

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

ÍNDICE

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

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2019
Activos corrientes		
Efectivo	6	25,204
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	7	465,240
Impuestos por recuperar	12	185,883
Total activos corrientes		<u>676,327</u>
Activos no corrientes		
Propiedades de Inversión	8	<u>4,725,906</u>
Total activo no corrientes		<u>4,725,906</u>
Total activos		<u><u>5,402,233</u></u>

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



Ing. Martínez Puga Xavier
Inmobiliaria Bienes Marpu Marpubienes S.A.
RUC No. 0993226491001
Representante Legal

GERENFOQUE S.A.

Gerenfoque S.A.
RUC No. 1791711572001
Contador

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2019
PASIVOS		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	9	1.321.746
Cuentas por pagar a proveedores	10	1.189.104
Impuestos por pagar	11	39.435
Beneficios a empleados	13	20.085
Total pasivos corrientes		2.570.370
Pasivos no corrientes		
Cuentas por pagar a compañías no relacionadas	10	902.147
Total pasivo no corrientes		902.147
Total pasivos		3.472.517
PATRIMONIO		
Capital social	14	176.098
Reservas		1.667.362
Resultados acumulados		86.255
Total patrimonio		1.929.716
Total pasivo y patrimonio		5.402.233

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



Ing. Martinez Puga Xavier
Inmobiliaria Bienes Marpu Marpubienes S.A.
RUC No. 0993226491001
Representante Legal

GERENFOQUE S.A.

Gerenoque S.A.
RUC No. 1791711572001
Contador

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>
Ingresos por servicios		240.000
Depreciación de propiedades de inversión	8	<u>(43.345)</u>
Utilidad bruta		196.655
Gastos de operación	15	<u>(46.272)</u>
Utilidad operacional		150.383
Gastos financieros, netos	16	<u>(20.037)</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores		130.346
Participación de trabajadores		<u>(19.552)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		110.794
Impuesto a la renta	12	<u>(24.539)</u>
Resultado integral del año		<u><u>86.255</u></u>

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


Ing. Martinez Puga Xavier
Inmobiliaria Bienes Marpu Marpubienes S.A.
RUC No. 0993226491001
Representante Legal

GERENFOQUE S.A.
Gerenofoque S.A.
RUC No. 1791711572001
Contador

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

	Reservas		Capital social	Resultados acumulados			Total
	Legal	Facultativa y estatutaria		Reserva por valuación	Por adopción inicial de NIF	Resultados acumulados	
Saldo al 1 de septiembre del 2019	-	1.561,548	176.098	105.815	-	-	1.843.461
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	86.255	86.255
Saldo al 31 de diciembre del 2019	-	1.561,548	176.098	105.815	-	86.255	1.929.716

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



Ing. Martínez Puga Xavier
Inmobiliaria Bienes Marpu Marpubienes S.A.
RUC No. 0993226491001
Representante Legal

GERENFOQUE S.A.

Gerenfoque S.A.
RUC No. 1791711572001
Contador

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

	<u>2019</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales	
Utilidad antes del Impuesto a la renta	110.794
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo	
Depreciación de propiedades de inversión	49.345
	<u>154.139</u>
Cambios en activos y pasivos	
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	(465.240)
Impuestos por recuperar	(185.883)
Cuentas por pagar a proveedores y otros	2.510.850
Beneficios a empleados	20.085
Impuestos por pagar	14.896
Otros pasivos	902.147
	<u>2.796.855</u>
Intereses pagados	
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>2.950.994</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	
Adquisición de propiedades de inversión	(2.925.790)
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>(2.925.790)</u>
Incremento neto de efectivo	25.204
Efectivo al inicio del año	
Efectivo al final del año	<u><u>25.204</u></u>

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



Ing. Martínez Puga Xavier
Inmobiliaria Bienes Marpu Marpubienes S.A.
RUC No. 0993226491001
Representante Legal

GERENFOQUE S.A.

Gerenofoque S.A.
RUC No. 1791711572001
Contador

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución

Inmobiliaria Bienes Marpu MARPUBIENES S.A. fue constituida el 13 de septiembre del 2019 a través del proceso de escisión de Farnadial S.A., en la cual esta última traspasó ciertos activos, pasivos y patrimonio para la formación de la nueva compañía Inmobiliaria Bienes Marpu MARPUBIENES S.A. Su objeto social está relacionado con actividades del sector inmobiliario. En la actualidad la Compañía posee terrenos y edificios los cuales son arrendados a empresas y personas naturales a través de cánones mensuales facturados de acuerdo a las regulaciones vigentes.

1.2 Situación económica del país

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

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

La Administración de la Compañía considera que la situación del país no ha originado efectos significativos en sus operaciones.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 13 de marzo de 2020 y serán aprobados por la Junta General de Accionistas en una fecha posterior.

