

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

Con el Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Kennedy Norte Av. Miguel H. Alcívar
Mz. 302 Solar 7 y 8
Guayaquil – Ecuador

PBX: (593-4) 5000 051

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA:

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA (“la Compañía”), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Base para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

(Continúa)

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o 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 acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

(Continúa)

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la auditoría y, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

KPMG del Ecuador

SC – RNAE 069

Julio 2 de 2020


David Clavijo Bolaños
Director

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA
(Guayaquil - Ecuador)

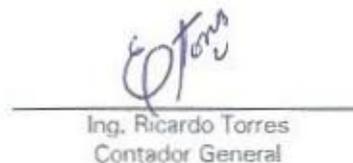
Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes a efectivo	7	US\$	90,765	104,064
Cuentas por cobrar comerciales, neto	8		15,215	7,912
Otras cuentas por cobrar	8		332,174	325,821
Total activos corrientes			<u>438,154</u>	<u>437,797</u>
Activos no corrientes:				
Inversiones en acciones			3	3
Propiedad, maquinarias y equipos, neto	9		183,916	213,694
Total activos no corrientes			<u>183,919</u>	<u>213,697</u>
Total activos		US\$	<u>622,073</u>	<u>651,494</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar comerciales	10	US\$	2,261	4,375
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	10		54,533	54,592
Total pasivos corrientes			<u>56,794</u>	<u>58,967</u>
Pasivos no corrientes:				
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio	12		16,924	17,230
Otras cuentas por pagar	10		90,202	90,202
Impuesto diferido pasivo	11		8,700	9,680
Total pasivos no corrientes			<u>115,826</u>	<u>117,112</u>
Total pasivos			<u>172,620</u>	<u>176,079</u>
Patrimonio:				
Capital acciones	13		50,000	50,000
Reserva legal	13		29,704	29,704
Resultados acumulados por aplicación de NIIF	13		193,066	193,066
Utilidades disponibles			176,683	202,645
Total patrimonio			<u>449,453</u>	<u>475,415</u>
Total pasivos y patrimonio		US\$	<u>622,073</u>	<u>651,494</u>


Ing. Alfredo Rodríguez Quintero
Representante Legal


Ing. Ricardo Torres
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

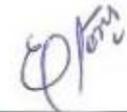
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	16	US\$ 76,903	84,774
Costo de las ventas	17	(80,946)	(71,579)
(Pérdida) utilidad bruta		(4,043)	13,195
Otros ingresos		4,293	13,060
Gastos de administración y generales	17	(20,890)	(18,363)
Otros gastos		(8,774)	(8,585)
		(25,371)	(13,888)
Pérdida en operaciones		(29,414)	(693)
Ingreso financiero:			
Costos financieros		(125)	(60)
Intereses ganados		1,027	865
Ingreso financiero, neto		902	805
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta		(28,512)	112
Impuesto a la renta	11	980	(2,840)
Pérdida neta		(27,532)	(2,728)
Otros resultados integrales:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados del período:			
Ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	12	1,570	(559)
Otros resultados integrales		1,570	(559)
(Pérdida) neta y otros resultados integrales		US\$ (25,962)	(3,287)


 Ing. Alfredo Rodríguez Quintero
 Representante Legal


 Ing. Ricardo Torres
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

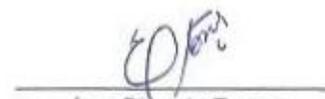
Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Notas</u>	<u>Capital acciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados por aplicación de NIIF</u>	<u>Utilidades disponibles</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 1 de enero de 2018	US\$	50,000	29,704	193,066	205,932	478,702
Total resultados integrales:						
Pérdida neta		-	-	-	(2,728)	(2,728)
Otros resultados integrales	12	-	-	-	(559)	(559)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		50,000	29,704	193,066	202,645	475,415
Total resultados integrales:						
Pérdida neta		-	-	-	(27,532)	(27,532)
Otros resultados integrales	12	-	-	-	1,570	1,570
Saldos al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>50,000</u>	<u>29,704</u>	<u>193,066</u>	<u>176,683</u>	<u>449,453</u>


 Ing. Alfredo Rodríguez Quintero
 Representante Legal


 Ing. Ricardo Torres
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

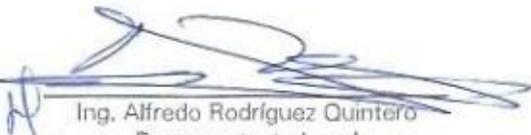
INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

