

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS  
MNI S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**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

Mesa de Negocios Inmobiliarios MNI S.A  
Quito, 5 de abril de 2019

relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

#### ***Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros***

La Administración de Mesa de Negocios Inmobiliarios MNI S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) 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 los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

#### ***Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***

Los objetivos de nuestra 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 nuestra 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 cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales 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 una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

Mesa de Negocios Inmobiliarios MNI S.A  
Quito, 5 de abril de 2019

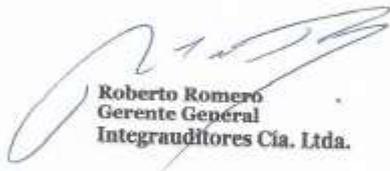
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**Otro asunto**

Los estados financieros de Mesa de Negocios Inmobiliarios MNI S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por otra firma auditora, quienes emitieron una opinión con salvedades el 26 de abril del 2018.

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 900



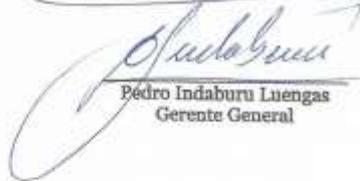
**Roberto Romero**  
Gerente General  
Integraudidores Cía. Ltda.

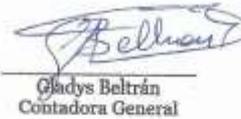
MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos	Nota	2018	2017
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	160.530	126.123
Cuentas por cobrar comerciales	7	19.912	59.522
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	14	-	79.320
Préstamos a terceros	8	130.000	-
Otras cuentas por cobrar		600	-
Anticipos a proveedores	9	2.100	84.686
<b>Total activos corrientes</b>		<b>313.142</b>	<b>349.651</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Activos fijos		1.645	2.633
Activo por impuesto diferido	16	331	-
Propiedades de inversión	10	590.637	562.838
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>592.613</b>	<b>565.471</b>
<b>Total Activos</b>		<b>905.755</b>	<b>915.122</b>

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

  
Pedro Indaburu Luengas  
Gerente General

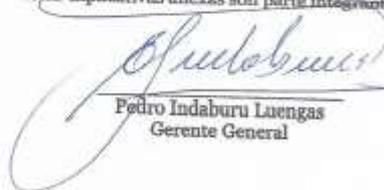
  
Gladys Beltrán  
Contadora General

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Notas</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar proveedores	11	9.882	9.223
Cuentas por pagar a relacionadas	14	11.174	61.685
Obligaciones con instituciones financieras	13	45.364	34.340
Pasivos por contratos		12.922	11.400
Impuestos por pagar	15-16	14.592	9.299
Provisiones por beneficios sociales	17	<u>37.415</u>	<u>31.851</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>131.349</u>	<u>157.798</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligaciones con instituciones financieras	13	97.556	-
Pasivos por contratos	12	43.457	48.286
Provisiones por beneficios a empleados	18	<u>7.150</u>	<u>7.864</u>
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>148.163</u>	<u>56.150</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>279.512</u>	<u>213.948</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	19	25.000	25.000
Reserva legal	20	17.696	17.696
Otro resultado integral	20	2.266	228
Resultados acumulados	20	<u>581.281</u>	<u>658.250</u>
<b>Total Patrimonio</b>		<u>626.243</u>	<u>701.174</u>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<u>905.755</u>	<u>915.122</u>

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

  
Pedro Indaburu Luengas  
Gerente General

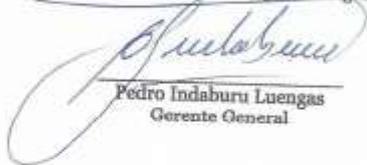
  
Gladys Beltrán  
Contadora General

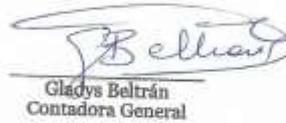
**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Notas	2018	2017
Ingresos de actividades ordinarias	21	<u>624.919</u>	<u>501.656</u>
		624.919	501.656
Costo de ventas	22	<u>(164.266)</u>	<u>(153.947)</u>
		(164.266)	(153.947)
Utilidad bruta		<u>460.653</u>	<u>347.709</u>
Gastos operacionales			
De administración	22	(257.023)	(183.527)
De ventas	22	(18)	(188)
Otros ingresos		<u>807</u>	<u>141</u>
Utilidad operacional		204.419	164.135
Gastos financieros, neto		<u>(5.768)</u>	<u>(6.329)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		198.651	157.806
Impuesto a la renta	16	<u>(44.785)</u>	<u>(36.279)</u>
Ingresos diferidos		331	-
Otro resultado integral		-	<u>228</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>154.197</u>	<u>121.755</u>