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 aplicadas de manera uniforme durante todos los años que se presentan en estos estados financieros.

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 (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

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

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

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

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

La mayoría de las nuevas normas no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

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

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

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

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en dólares estadounidenses.

2.4 Efectivo

Comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos nacionales de libre disponibilidad.

2.5 Activos financieros

Clasificación

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 Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

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

- Instrumentos de deuda

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

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. 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

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos 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 periodo en el que surgen.

Clasificación de la Compañía

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo", las "Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar" y las "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", 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.

Las cuentas por cobrar clientes y compañías relacionadas son los montos que le adeudan a la Compañía por los cánones por arrendamiento. Las cuentas por cobrar clientes y compañías relacionadas cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 5 días a terceros y a partes relacionadas. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

Reconocimiento y baja de activos financieros

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

Deterioro de activos financieros

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

La Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre de 2019, la Administración de la Compañía no ha registrado deterioro de los activos financieros.

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 2019, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las "Cuentas por pagar proveedores" y las "Cuentas por pagar a compañías relacionadas". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores y relacionadas en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.

2.8 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento. Las propiedades de inversión son registradas 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

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

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 los resultados integrales cuando son incurridos.

Los torrones no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión está comprendida entre los 45 y 60 años.

Contabilidad como arrendador

La Compañía no tuvo que realizar ajustes relacionados a activos en los que ella figura como arrendador por la adopción de la NIIF 16. Debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía, los riesgos y beneficios relacionados con los inmuebles en arrendamiento son retenidos de manera significativa por la Compañía, por lo que dichos contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación de los inmuebles, son reconocidos en los resultados del ejercicio. ~~La depreciación de los inmuebles se calcula con base en lo antes descrito.~~

Los contratos de arrendamiento no establecen la opción de compra del bien arrendado.

2.9 Deterioro de activos no financieros (maquinarias y equipos y propiedades de inversión)

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

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. 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.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre de 2019, no se ha generado deterioro que deba ser reconocido en los estados financieros de la Compañía.

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

a) 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 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

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.

b) 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.

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.

2.11 Provisiones corrientes

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

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

2.12 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.

2.13 Resultados acumulados

Reserva por valuación

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la Reserva por valuación podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas; el monto capitalizado es transferido a la cuenta Capital pagado cuando se completan los trámites legales pertinentes. La Reserva por valuación no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF".

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados por aplicación inicial de NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.14 Ingresos por contratos con clientes

Los ingresos son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de la obligación de desempeño.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servicios provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 5 días a terceros y a partes relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Compañía, según se describe a continuación:

La generación de ingresos ordinarios proviene principalmente de arrendamientos de bienes inmuebles. Los ingresos por arrendamientos se realizan generalmente al amparo de contratos celebrados con clientes (terceros y relacionados), en los cuales se establecen acuerdos entre las partes tales como: precio,

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

descuentos, bonificaciones, multas por incumplimientos, garantías, entre otros.

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 basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

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

(a) Vida útil de propiedades de inversión, maquinarias y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año.

(b) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.9.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (concentración y valor razonable por tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos.

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

(a) *Riesgos de mercado*

El riesgo de concentración se establece a través de su principal cliente Yanbal Ecuador S.A. con quien se suscribió contratos de arrendamiento con renovación automática.

Riesgo de tasa de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, procurando mantener tasas de mercado competitivas y fijas.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las ~~posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes,~~ financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(b) *Riesgo de crédito*

Las políticas de administración de la Compañía han definido que los pagos de valores mensuales de alquiler se realicen por adelantado, por lo tanto, no tiene riesgos significativos de crédito.

(c) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

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.

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo, cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, así como cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar a compañías relacionadas se aproxima a su valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

6. EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>
Bancos (1)	<u>25,204</u>
	<u>25,204</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses y no tienen restricciones de su uso.

7. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2019</u>
Anticipos a proveedores (1)	392,321
Otras cuentas por cobrar	<u>72,919</u>
	<u>465,240</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, incluye principalmente US\$381,000 anticipos de Nasare S.A. y US\$3,000 de Improel S.A.

8. ACTIVOS FIJOS

(a) Composición

Las propiedades de inversión se presentan a continuación:

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Edificios	Terrenos	Instalaciones	Obras en proceso	Total
Al 1 de septiembre del 2019					
Costo	1272.734	441.415	555.978		2.270.127
Depreciación acumulada	(328.252)		(98.415)		(426.667)
Deterioro acumulado	-		-		-
Valor en libros	944.482	441.415	457.563		1.843.460
Movimiento 2019					
Adiciones (1)	540.200	944.800	20.063	1.420.727	2.925.790
Depreciación	(24.405)	-	(18.939)		(43.344)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	1.460.277	1.386.215	458.687	1.420.727	4.725.906

- (1) Las obras en proceso corresponden a mejoras por instalaciones en los proyectos: Clínica Milagro por US\$936.485 y Clínica Troncal por US\$484.243

(b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2019, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada; sin embargo, de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. 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 NIIF, 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 valorización, 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.