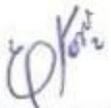
Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes	US\$	69,600	89,163
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(81,833)	(73,796)
Impuesto a la renta pagado		(1,761)	(17,610)
Intereses recibidos		1,027	865
Intereses pagados		(125)	(60)
Efectivo misceláneo recibido		<u>4,293</u>	<u>13,060</u>
Flujo neto de efectivo de las actividades de operación		<u>(8,799)</u>	<u>11,622</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de propiedad, maquinarias y equipos		<u>(4,500)</u>	<u>(47,961)</u>
Flujo neto de efectivo de las actividades de inversión		<u>(4,500)</u>	<u>(47,961)</u>
(Disminución) neta en efectivo y equivalentes a efectivo		(13,299)	(36,339)
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del año		<u>104,064</u>	<u>140,403</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo al final del año	US\$	<u><u>90,765</u></u>	<u><u>104,064</u></u>


 Ing. Alfredo Rodríguez Quintero
 Representante Legal


 Ing. Ricardo Torres
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Entidad que Reporta

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA (“la Compañía”), fue constituida el 10 de enero de 1986 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su principal actividad es brindar servicio de alquiler de maquinarias y equipos; y, de acuerdo a su objeto social también se dedicará a la compra, venta, administración, arriendo de bienes inmuebles urbanos y rurales así como la construcción de toda clase de edificios o partes de edificios. La Compañía se encuentra domiciliada en Chile 2510a y General Gómez, Guayaquil, Ecuador, y sus operaciones están sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

En el año 2019, el 99.20% (100%, en el 2018) de los ingresos de actividades ordinarias se efectuaron con INMOMARIUXI C. A., compañía relacionada a través de administración y accionistas comunes, consecuentemente, los resultados podrían ser diferentes si la Compañía fuere autónoma.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir del 2017, con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La NIC 19 revisada “Beneficios a empleados”, vigente a partir del 1 de enero de 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 22 de junio de 2020 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

Los cambios en políticas contables significativas se describen en la nota 4.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIFs requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i. Juicios

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará el 31 de diciembre de 2020, se incluye en la nota 12 – medición de las obligaciones por beneficios definidos – supuestos actuariales clave.

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIFs los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 6 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Medición Inicial

La Compañía reconoce inicialmente las cuentas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (diferente a una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible (para un ítem que no se mide al valor razonable con cambios en resultados). Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo, es inicialmente medida al precio de la transacción.

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Clasificación y Medición Posterior

Activos Financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: i) costo amortizado; ii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales - instrumentos de deuda; iii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales - instrumentos de patrimonio; o, iv) valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, al menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros; en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

En el reconocimiento inicial de un instrumento de patrimonio que no se mantiene para negociar, la Compañía puede elegir de manera irrevocable presentar, los cambios posteriores en el valor razonable de la inversión, en otros resultados integrales. Esta elección debe ser realizada sobre una base individual de inversión por inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales, se miden al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero (que de otra manera cumple con los requisitos para ser medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales) bajo la medición a valor razonable con cambios en resultados; si al hacerlo elimina o reduce significativamente desajustes contables que pudieren surgir.

Con base al modelo de negocios, los activos financieros de la Compañía se clasifican bajo la medición de costo amortizado.

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio

La Compañía realiza una evaluación objetiva del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene en un portafolio debido a que esto refleja la forma en que se maneja el negocio y se proporciona información a la Gerencia. La evaluación incluye principalmente los siguientes aspectos:

- las políticas y objetivos establecidos para el portafolio y el funcionamiento de esas políticas. Esto incluye evaluar si la estrategia de la Administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la duración de los pasivos relacionados; y,
- cómo se evalúa el desempeño del portafolio y se informa a la Administración de la Compañía; y los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio.

Los activos financieros que se mantienen para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía mantiene únicamente activos financieros para ser cobrados a su vencimiento.