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

  
Pedro Indaburu Luengas  
Gerente General

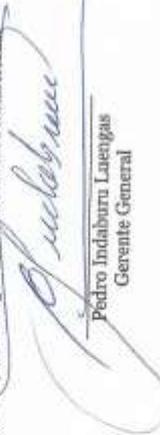
  
Gladys Beltrán  
Contadora General

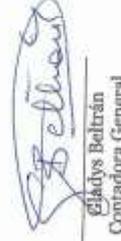
MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Otro resultado integral	Resultados acumulados		Total
				Por aplicación	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2016	25.000	6.544	-	Inicial de NIIF	Acumulado	
Apropiación reserva	-	11.152	-	10.829	637.417	679.790
Dividendos pagados	-	-	-	-	(11.152)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	228	-	(100.371)	(100.371)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	25.000	17.696	228	10.829	121.527	121.755
ORI por cambios en el valor razonable de su puestas actuariales	-	-	2.038	-	-	2.038
Dividendos pagados	-	-	-	-	(231.166)	(231.166)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	154.197	154.197
Saldos al 31 de diciembre de 2018	25.000	17.696	2.266	10.829	570.452	626.243

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

  
 Pedro Indaburu Luengas  
 Gerente General

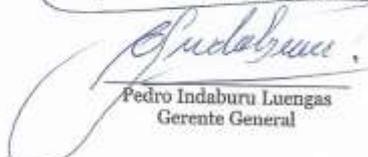
  
 Elizabeth Beltrán  
 Contadora General

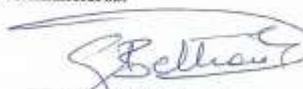
MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2018	2017
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuesto a la renta	98.982	155.432
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Baja de cuentas por cobrar comerciales	7	-
Depreciación de activos fijos y propiedades de inversión	10	987
Ingreso impuesto diferido		228
Impuesto a la renta	36	6.057
Participación trabajadores	17	27.848
Provisión por jubilación patronal y desahucio	18	919
	343.847	191.471
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	8.710	3.806
Cuentas por cobrar relacionadas	-	3.530
Otras cuentas por cobrar	(600)	7.970
Anticipos a proveedores	82.586	(14.287)
Cuentas por pagar proveedores	659	(3.470)
Cuentas por pagar relacionadas	(45.284)	(10.202)
Pasivos por contratos	(3.307)	56.886
Impuestos por pagar	(34.453)	23.629
Beneficios a empleados	(29.552)	(7.194)
Efectivo generado por las actividades de operación	322.626	86.684
Pago de impuesto a la renta	(6.057)	(40.18)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	316.569	14.569
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	10	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(58.885)	-
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo recibido por obligaciones financieras	13	-
Efectivo pagado por obligaciones financieras	10	(45.170)
Cobros de préstamos a compañías relacionadas	14	-
Dividendos pagados	18	(38.486)
Fondos entregados a terceros	18	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(223.277)	(83.657)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	34.407	60.911
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	126.123	65.211
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	160.530	126.123

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

  
 Pedro Indaburu Luengas  
 Gerente General

  
 Gladys Beltrán  
 Contadora General

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES**

**1.1 Constitución y operaciones**

Mesa de Negocios Inmobiliarios MNI S.A. (la "Compañía") fue constituida en la ciudad de Quito, el 29 de mayo del 2007. La principal actividad de la Compañía es el arrendamiento de bienes inmuebles propios como locales comerciales por períodos largos en general por años.

La dirección registrada de la Compañía es en la calle Av. Pedro Vicente Maldonado y Rivas; Chimbacalle Quito - República del Ecuador.

**1.2 Situación económica del Ecuador**

A partir del 2017 y durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento del país, continúan afectando principalmente a la liquidez de ciertos sectores de la economía.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, optimización y reducción del gasto público, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, ciertas restricciones arancelarias, reducción de ciertos subsidios, incrementos en el precio del combustible y de ciertos tributos. Así también han implementado ciertos beneficios tributarios y de otra índole con el fin de fortalecer y fomentar las inversiones del sector privado de la economía.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país ha originado varios efectos negativos en sus operaciones, principalmente en las ventas, por lo cual se han seguido adoptando medidas de ahorro y reestructuración de procesos con el fin de ser más eficientes con menos recursos. Adicionalmente, se han mantenido los precios de venta con un mínimo incremento para poder captar más clientes y tener una mayor incursión en el mercado.

