

Se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida/implícita, que: i) es resultado de eventos pasados; ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación; y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de cierre de los estados financieros separados, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.13. Beneficios a 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.

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.

2.14. Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.15. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la prestación de servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por arriendos se basan en las condiciones establecidas en los contratos, neto de devoluciones, rebajas y descuentos.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas.

Los ingresos comprenden el valor por arriendo neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período contable en el que se devenga el arriendo.

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen al momento en que los riesgos y beneficios de los activos son transferidos al comprador, esto ocurre con el traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

2.16. Adopción de nueva norma NIIF 16

Como se menciona en la Nota 2.2, la Compañía ha adoptado la NIIF 16 de manera prospectiva desde el 1 de enero del 2019, sin embargo; no se han presentado efectos materiales por su aplicación inicial ni tampoco cambios en sus políticas contables, debido a que la Compañía no mantiene contratos de arriendo en calidad de arrendatario.

Contabilidad como arrendador

La Compañía no tuvo que realizar ajustes relacionados a activos en los que ella figura como arrendador por la adopción de la NIIF 16.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros separados y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

Propiedad, planta y equipos y Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores 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.

a) 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.

b) 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.

4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

INMOBILIARIA MABRA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)**5. 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.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en bancos	<u>998</u>	<u>546</u>
	<u>998</u>	<u>546</u>

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Durante el año 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión fue como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Costo:			
Saldo al 31 de diciembre de 2017	337,535	374,764	712,299
Adiciones	-	-	-
Reclasificaciones	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	337,535	374,764	712,299
Adiciones	-	-	-
Reclasificaciones	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	337,535	374,764	712,299
Depreciación acumulada:			
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	149,905	149,905
Depreciación del periodo	-	18,738	18,738
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	168,643	168,643
Depreciación del periodo	-	18,738	18,738
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	187,381	187,381
Valor neto	337,535	187,383	524,918

INMOBILIARIA MABRA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vehículo (1)	<u>58,179</u>	<u>-</u>
	<u>58,179</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a la adquisición de un vehículo por la Compañía en el mes de diciembre del 2019.

8. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

	<u>2019</u>	<u>2018</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.

9. IMPUESTO POR RECUPERAR Y PAGAR

Composición:

a) Impuesto por recuperar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
IVA por recuperar	4,904	-
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	9,765	9,044
Crédito tributario retenciones en la fuente IVA	2,302	49
Crédito tributario retenciones en la fuente	10,674	18,526
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>1,719</u>	<u>1,719</u>
	<u>29,364</u>	<u>29,338</u>

b) Impuesto por pagar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligaciones tributarias	736	25
Impuesto a la renta por pagar	<u>1,407</u>	<u>2,378</u>
	<u>2,143</u>	<u>2,403</u>

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2019 y 2018 fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	7,526	12,715
Más (menos) - Partidas conciliatorias		
Participación a trabajadores	<u>-1,129</u>	<u>-1,907</u>
Utilidad gravable	6,397	10,808
Tasa de impuesto	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado (1)	1,407	2,378
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta corriente según registros contables	<u>1,407</u>	<u>2,378</u>

- (1) El impuesto causado del 2019 por US\$1,407 se presenta neto de retenciones de impuesto a la renta y pagos por US\$9,765, generando un impuesto a favor por US\$20,750 incluido en el rubro de Impuestos por recuperar. En el 2018 el impuesto causado por US\$2,378 se presenta neto de retenciones de impuesto a la renta y pagos por US\$9,043, generando un impuesto a favor por US\$26,911 incluido en el rubro de Impuestos por recuperar.

d) Otros asuntos – reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, las principales reformas que tendrán un impacto a partir del año 2020 serán son la eliminación del saldo del anticipo a liquidarse del impuesto a la renta y del impuesto mínimo .

10. CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
María de los Ángeles Bravo Monje	178,154	156,395
Mikelee Gerardo Mauchi Bravo	158,305	159,049
Christian Paúl Mauchi Bravo	162,629	162,842
Linda Patricia Mauchi Bravo	62,829	47,669
	<u>561,916</u>	<u>525,955</u>

- (1) Corresponde a préstamos otorgados por los accionistas para la adquisición de los edificios destinados como propiedades de inversión, los cuales no generan intereses.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

11. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 comprende en 800 acciones ordinarias, nominativas y liberadas con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los accionistas de Inmobiliaria Mabra S.A. son los siguientes:

	<u>%</u>	<u>US\$</u>
María de los Ángeles Bravo Monje	25	200
Mikelee Gerardo Mauchi Bravo	25	200
Christian Paúl Mauchi Bravo	25	200
Linda Patricia Mauchi Bravo	25	200
	<u>100</u>	<u>200</u>

12. INGRESOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por alquiler	<u>122,067</u>	<u>113,025</u>
	<u>122,067</u>	<u>113,025</u>

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios sociales	20,346	20,017
Participación a trabajadores	1,129	1,907
Honorarios profesionales	27,412	11,866
Servicios básicos	25,007	25,984
Impuestos y contribuciones	19,632	6,064
Depreciación (nota 6)	18,738	18,738
Alimentación	2,826	5,997
Mantenimiento	80	7,327
Otros	499	4,320
	<u>20,346</u>	<u>20,017</u>

14. EVENTOS SUBSECUENTES

A finales de 2019, surgieron noticias de China sobre el COVID-19 (Coronavirus). La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados.

INMOBILIARIA MABRA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como “pandemia global” al brote de coronavirus (Covid-19). Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, las cuales podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica del país y, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Actualmente, la Compañía no puede evaluar el impacto total del virus COVID-19 en su posición financiera futura y los resultados de las operaciones, sin embargo, dependiendo de los desarrollos futuros, *puede tener un impacto negativo en la Compañía. Tales efectos sumados a los que se derivan de altos niveles de volatilidad en las variables macroeconómicas se verán reflejados en los estados financieros posteriores al 31 de diciembre de 2019.*

Adicional a lo mencionado en el párrafo anterior, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no hayan sido revelados en los mismos.