Activos Financieros: Evaluación de Si los Flujos de Efectivo Contractuales son Únicamente Pagos de Principal e Intereses

Para propósitos de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el reconocimiento inicial. El "interés" se define como la consideración del valor del dinero en el tiempo y el riesgo de crédito asociado con el monto del principal pendiente de pago durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de ganancia.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el tiempo o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- eventos contingentes que cambiarían el monto o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que pueden ajustar la tasa de cupón contractual, incluidas las características de tasa variable;
- características de prepago y extensión; y,
- términos que limitan la reclamación de la Compañía de los flujos de efectivo de activos especificados (por ejemplo, características sin recurso).

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos financieros están representados principalmente por efectivo y equivalentes a efectivo, y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, cuya exposición a cambios de sus términos contractuales de pago es remota, por lo que su recuperación estará dada principalmente por sus condiciones contractuales y otras cuentas por cobrar.

Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Activos financieros al costo amortizado: Estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.

Instrumentos de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a resultados.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene principalmente activos financieros a costo amortizado.

Medición

Activos financieros: al 31 de diciembre de 2019 y 2018 están conformados principalmente por:

a) Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en cuentas corrientes bancarias e inversiones de corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos.

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

b) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden el costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas de esta categoría:

- i. Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.
- iii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Baja

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(c) Propiedad, Maquinarias y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedad, maquinarias y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo de ciertas partidas de propiedad, maquinarias y equipos al 1 de enero de 2011, fecha de transición a NIIF, fue determinado por un perito independiente con base al valor razonable a esa fecha.

La propiedad, maquinarias y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de propiedad, maquinarias y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en resultados cuando se realizan o conocen.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, maquinarias y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, maquinarias y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo u otro monto que se sustituye por el costo. La Administración de la Compañía no espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de la propiedad, maquinarias y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales.

La depreciación de los elementos de propiedad, maquinarias y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base en las vidas útiles estimadas para cada componente de la propiedad, maquinarias y equipos. Los terrenos no se deprecian. Los elementos de propiedad, maquinarias y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

Edificios	20 años
Maquinarias y equipos	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	<u>3 años</u>

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(a) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 no presenta deterioro en sus activos financieros no derivados, debido a que los saldos por cobrar son con su relacionada Inmomariuxi C. A..

La Compañía reconoce las estimaciones de deterioro de valor para las pérdidas crediticias esperadas de los siguientes instrumentos financieros:

- los activos financieros medidos al costo amortizado; y,
- los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

La Compañía mide las estimaciones de deterioro de valor sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo; por la naturaleza de su negocio las pérdidas crediticias se miden sobre un período no mayor a doce meses, debido a las siguientes consideraciones:

- instrumentos de deuda que se determina tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de reporte de los estados financieros; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los cuales el riesgo crediticio no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible, la que incluye análisis cuantitativos y cualitativos, con base en la experiencia histórica de la Compañía, una evaluación crediticia actual y prospectiva.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses corresponden a aquellas pérdidas esperadas durante el tiempo de vida del activo que surgen de posibles sucesos de incumplimiento a ocurrir en un período de 12 meses contados a partir de la fecha de presentación de los estados financieros (o de un período inferior si el activo financiero tiene una vida menor a 12 meses). El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas corresponden al promedio ponderado de las probabilidades de las pérdidas crediticias, las cuales representan el valor presente de los flujos de caja negativos esto es, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir. Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, presentan deterioro crediticio; condición que surge cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero. Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- incumplimiento de pagos; la reestructuración de un crédito por parte de la Compañía en términos que ésta no consideraría bajo otras circunstancias.

UPresentación de las Estimaciones de Deterioro y Castigos

Las estimaciones de deterioro de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor registrado de los activos financieros correspondientes. En el caso de los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la estimación de deterioro de valor se carga a resultados.

El valor registrado de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar de la Compañía no presentan condiciones de deterioro.

(b) Beneficios a Empleados

i. UBeneficios Post - Empleo

UPlanes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados. Además dicho Código establece que al término de la relación laboral, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal y con las indemnizaciones por desahucio se determinan calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; esos beneficios se descuentan para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio en otros resultados integrales; y, todos los gastos relacionados con estos beneficios, incluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en los beneficios que se relacionan con servicios pasados prestados por los empleados o la ganancia o pérdida por la reducción, será reconocida inmediatamente en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo.

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(c) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(d) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos de la Compañía provienen de la prestación de servicios de alquiler de maquinarias y equipos y se reconocen al valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Estos ingresos se reconocen cuando se cumple la obligación de desempeño en el momento de la transferencia del servicio al cliente.

ii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(e) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por ingresos por intereses, los cuales son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos principalmente de gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos los cuales se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

(f) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

(4) Cambios en las Políticas Contables

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen en la nota 3 a todos los períodos presentados en los estados financieros adjuntos.