**1.3 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros de Mesa de Negocios Inmobiliarios MNI S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 4 de abril del 2019 por parte de la Gerencia General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.1 Bases de preparación de estados financieros**

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) 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 estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES 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*

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 *Instrumentos Financieros*
- NIIF 15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes*

La Compañía tuvo que cambiar sus políticas contables y realizar ciertos ajustes prospectivos siguiendo la adopción de la NIIF 9 y la NIIF 15. Esto se revela en la nota 2.19.

*Aún no adoptadas por la Compañía*

Al 31 de diciembre de 2018, 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:

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios finidos a partir de:
NIC 12	Activa que el impuesto sobre la renta de los deudores sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las incertidumbres o eventos pasados que poseen utilidad distribuida. (Mejoras anuales ciclo 2013-2017)	1 de enero 2019
NIC 29	Activa la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos	1 de enero 2019
NIC 31	Activa que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente está listo para el uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2013-2017)	1 de enero 2019
NIIF 9	Estimada a la NIIF 9 (instrumentos financieros) combinada con las compensaciones negativas de ciertos conductores de pagos adelantados	1 de enero 2019
NIIF 10	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazó a la NIC 17. Bajo la NIIF se practican en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento	1 de enero 2019
CINIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de los intercambios sobre ciertos transacciones de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y de la NIC 37 para la contabilidad de éstos	1 de enero 2019
NIC 1 y NIC 8 NIIF 3 NIIF 17	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y eliminar con otras modificaciones Aclaración sobre la definición de negocio Norma que reemplazó a la NIIF 4 "Contratos de Seguros"	1 de enero 2020 1 de enero 2020 1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones. Sin embargo, en relación a la NIIF 16, la Administración informa que, con base en una evaluación general, no habría impactos significativos al aplicar estas normas.

**2.3 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía. Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

**2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos.

**2.5 Activos financieros -**

*Clasificación -*

Como se describe en la Nota 2.2 desde el 1 de enero de 2018, 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 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.

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

*Medición*

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable más, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), 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.

- 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. Hay tres 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 capital a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos 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 2018 y 2017 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

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 y equivalentes de efectivo", las "Cuentas por cobrar comerciales", las "Cuentas por cobrar a partes relacionadas" y las "Otras cuentas por cobrar", 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 2.5.1).

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes por la venta de productos en el curso normal del negocio. Las cuentas por cobrar comerciales cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 30 días a terceros y 360 días a partes relacionadas. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

**2.5.1 Deterioro de activos financieros -Reconocimiento y baja de activos financieros -**

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

**2.5.2 Deterioro de activos financieros -**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos, o una parte de los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

**2.6 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, (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 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar comerciales", las "Cuentas por pagar a partes relacionadas" y las "Otras cuentas por pagar". 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.

*Obligaciones financieras -*

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se diferirán hasta que el préstamo se reciba.

Las obligaciones financieras se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

*Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar -*

Las cuentas por pagar comerciales 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.

Las cuentas por pagar 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.

**2.7 Impuestos por recuperar**

Corresponden básicamente a retenciones de Impuesto a la renta efectuada a terceros e Impuesto al Valor Agregado - IVA, generado en la adquisición de bienes y servicios. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

**2.8 Anticipos a proveedores**

Se registran al valor nominal del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses ya que se recuperan en el corto plazo, los que superan los noventa días aplica el interés financiero correspondiente.

**2.9 Propiedades de Inversión**

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada, según sea aplicable y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso o abastecimiento de bienes o servicios o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se registran al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la Compañía incluye el costo de los materiales, la mano de obra directa, y

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para lo previsto.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades de inversión son las siguientes:

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

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el monto en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Cuando existe un cambio en el uso de los inmuebles evidenciado por la ocupación del mismo por parte de la Compañía, las propiedades de inversión son transferidas a propiedades y equipos por su valor razonable a la fecha de cambio de uso y transferencia del bien.

**2.10 Activo fijo**

Se muestra al costo histórico, 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 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 del resto de activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada para cada tipo de bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, considerando sus valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas del activo fijo son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Muebles y enseres	10

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

**2.11 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión y activo fijo)**

Los activos 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.

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; si existe esta situación, el monto recuperable del activo específico es recalculado y su valor en libros incrementado si es

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

necesario. El incremento es reconocido en los resultados integrales como un reverso de pérdidas por deterioro. El incremento del valor del activo previamente deteriorado es reconocido sólo si éste proviene de cambios en los supuestos que fueron utilizados para calcular el monto recuperable. El monto de incremento del activo producto del reverso de la pérdida por deterioro es limitado hasta el monto que hubiera sido reconocido de no haber existido el deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. 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.

**2.12 Impuesto a la Renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta 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 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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 25% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (12% o 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", 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.