Al 31 de diciembre del 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$4,725,906, cuyos montos fueron determinados bajo los lineamientos del nivel 2.

(c) Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 del valor razonable

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en la transacción efectuada por peritos independientes que utilizaron el método comparativo o de mercado y el modelo matemático AHP, de la misma forma se consideró para la determinación del valor razonable la localización de los terrenos, tamaño de terreno, facilidades de acceso y valores referenciales de otros terrenos cercanos.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con acciones comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

(a) Saldos

Los saldos por cobrar y por pagar a compañías relacionadas se detallan a continuación:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>
<u>Cuentas por pagar - Corriente</u>		
Farmadial S.A. (1)	Accionista	<u>1.321.746</u>

- 1) Los saldos al 31 de diciembre de 2019, corresponden a terrenos Villa Club - Corporación Samborondon por US\$ 142,500 y Nasare Anticipo de obras US\$615,565 y préstamo Bolivariano US\$562,788.

10. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>
Proveedores (1)	1,156,604
Accionistas	834,647
Otros	100,000
	<u>2,091,251</u>

- 1) Los saldos de proveedores principalmente corresponden a Nasare S.A. por un importe de US\$961,442 a la construcción de Clínica de Dialisis de Milagro.

11. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>
Impuesto a la renta del período	24,539
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	14,770
Impuesto al valor agregado (IVA)	127
	<u>39,435</u>

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

12. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>
Retenciones de Impuesto al valor agregado	13,440
Crédito Tributario por IVA	153,243
Crédito Tributario por Impuesto a la Renta	<u>19,200</u>
	<u><u>185,883</u></u>

(b) Impuesto a la renta.

La composición del Impuesto a la renta del año es el siguiente:

	<u>2019</u>
Impuesto a la renta corriente (1)	<u>24,539</u>
	<u><u>24,539</u></u>

(1) Corresponde al Impuesto a la Renta causado por el ejercicio fiscal 2019.

(c) Conciliación contable del Impuesto a la renta corriente

A continuación, se detalla la determinación del Impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre 2019:

	<u>2019</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta	111,539
Menos: Otras rentas exentas o ingresos no objeto de renta	-
Más: Gastos no deducibles temporales	-
Más: Gastos no deducibles permanentes	-
Base tributaria	<u>111,539</u>
Tasa impositiva	22%
Impuesto a la renta causado	<u>24,539</u>
Menos: Retenciones en la fuente año corriente	(19,200)
Menos: Crédito tributario de años anteriores	<u>-</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u><u>5,339</u></u>

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

(d) Otros asuntos reformas tributarias

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

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- ~~Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.~~
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera las mencionadas reformas no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la entidad.

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

(e) 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 estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del siguiente año conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en la declaración de impuesto a la renta anual se declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración de la Compañía considera que no se encuentra alcanzada por los requerimientos de la referida norma.

13. BENEFICIOS A EMPLEADOS Y SOCIALES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>
<i>Corrientes</i>	
Participación a trabajadores	19,552
Aportes IESS	86
Beneficios de Ley a Empleados	447
	<u>20,085</u>

14. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2019 comprende a US\$176,098. Las acciones ordinarias tienen un valor nominal de US\$1 cada una.

15. GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos de operación agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

INMOBILIARIA BIENES MARPU MARPUBIENES S.A.

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

	<u>2019</u>
Impuestos, multas e intereses	15.315
Honorarios profesionales	8.290
Servicios básicos	6.487
Servicios legales	5.303
Seguros	4.384
Iva al gasto	2.705
Arrendamiento	1.400
Mantenimiento y reparaciones	965
Sueldos y beneficios	533
Otros	890
	<u>46.272</u>

16. GASTOS FINANCIEROS, NETOS

	<u>2019</u>
Intereses en contrato	<u>20.038</u>
	<u>20.038</u>

17. CONTRATO DE ARRIENDOS

A continuación, se detalla los contratos de arrendamiento vigentes:

Contratos con partes relacionadas:

- 1) Al 31 de diciembre del 2019 Mobiliaria Bienes Marpu MARPUBIENES S.A. mantiene un Contrato de Arriendo de Edificios con Farmadial S.A., el cual ha generado US\$240.000 que se registra en el rubro "Arriendos".

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.