Definición de un Arrendamiento

Antes del 1 de enero de 2019, la Compañía determinaba al inicio del contrato si un acuerdo era o contenía un arrendamiento bajo la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, si el contrato transfiere el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración.

Como Arrendatario - Arrendamientos de corto plazo y arrendamiento de activos de bajo valor

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene únicamente contratos de arrendamiento menores a 12 meses, por lo que en su evaluación determinó que la aplicación de esta norma no tiene un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

CINIIF 23 Incertidumbre sobre el tratamiento de Impuesto a las Ganancias

La Compañía contabiliza las incertidumbres de los tratamientos por impuesto a la renta de acuerdo a lo requerido por la CINIIF 23, la cual entró en vigencia a partir del 1 de enero del 2019. Esta interpretación clarifica como aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbres en los tratamientos del impuesto a la renta. Adicionalmente, esta norma establece que la Compañía debe de considerar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto; y, sobre esa base reflejar el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal, las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasa fiscal utilizada.

La Administración de la Compañía en su evaluación determinó que esta interpretación no tiene un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

(5) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto material sobre los estados financieros:

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Modificación a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definición de Material (Mejoras a las NIC 1 y NIC 8).
- Ventas o Contribuciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocios Conjuntos (Mejoras a las NIIF 10 y NIC 28)-

(6) Determinación de Valores Razonables

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición en el mercado principal o, en su ausencia, en mercado más ventajoso al que la Compañía tiene acceso a esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de incumplimiento. Algunas de las políticas y revelaciones contables la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. Cuando existe uno disponible, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento usando el precio cotizado en un mercado activo para ese instrumento. Un mercado se considera "activo" si las transacciones de los activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información de precios sobre una base continua.

Si no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía usa técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado considerarían al fijar el precio de una transacción.

Si un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, la Compañía mide los activos y las posiciones de largo plazo a un precio comprador y los pasivos y posiciones cortas a un precio vendedor.

Normalmente la mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es el precio de transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. Si la Compañía determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no tiene un precio cotizado en un mercado activo para un activo o pasivo idéntico ni se basa en una técnica de valoración para la que se considera que los datos de entrada no observables son insignificantes en relación con la medición, el instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable, ajustado para diferir la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de la transacción. Posteriormente, esa diferencia se reconoce en resultados usando una base adecuada durante la vida del instrumento, pero nunca después del momento en que la valoración está totalmente respaldada por datos de mercado observables o la transacción ha concluido.

(7) Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósitos en bancos	US\$	54,279	70,534
Inversiones financieras		<u>36,486</u>	<u>33,530</u>
	US\$	<u><u>90,765</u></u>	<u><u>104,064</u></u>

Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones financieras por US\$36,486 (US\$33,530, en el 2018) corresponden a depósitos a plazo fijo a 32 días plazo y tasa de interés fija anual del 2.70% (depósitos a plazo fijo a 32 días plazo y tasa de interés fija anual del 2.35%, en el 2018).

(8) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar comerciales:			
Compañías relacionadas	16	US\$ 15,421	8,118
Estimación para pérdidas esperadas		<u>(206)</u>	<u>(206)</u>
		<u>US\$ 15,215</u>	<u>7,912</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Impuesto al valor agregado - crédito tributario		US\$ 47,888	43,356
Impuesto a la renta pagado en exceso	11	3,514	1,753
Funcionarios y empleados		1,060	-
Compañías relacionadas	16	<u>279,712</u>	<u>280,712</u>
		<u>US\$ 332,174</u>	<u>325,821</u>

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito relacionado con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revela en la nota 14.