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 rige la devolución de este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, dado que el impuesto a la renta causado, correspondiente al impuesto a la renta calculado a la tasa del 22% sobre las utilidades gravables no reinvertidas fue mayor que el anticipo mínimo, de acuerdo con la legislación vigente, la Compañía constituyó al impuesto causado como impuesto a la renta corriente del año.

**Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando 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.

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos 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.

**2.13 Beneficios a los empleados**

*(a) Beneficios de corto plazo*

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) 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.
- (ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iii) Otras provisiones: corresponde a aportes personales y aportes patronales al IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social), fondos de reserva, descuentos por préstamos a empleados.

*(b) Beneficios de largo plazo*

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: la Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6,00% (2017: 7,02%) anual.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el año que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**2.14 Provisiones corrientes**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

**2.15 Pasivos por contratos**

Constituyen los valores por la concesión de locales comerciales en el Centro Comercial El Recreo recibidos por clientes, de acuerdo a contratos de concesión establecidos y que la Compañía transfiere a resultados según se devengan con base en la utilización del bien concesionado.

**2.16 Distribución de dividendos**

Los dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas a través de Actas de Junta General de Accionistas.

**2.17 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la concesión de locales comerciales en el centro comercial El Recreo en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuento otorgados.

No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 30 días a terceros, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que 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. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

**Pasivos de contratos**

Los pasivos de contratos constituye la obligación de la Compañía a transferir servicios a un cliente, por los cuales la Compañía ha recibido un pago por parte del cliente final o si el monto está vencido. Incluyen también los ingresos diferidos relacionados con servicios que se entregarán o prestarán en el futuro, los cuales se facturan al cliente por adelantado, pero aún no están vencidos.

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**2.18 Costos y gastos**

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

**2.19 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15 –**

**NIIF 9 “Instrumentos financieros” -**

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 9, la Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que mantiene la Compañía medidos a costo amortizado se revelan en la Nota 7 a los estados financieros.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2017 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables, lo que nos permite definir que no hay ningún efecto por la aplicación de NIIF 9.

**NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”**

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, a la NIC 11, “Contratos de construcción” y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos: (i) identificar los contratos con clientes, (ii) identificar las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.

## MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.). Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación.

La NIIF 15 es efectiva a partir ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales. La Compañía eligió el último método mencionado.

Como resultado de su aplicación, la Compañía no tuvo un impacto significativo por la adopción de la NIIF 15 para sus ingresos provenientes de la concesión de locales comerciales en el centro comercial El REcreo, a consecuencia de la identificación de una única obligación de desempeño, la entrega del servicio en el punto acordado con su cliente.

El reconocimiento de ingresos ocurre en el momento en que el control del activo sea transferido al cliente, lo cual generalmente es con la entrega del servicio.

Como resultado de la aplicación de los nuevos conceptos que plantea la NIIF 15 podría requerirse modificar ciertos procesos internos actuales.

La Compañía ha cambiado de forma voluntaria la presentación de ciertos montos en el estado de situación financiera para reflejar la terminología de la NIIF 15:

- Los pasivos de contratos relacionados con ingresos diferidos e ingresos recibidos por anticipado antes se presentaban como otros pasivos no financieros (pasivos de contratos al 1 de enero de 2018).

### 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 y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas 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:

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- El deterioro de los activos de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.
- La estimación de vidas útiles, valor residual y el deterioro de activos fijos y propiedades de inversión se efectúan según se describe en las Notas 2.6 y 2.7.
- La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.
- Las provisiones de jubilación patronal y desahucio, se registran utilizando estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

**4. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

**4.1 Factores de riesgos financieros**

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía.

*(a) Riesgos de mercado*

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Excepto por las obligaciones financieras que causan interés a tasa fija, los activos y pasivos financieros de la Compañía no devengan ni causan intereses. En consecuencia, la Administración considera que la Compañía no está expuesta a este riesgo.

La Compañía no mide los pasivos financieros al valor razonable con cambio en resultados y no ejecuta transacciones de derivado. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría el importe registrado de los pasivos financieros a tasa de interés fija o los resultados de la Compañía.

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) *Riesgos de crédito*

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

La Administración de la Compañía ha efectuado los análisis correspondientes del deterioro de su cartera y ha efectuado la mejor estimación para determinar el monto necesario de provisión, según las políticas descritas en la Nota 2.5.2.

(c) *Riesgos de liquidez*

El riesgo de liquidez que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados, principalmente con la entrega de efectivo. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>Corto y largo plazo</b>
Obligaciones con instituciones financieras corto y largo plazo	142.920
Cuentas por pagar comerciales	9.882
Cuentas por pagar a relacionadas	11.174
	<u>163.976</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	
Obligaciones con instituciones financieras corto y largo plazo	34.340
Cuentas por pagar comerciales	9.223
Cuentas por pagar a relacionadas	61.685
	<u>105.248</u>

**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 cuentas por pagar a proveedores, anticipos de clientes y entes relacionados) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obligaciones con instituciones financieras corto y largo plazo	142.920	34.340
Cuentas por pagar comerciales	9.882	9.223
Cuentas por pagar relacionadas	11.174	61.685
Pasivos por contratos	<u>43.457</u>	<u>48.286</u>
Total obligaciones financieras y cuentas por pagar	207.433	153.534
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo	<u>(160.530)</u>	<u>(126.123)</u>
	46.903	27.411
Total patrimonio		
Capital total	<u>626.243</u>	<u>701.174</u>
Ratio de apalancamiento	673.146	728.585
	7,0%	4%

**5. INSTRUMENTO FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo				
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>	160.530	-	126.123	-
Cuentas por cobrar comerciales				
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	19.912	-	59.522	-
Otras cuentas por cobrar	-	-	79.320	-
	600	-	-	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>181.042</u>	<u>-</u>	<u>264.965</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Obligaciones con instituciones financieras				
Cuentas por pagar comerciales	45.364	97.556	34.340	-
Cuentas por pagar relacionadas	9.882	-	9.223	-
	11.174	-	61.685	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>66.420</u>	<u>97.556</u>	<u>105.248</u>	<u>-</u>

**Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes y pasivos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras,

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja	483	483
Banco local (1)	<u>160.047</u>	<u>125.640</u>
	<u>160.530</u>	<u>126.123</u>

(1) Comprende depósitos a la vista en un banco local.

**7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes nacionales (1)	20.277	59.703
Provisión por deterioro de cartera	<u>(365)</u>	<u>(181)</u>
	<u>19.912</u>	<u>59.522</u>

(1) Ver antigüedad de la cartera a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cartera corriente	5.062	-
Cartera de 31 a 90 días	424	8.783
Cartera de 91 a 180 días	2.866	7.984
Cartera de 181 a 360 días	10.175	1.302
Cartera mayor a 360 días	<u>1.750</u>	<u>41.634</u>
	<u>20.277</u>	<u>59.703</u>

(a) La Administración de la Compañía analiza la probabilidad de cobrabilidad de los clientes que tienen más de 360 días de vencido y ha provisionado como cuentas incobrables todos los valores que están en procesos judiciales y que son de difícil recuperación.

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento de la provisión por de deterioro de cartera, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	181	607
Incrementos de la provisión	184	-
Utilización de la provisión	-	(426)
Provisión del período, neta	<u>365</u>	<u>181</u>

**8. PRÉSTAMOS A TERCEROS**

Composición:

	<u>Tasa de interés nominal</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gondí S.A. (1)	0,75% - mensual	28/1/2019	<u>130.000</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a la entrega de US\$130,000 en calidad de préstamo a una tasa de interés del 0,75% mensual, suscrito el 28 de noviembre del 2018, con una vigencia de dos meses.

**9. ANTICIPOS A PROVEEDORES**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipos a proveedores (1)	<u>2.100</u>	<u>84.686</u>

(1) Comprende anticipos entregados a proveedores locales.

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento y los saldos de las propiedades de inversión se presentan a continuación:

	Edificios	Total
Al 1 de enero de 2016		
Costo	562.838	562.838
Depreciación acumulada	-	-
Valor en libros	<u>562.838</u>	<u>562.838</u>
Movimientos 2017		
Adiciones	-	-
Depreciación del año	-	-
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>562.838</u>	<u>562.838</u>
Al 31 de diciembre del 2017		
Costo	562.838	562.838
Depreciación acumulada	-	-
Valor en libros	<u>562.838</u>	<u>562.838</u>
Movimientos 2018		
Adiciones (1)	58.885	58.885
Depreciación del año	<u>(31.086)</u>	<u>(31.086)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>590.637</u>	<u>590.637</u>
Al 31 de diciembre del 2016		
Costo	621.723	621.723
Depreciación acumulada	<u>(31.086)</u>	<u>(31.086)</u>
Valor en libros	<u>590.637</u>	<u>590.637</u>

(1) Con fecha 27 de abril de 2018 se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito N°11093, por la compra del local comercial N°136, denominado local M Ocho A, en el Centro Comercial el Recreo II Etapa.

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía mantiene propiedades de inversión entregada en garantía por las obligaciones bancarias contratadas. Ver Nota 13.

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**11. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acreedores comerciales (1)	<u>9.882</u>	<u>9.223</u>

- (1) Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal y no generan intereses pues sus plazos no superan los 30 días.