(9) Propiedad, Maquinarias y Equipos

El detalle y movimiento de la propiedad, maquinarias y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>Terrenos</u>	<u>Edificios y estructuras</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Total</u>
Costo o costo atribuido:							
Saldo al 1 de enero de 2018	US\$	7,364	65,240	241,099	34,506	3,577	351,786
Adiciones		-	-	47,961	-	-	47,961
Saldo al 31 de diciembre de 2018		<u>7,364</u>	<u>65,240</u>	<u>289,060</u>	<u>34,506</u>	<u>3,577</u>	<u>399,747</u>
Adiciones		-	-	-	4,500	-	4,500
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>7,364</u>	<u>65,240</u>	<u>289,060</u>	<u>39,006</u>	<u>3,577</u>	<u>404,247</u>
Depreciación acumulada:							
Saldo al 1 de enero de 2018	US\$	-	(18,980)	(101,629)	(28,775)	(3,577)	(152,961)
Gasto de depreciación del año		-	(3,261)	(27,831)	(2,000)	-	(33,092)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		-	<u>(22,241)</u>	<u>(129,460)</u>	<u>(30,775)</u>	<u>(3,577)</u>	<u>(186,053)</u>
Gasto de depreciación del año		-	(3,262)	(28,906)	(2,110)	-	(34,278)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$	-	<u>(25,503)</u>	<u>(158,366)</u>	<u>(32,885)</u>	<u>(3,577)</u>	<u>(220,331)</u>
Valor neto en libros:							
Al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u>7,364</u>	<u>42,999</u>	<u>159,600</u>	<u>3,731</u>	-	<u>213,694</u>
Al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>7,364</u>	<u>39,737</u>	<u>130,694</u>	<u>6,121</u>	-	<u>183,916</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(10) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas y Gastos Acumulados por Pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar, se detallan como sigue:

	Notas	2019	2018
Cuentas por pagar comerciales:			
Proveedores - locales		US\$ 2,008	4,100
Compañías relacionadas	16	253	275
		<u>US\$ 2,261</u>	<u>4,375</u>
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar:			
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		US\$ 60	175
Beneficios a empleados	12	5,432	5,376
Dividendos por pagar	16	49,041	49,041
		<u>US\$ 54,533</u>	<u>54,592</u>
Otras cuentas por pagar no corrientes:			
Garantías retenidas a proveedores		US\$ 90,202	90,202

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se revela en la nota 14.

(11) Impuesto a la Renta

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste de:

		2019	2018
Impuesto a la renta corriente del año	US\$	-	3,820
Impuesto a la renta diferido		(980)	(980)
	US\$	<u>(980)</u>	<u>2,840</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

Mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2018 estableciendo como tarifa general el 25% (previo a esta Ley la tarifa era el 22%). Así también, las disposiciones tributarias establecieron que dicha tarifa se incrementará hasta el 28% en el año 2019 y 2018 sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación accionaria excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 28% en el año 2019 y 2018. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condiciones de exportadores habituales, tendrá una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Con base a lo anterior, la tasa corporativa de impuesto a la renta de la Compañía es del 22%, en el año 2019 y 2018. Dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en las compañías a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la (pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Pérdida) neta	US\$	(27.532)	(2.728)
Impuesto a la renta		<u>(980)</u>	<u>2.840</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	<u>(28.512)</u>	<u>112</u>
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta (22%)	US\$	(1.178)	24
Diferencia entre el impuesto a la renta causado y el impuesto a la renta mínimo		-	2.599
Incremento (reducción) resultante de:			
Gastos no deducibles		1.178	1.197
Impuesto diferido revertido		<u>(980)</u>	<u>(980)</u>
	US\$	<u>(980)</u>	<u>2.840</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	US\$	<u>-</u>	<u>3.820</u>

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		Impuesto a la Renta			
		<u>2019</u>		<u>2018</u>	
		Anticipos y retenciones	Por pagar	Anticipos y retenciones	Por pagar
Saldo al inicio del año	US\$	1,753	-	-	12,037
Impuesto a la renta corriente del año		-	-	-	3,820
Pago de impuesto a la renta del año anterior		-	-	-	(12,037)
Anticipos y retenciones de impuesto a la renta		1,761	-	5,573	-
Compensación de anticipos y retenciones contra el impuesto por pagar		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,820)</u>	<u>(3,820)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>3,514</u>	<u>-</u>	<u>1,753</u>	<u>-</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Pasivo por Impuesto Diferido Reconocido

El pasivo por impuesto diferido reconocido es atribuible según se indica abajo y su movimiento al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Saldo al 1 enero 2018	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2018	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2019
Impuesto diferido pasivo atribuible a:					
Propiedad, maquinarias y equipos	US\$ 10,660	(980)	9,680	(980)	8,700

Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000 deben presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y si el monto es superior a US\$15,000,000, deberán presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el informe de precios de transferencia.