**12. PASIVOS POR CONTRATOS**

El movimiento y los saldos de los ingresos diferidos se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial		
Incrementos	48.286	-
Reconocimientos	-	52.005
Saldo final	<u>(4.829)</u>	<u>(3.719)</u>
<u>Composición:</u>		
Corriente	-	-
No corriente	<u>43.457</u>	<u>48.286</u>
	<u>43.457</u>	<u>48.286</u>

Los ingresos diferidos se generan principalmente por el valor único total de US\$52.005 recibido por parte de los siguientes clientes MB - Mayflower Buffalos S.A., La Tablita del Tartaro Cía. Ltda. Sociedad de Turismo Sodetur S.A., American Deli Internacional S.A. y INT Food Services Corp mediante contratos de arrendamientos de bienes inmuebles ubicado en el Centro Comercial El Recreo de la ciudad de Quito, celebrado en el año 2017, mismo que se devenga por el lapso de 10 años.

**13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de las obligaciones financieras de la Compañía que devengan intereses, los que son valorizados al costo amortizado.

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Un resumen de las obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

	Tasa de interés <u>nominal</u>	Año de <u>vencimiento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Préstamos bancarios con garantía:</b>				
Banco de Loja S.A.	12,35%	2021	142.920	-
Banco de Loja S.A.	12,35%	2018	-	34.340
			<u>142.920</u>	<u>34.340</u>
<b>Composición:</b>				
Pasivos corrientes			45.364	34.340
Pasivos no corrientes			97.556	-
			<u>142.920</u>	<u>34.340</u>

Un detalle de las garantías entregadas para el cumplimiento de las obligaciones financieras se describe en la Nota 24.

Los vencimientos anuales de los préstamos y obligaciones financieras no corriente por cada año subsiguiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son como siguen:

<u>Año que terminará el</u> <u>31 de diciembre de</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2018	-	34.340
2019	45.364	-
2020	55.218	-
2021	42.338	-
	<u>142.920</u>	<u>34.340</u>

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2018 y 2017 con partes relacionadas:

**(a) Saldos**

**Cuentas por cobrar a compañías relacionadas – corto plazo**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proyectos Inmobiliarios Moonfleet S.A.	Participación accionaria	Préstamo	-	52,077
Below Zero S.A. Below S.A.	Participación accionaria	Préstamo	-	27,000
Imoazov S.A.	Participación accionaria	Préstamo	-	243
			<u>-</u>	<u>79,320</u>

**Cuentas por pagar a relacionadas – corto plazo**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gaviña Casas Líana	Accionista	Dividendos por pagar	3,231	48,294
Indabun Luengas Pedro Enrique	Accionista	Dividendos por pagar	1,203	-
MorGaviña Jaime	Accionista	Dividendos por pagar	-	4,358
MorGaviña María Líana	Accionista	Dividendos por pagar	-	8,822
MorGaviña Carolina	Accionista	Dividendos por pagar	6,740	211
			<u>11,174</u>	<u>61,685</u>

**(b) Transacciones**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proyectos Inmobiliarios Moonfleet S.A.	Participación accionaria	Cobros préstamo	52,077	-
Below Zero S.A. Below S.A.	Participación accionaria	Cobros préstamo	27,000	-
Imoazov S.A.	Participación accionaria	Cobros préstamo	243	-
			<u>79,320</u>	<u>-</u>

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

15. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Impuestos por pagar</u>		
Impuesto al valor agregado - IVA	1.990	2.614
Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado - IVA	339	341
Retenciones en la fuente del Impuesto a la renta	565	287
	<u>2.894</u>	<u>3.242</u>

16. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) Conciliación Contable Tributaria

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores	234.097	185.654
Menos - Participación a trabajadores	(35.115)	(27.848)
Utilidad antes del impuesto a la renta	198.982	157.806
Más: Gastos no deducibles (i)	4.585	7.097
Utilidad tributaria	203.567	164.903
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	44.785	36.279
Menos: Retenciones en la fuente del año	(33.087)	(30.222)
Impuesto a la renta por pagar	<u>11.698</u>	<u>6.057</u>

(i) Al 31 de diciembre de 2018 incluye principalmente: i) gastos por jubilación patronal y desahucio por US\$1,324; ii) Bonos y fondos de reserva pagados al Gerente General de la Compañía por US\$3,260.