Debido a que el monto de las operaciones con partes relacionadas no supera los montos mínimos establecidos, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

Reformas Tributarias

Con fecha 31 de diciembre de 2019 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 111 se publicó la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- Se gravan con una tasa efectiva del 10% los dividendos y utilidades distribuidos a favor de todo tipo de contribuyente sin importar su residencia fiscal, exceptuando a las sociedades residentes en el Ecuador. Esta tasa se incrementaría hasta el 14%, sobre la proporción no informada, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sobre su composición accionaria.
- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive la que se realice de años anteriores.
- El anticipo de impuesto a la renta será voluntario y equivalente al 50% del impuesto causado en el año previo menos las retenciones realizadas en ese ejercicio fiscal.

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- A partir del ejercicio fiscal 2021, serán deducibles las provisiones realizadas para atender la jubilación patronal del personal que hayan cumplido al menos 10 años de trabajo en la misma empresa; siempre que tales valores sean administrados por empresas especializadas y autorizadas en la administración de fondos. También serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio.
- Se establece una contribución única y temporal aplicable a las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado en el ejercicio fiscal del 2018, ingresos gravados iguales o superiores a US\$1,000,000. Esta contribución será pagada en los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022 y no podrá exceder el 25% del impuesto a la renta causado en el año 2018; ni podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible.

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 2017 al 2019 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

(12) Beneficios a Empleados

El detalle de beneficios a empleados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contribuciones de seguridad social	US\$	198	180
Beneficios sociales (principalmente legales)		5,234	5,176
Participación de trabajadores en las utilidades		-	20
Reserva para pensiones de jubilación patronal		14,157	14,533
Reserva para indemnizaciones por desahucio		<u>2,767</u>	<u>2,697</u>
	US\$	<u>22,356</u>	<u>22,606</u>
Pasivos corrientes	US\$	5,432	5,376
Pasivos no corrientes		<u>16,924</u>	<u>17,230</u>
	US\$	<u>22,356</u>	<u>22,606</u>

Participación de los Trabajadores en las Utilidades

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha estimado el gasto de participación de trabajadores en las utilidades en US\$20. El gasto es reconocido en el costo de las ventas.

Reservas para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El movimiento en el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		Jubilación patronal	Indemniza- ciones por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero de 2018	US\$	12,863	2,449	15,312
Incluido en el resultado del período: Costo por servicios actuales		<u>1,140</u>	<u>219</u>	<u>1,359</u>
Incluido en otros resultados integrales: (Ganancias) actuariales que surgen de ajustes por experiencia y cambio en supuestos		<u>530</u>	<u>29</u>	<u>559</u>
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2018		14,533	2,697	17,230
Incluido en el resultado del período: Costo por servicios actuales		<u>1,067</u>	<u>197</u>	<u>1,264</u>
Incluido en otros resultados integrales: Pérdidas actuariales que surgen de ajustes por experiencia y cambio en supuestos		<u>(1,443)</u>	<u>(127)</u>	<u>(1,570)</u>
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>14,157</u>	<u>2,767</u>	<u>16,924</u>

Según se indica en el Código del Trabajo del Ecuador, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal, beneficio que se determina en base a los años de servicio, edad del empleado al momento del retiro y al promedio de la remuneración anual percibida en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, dicho Código establece que en los casos de terminación de la relación laboral, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el "Método de Crédito Unitario Proyectado", con este método, se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro. De acuerdo a los estudios actuariales contratados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Trabajadores activos con tiempo de servicio entre 10 años y menos de 25 años de servicio	US\$ 14,157	14,533

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha del estado de situación financiera son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	8.21%	7.72%
Tasa de incremento salarial	1.5%	1.5%
Tasa de rotación (promedio)	5.90%	5.90%
Tabla de mortalidad e invalidez	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>

Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones que la Compañía posee sobre las variables que determinarán el pago futuro de esta obligación. Los cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

Análisis de Sensibilidad

De acuerdo al estudio actuarial preparado por un experto independiente, al 31 de diciembre de 2019 no habría impacto en la obligación por beneficios definidos como resultado del análisis de sensibilidad.

Gastos del Personal

Los valores pagados por la Compañía en concepto de gastos del personal incluidos en los de gastos de administración y generales en el estado de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se resumen a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y salarios	US\$ 5,076	5,009
Beneficios sociales y otros	2,628	2,709
Participación de trabajadores en las utilidades	-	20
Jubilación patronal y desahucio	1,264	1,359
	<u>US\$ 8,968</u>	<u>9,097</u>

(13) Capital y Reservas

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acciones autorizadas, suscritas y pagadas	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere para las compañías anónimas, que salvo disposición estatutaria en contrario, de la utilidad neta anual se tomará un porcentaje no menor a un 10%, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF

La Superintendencia de Compañías, Valores Seguros del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS. 11.007, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, estableció que el saldo acreedor resultante de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, separada del resto de los resultados acumulados, no está sujeto a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para aumentar el capital acciones en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.

Otros Resultados Integrales

Corresponde a las pérdidas o ganancias actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planes de beneficios definidos provenientes de los ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales previas y los sucesos ocurridos en el año) y los efectos de los cambios en los supuestos actuariales (véase nota 3 (e)).

(14) Administración del Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Marco de Administración de Riesgos

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

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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 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 que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

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

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	<u>Notas</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo	7	US\$	90,765	104,064
Cuentas por cobrar comerciales, neto	8		15,215	7,912
Otras cuentas por cobrar	8		<u>332,174</u>	<u>325,821</u>
		US\$	<u>438,154</u>	<u>437,797</u>

Cuentas por Cobrar Comerciales

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía prestó el 99.20% de sus servicios a INMOMARIUXI C. A. (100% en el 2018), compañía relacionada a través de administración y accionistas comunes; consecuentemente, el riesgo de crédito está relacionado con las características individuales de su principal cliente, cuyo riesgo está dentro de los parámetros razonables, debido a su solvencia y alto cumplimiento de pago.

Marginalmente, la Compañía presta sus servicios a otros clientes. La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente individualmente en lo que respecta a su solvencia, antes de autorizar la prestación del servicio. La Compañía no requiere garantías en relación con los deudores comerciales.

La Compañía analiza si una estimación para pérdidas crediticias esperadas que representa su estimación de las pérdidas esperadas en relación con los deudores comerciales, es requerida a cada fecha del estado de situación financiera.

(Continúa)

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Pérdidas Crediticias Esperadas

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales a cada fecha del estado de situación financiera es la siguiente:

		2019		2018	
		Valor bruto	Deterioro	Valor bruto	Deterioro
Vigentes	US\$	14.754	-	7.410	-
Vencidas de 1 a 30 días		606	(145)	-	-
Vencidas de 31 a 90 días		56	(56)	140	-
Vencidas de 91 a 180 días		-	-	262	-
Vencidas de 181 a 360 días		-	-	301	(201)
Vencidas más de 360 días		5	(5)	5	(5)
	US\$	<u>15.421</u>	<u>(206)</u>	<u>8.118</u>	<u>(206)</u>

La Administración de la Compañía considera que las cuentas vencidas son totalmente recuperables, por consiguiente, en los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 no ha registrado con cargo a resultados alguna estimación para pérdidas crediticias esperadas de cuentas por cobrar comerciales.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes a efectivo por US\$90,765 al 31 de diciembre de 2019 (US\$104,064, al 31 de diciembre de 2018), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo son mantenidos en instituciones financieras cuya calificación de riesgo es AAA según la agencia calificadoras Soc.Cal.Riesgo Latinoamericana SCR LA y PCR Pacific S. A..

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 15 días, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando vencen; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de los estados financieros no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses:

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		31 de diciembre de 2019					
		Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años
Cuentas por pagar comerciales	US\$	2,261	2,261	2,261	-	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		54,333	54,533	258	1,141	4,092	49,042
Otras cuentas por pagar no corrientes		90,202	90,202	-	-	-	90,202
	US\$	<u>146,796</u>	<u>146,996</u>	<u>2,519</u>	<u>1,141</u>	<u>4,092</u>	<u>139,244</u>

		31 de diciembre de 2018					
		Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años
Cuentas por pagar comerciales	US\$	4,375	4,375	4,375	-	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		54,592	54,592	354	1,154	4,042	49,042
Otras cuentas por pagar no corrientes		90,202	90,202	-	-	-	90,202
	US\$	<u>149,169</u>	<u>149,169</u>	<u>4,729</u>	<u>1,154</u>	<u>4,042</u>	<u>139,244</u>