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**(b) Impuesto a la renta diferido**

Los activos por impuestos diferidos son atribuibles a lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo por impuesto diferido:		
Por jubilación patronal y desahucio	<u>331</u>	<u>-</u>

El movimiento de las diferencias temporarias durante los años que terminaron el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

	Por provisiones jubilación patronal y desahucio	Total
Al 1 de enero del 2017	-	-
Crédito a resultados por impuestos diferidos	-	-
Al 31 de diciembre del 2017	-	-
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(331)	(331)
Al 31 de diciembre del 2018	<u>(331)</u>	<u>(331)</u>

- (1) La Compañía reconoció en el año 2018 un activo por impuesto diferido correspondiente a provisiones por jubilación patronal y desahucio permitidas según el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno; el cual será utilizado en el período en que se realizarán los pagos respectivos.

**(c) Situación fiscal**

Los años 2016 al 2018 están sujetos a una posible fiscalización por parte de la autoridad tributaria.

**(d) Precios de transferencia -**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3 millones y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15 millones. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de Impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía no está alcanzada para la presentación del informe en el año 2018 y 2017.

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**(e) Otros asuntos - Reformas tributarias -**

El 21 de agosto del 2018 se publicó la "Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal" en el Suplemento del Registro Oficial No. 309. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el SRI para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018. Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de IR a partir del año 2019 desde el 25% al 28%.
- Se establece el IR único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del IR causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Con respecto al IVA, se establece el uso del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Dólares.

El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.
- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas no tendrán un impacto en los estados financieros del año 2019.

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**17. PROVISIONES POR BENEFICIOS SOCIALES**

El detalle de beneficios a empleados es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Participación de trabajadores por pagar (1)		
Décimo cuarto sueldo	35.115	27.848
Sueldos	443	379
Aportes patronales	-	1.972
Décimo tercer sueldo	1.165	1.161
	<u>692</u>	<u>491</u>
	<u>37.415</u>	<u>31.851</u>

(1) De acuerdo con lo previsto en las leyes laborales de la República del Ecuador, la Compañía está obligada a distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta.

Los movimientos de la provisión por participación laboral son los siguientes:

	<u>Participación laboral (1)</u>		<u>Total</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldos al inicio	27.848	26.561	27.848	26.561
Incrementos	35.115	27.848	35.115	27.848
Pagos	(27.848)	(26.561)	(27.848)	(26.561)
Saldo al final	<u>35.115</u>	<u>27.848</u>	<u>35.115</u>	<u>27.848</u>

(1) Ver Nota 16.

**18. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

A continuación se adjunta las divulgaciones para el movimiento de los saldos de provisión de jubilación patronal y desahucio:

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jubilación patronal		
Indemnización por desahucio	3.822	4.536
	<u>3.328</u>	<u>3.328</u>
	<u>7.150</u>	<u>7.864</u>

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

La composición del valor presente de la provisión para jubilación patronal y desahucio es la siguiente:

	2018	2017
Saldo al inicio		
Costos de los servicios del período corriente	7.864	6.946
Costos por intereses	975	855
(Ganancias) / pérdidas actuariales (1)	349	460
Saldo al final	<u>7.150</u>	<u>7.864</u>

(1) Se registran en Otros resultados integrales.

Los importes reconocidos en los resultados del año son los siguientes:

	2018	2017
Costos de los servicios del período corriente		
Costos por intereses	975	855
	<u>349</u>	<u>460</u>
	<u>1.324</u>	<u>1.315</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas para la constitución de estas provisiones fueron:

	2018	2017
Tasa de descuento		
Tasa de rendimiento financiero	6,00%	7,02%
Tasa de crecimiento de los sueldos	-	7,24%
Tasa de crecimiento del salario básico unificado	4,00%	3,50%
Tabla de mortalidad e invalidez	4,00%	3,50%
	IESS 2002	IESS 2002

(2) Corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

**19. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 comprende 25.000 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$1 cada una, el cual está suscrito y totalmente pagado.

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**20. RESERVA Y RESULTADOS ACUMULADOS**

**Reserva legal**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar 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.

**Resultados acumulados**

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

**Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF**

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales.

**Distribución de dividendos**

Durante el año 2018 de acuerdo a lo dispuesto la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de junio de 2018 distribuyó dividendos por US\$297,785 correspondientes a utilidades de los años 2012 y 2013. Durante el año 2017 de acuerdo a lo dispuesto la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de noviembre del 2017 distribuyó dividendos por US\$100,371 correspondientes a utilidades del año 2016.