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Moneda

La Compañía, en lo posible, no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

(15) Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y los acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio total. La Junta de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de dividendos que se paga a los accionistas. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos, más dividendos propuestos y no acumulados, de haberlos, y menos efectivo y equivalentes a efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio menos los dividendos propuestos no acumulados, de haberlos. El índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera es el siguiente:

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total pasivos	US\$	172,620	176,079
Menos efectivo y equivalentes a efectivo		<u>(90,765)</u>	<u>(104,064)</u>
Deuda neta ajustada	US\$	<u>81,855</u>	<u>72,015</u>
Total patrimonio	US\$	<u>449,453</u>	<u>475,415</u>
Indice deuda neta ajustada a patrimonio		<u>0.18</u>	<u>0.15</u>

(16) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas a través de propiedad o administración en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos de actividades ordinarias	US\$	76,903	84,774
Otros ingresos		3,640	2,180
Compras varias		<u>5,148</u>	<u>5,515</u>

La Compañía brinda el servicio de arriendo de maquinarias y equipos principalmente a INMOMARIUXI C. A., relacionada a través de administración y accionistas comunes.

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas resultante de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos:			
Cuentas por cobrar comerciales	US\$	15,421	8,118
Otras cuentas por cobrar		<u>279,712</u>	<u>280,712</u>
Pasivos:			
Cuentas por pagar comerciales	US\$	253	275
Dividendos por pagar		<u>49,041</u>	<u>49,041</u>

(17) Costos y Gastos por Naturaleza

Los costos y gastos atendiendo a su naturaleza se detallan como sigue en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

INMOBILIARIA MARIA LUCIA C. A. MARLUCIA

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Notas		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gasto de personal	12	US\$	8,968	9,097
Gasto por mantenimiento y reparaciones			32,080	25,513
Gasto por depreciación	9		34,278	33,092
Gasto por honorarios profesionales			5,981	450
Gasto por transporte y combustible			11,190	6,553
Gasto por servicios básicos			6,816	6,742
Gasto por impuestos y contribuciones			3,662	3,960
Otros			<u>3,542</u>	<u>4,535</u>
		US\$	<u>106,517</u>	<u>89,942</u>

(18) Hechos Posteriores

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de COVID-19 como pandemia. En marzo 16 de 2020, el Gobierno del Ecuador mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, con base en el cual las autoridades gubernamentales tomaron medidas para contener el brote, incluyendo entre otras: la restricción de movilidad, restricción de entrada a visitantes extranjeros, suspensión de actividades en ciertos sectores productivos e incentivando el teletrabajo. La Compañía se encuentra evaluando constantemente los efectos del brote en las operaciones y la situación financiera de la empresa, con el objetivo de aplicar medidas apropiadas para mitigar los efectos de este en las operaciones y los estados financieros de la Compañía. Hasta la fecha de autorización de la emisión de estos estados financieros, se adoptaron las siguientes medidas:

- Reducción de la Jornada Laboral de 8 a 6 horas diarias solicitando autorización a la Entidad correspondiente.
- Implementar el Teletrabajo y mantener trabajo presencial dentro de los parámetros establecidos.
- Reducción de gastos no indispensables fomentando el ahorro por departamento.
- Financiamiento con Proveedores.
- Planificación de flujos de cobros y de pagos.
- Implementación de protocolos de Bioseguridad para personal de oficina y de Obra.
- Capacitación al personal de oficina y de obra en temas de salud y aseo personal, así como de prevención.
- Chequeos médicos, exámenes y pruebas rápidas para detectar COVID-19 al personal previo al reintegro a las actividades presenciales.
- Empezar trabajos en Obras cumpliendo las normas y protocolos establecidos por la Compañía y la Entidad correspondiente.
- Chequeos médicos diarios a personal de Obra en forma aleatoria y cuando se lo requiera, además de entrega del equipo de seguridad, se entrega también equipos de bioseguridad.

En vista de la evolución diaria del COVID-19, así como a su impacto en la economía en Ecuador y global, no se puede hacer una estimación sobre los efectos en las operaciones de la Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros.

Con respecto a esta situación, la Compañía ha tomado las medidas necesarias para mantener las operaciones en funcionamiento, garantizando proteger a nuestros empleados, proveedores y clientes.