**21. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los ingresos por actividades ordinarias se componen como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Concesiones locales	374.191	316.958
Cuotas administrativas	121.548	95.499
Préstación de servicios	94.123	85.480
Renovación concesiones	35.057	3.719
	<u>624.919</u>	<u>501.656</u>

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**22. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA**

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2018	Costo de ventas	Gastos de ventas	Gastos de administración	Total
Consumo de Gas	86.726	-	-	86.726
Alcuentas	67.725	-	-	67.725
Mantenimiento	6.526	-	-	6.526
Gastos del personal (1)	-	-	86.777	86.777
Participación trabajadores (2)	-	-	35.115	35.115
Baja de cartera	-	-	30.900	30.900
Depreciación propiedades de inversión	-	-	31.086	31.086
Honorarios profesionales	-	-	33.363	33.363
Servicios ocasionales	-	-	15.515	15.515
Cuotas, suscripciones e impuestos	-	-	9.517	9.517
Servicios básicos	-	-	4.900	4.900
Seguros	-	-	4.884	4.884
Gasto jubilación patronal y desahucio	-	-	1.324	1.324
Depreciación	-	-	987	987
Provisión cuentas incobrables (2)	-	-	188	188
Gastos de viaje	-	-	252	252
Suministros	288	-	650	944
Otros Menores	3.001	18	1.559	4.578
	<u>164.266</u>	<u>18</u>	<u>257.023</u>	<u>421.307</u>

2017	Costo de ventas	Gastos de ventas	Gastos de administración	Total
Consumo de Gas	81.132	-	-	81.132
Alcuentas	62.038	-	-	62.038
Mantenimiento	5.381	-	-	5.381
Gastos del personal (1)	-	-	63.548	63.548
Participación trabajadores (2)	-	-	27.848	27.848
Baja de cartera	-	-	6.487	6.487
Honorarios profesionales	-	-	51.581	51.581
Servicios ocasionales	-	-	10.867	10.867
Cuotas, suscripciones e impuestos	-	-	8.355	8.355
Servicios básicos	-	-	4.259	4.259
Seguros	-	-	3.910	3.910
Gasto jubilación patronal y desahucio	-	-	1.147	1.147
Depreciación	-	-	987	987
Provisión cuentas incobrables (2)	-	-	181	181
Gastos de viaje	-	-	-	-
Suministros	2.560	-	1.675	4.235
Otros Menores	2.836	188	3.682	5.706
	<u>153.947</u>	<u>188</u>	<u>183.527</u>	<u>337.662</u>

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Incluye principalmente: sueldos, décimo tercero, décimo cuarto, aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.
- (2) De acuerdo con las leyes laborales de la República del Ecuador, la Compañía está obligada a distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta.

**23. CONTRATOS**

**Contratos de concesión locales comerciales**

La Compañía mantiene contratos de concesión de locales comerciales con sus clientes en los que se definen cláusulas para el arrendamiento comercial de los espacios asignados, que incluyen entre otros asuntos: los precios determinados como valores de concesión que incluyen el derecho inicial y el valor mensual, así como alícuotas.

**24. GARANTÍAS**

A la fecha del estado de situación financiera la Compañía para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones financieras mantiene en garantía lo siguiente:

<u>Beneficiario</u>	<u>Garantía</u>	<u>Valor</u>
Banco de Loja S. A.	Hipotecaria ubicado sobre inmuebles ubicado en la ciudad de Quito	<u>216.795</u>

**25. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

\* \* \*

**MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proyectos Inmobiliarios Moonfleet S.A.	Participación accionaria	Pago	-	10.002

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones son equiparables a otras transacciones de igual especie realizados con terceros.

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>
Azango Osorio Fabio	Accionista	Dividendos por pagar	200
Gaviña Casas Liliana	Accionista	Dividendos por pagar	48.294
Indaburu Luengas Pedro Enrique	Accionista	Dividendos por pagar	-
Mor Gaviña Jaime	Accionista	Dividendos por pagar	4.358
Mor Gaviña María Liliana	Accionista	Dividendos por pagar	8.822
Mor Gaviña Carolina	Accionista	Dividendos por pagar	211
			<u>61.885</u>

(1) Corresponde a la cancelación de los dividendos generados en el año 2016.

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Azango Osorio Fabio	Accionista	Dividendos	462	-
Gaviña Casas Liliana	Accionista	Dividendos	161.570	2.293
Indaburu Luengas Pedro Enrique	Accionista	Dividendos	26.306	11.944
Mor Gaviña Jaime	Accionista	Dividendos	32.098	7.687
Mor Gaviña María Liliana	Accionista	Dividendos	36.562	3.223
Mor Gaviña Carolina	Accionista	Dividendos	21.212	11.833
Svidrny Witich Nikolai Alexei	Accionista	Dividendos	3.467	1.506
			<u>281.677</u>	<u>38.486</u>
			(2)	(1)

(2) Corresponde a la cancelación de los dividendos generados en el año 2016.

(3) Corresponde a la cancelación de los dividendos generados en los años 2012 y 2013.