

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**(Expresado en US Dólares)**

		Diciembre 31,	
		2019	2018
<b>Activos</b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo		162,172	138,674
Inversiones Corrientes	(Nota 3)	1,140,512	1,073,586
Cuentas por Cobrar	(Nota 4)	10,635	12,339
Impuestos Corrientes	(Nota 5)	10,874	49,747
<b>Total activo corriente</b>		<b>1,324,193</b>	<b>1,274,366</b>
Propiedad Planta y Equipo	(Nota 6)	97,159	97,159
<b>Total activo no corriente</b>		<b>97,159</b>	<b>97,159</b>
<b>Total activo</b>		<b>1,421,352</b>	<b>1,371,525</b>
<b>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Cuentas por Pagar	(Nota 7)	124,088	124,789
Beneficios Sociales	(Nota 8)	4,289	6,856
Obligaciones Fiscales	(Nota 9)	4,599	2,484
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>132,976</b>	<b>134,129</b>
<b>Pasivo no Corriente</b>			
Obligaciones a Largo Plazo	(Nota 11)	1,028,983	990,294
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>1,028,983</b>	<b>990,294</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>1,161,959</b>	<b>1,124,423</b>
<b>Patrimonio de los Accionistas:</b>			
Capital Social	(Nota 12)	20,000	20,000
Reserva Legal	(Nota 13)	5,236	4,007
Resultados Acumulados	(Nota 14)	234,157	223,095
<b>Total Patrimonio de los Accionistas:</b>		<b>259,393</b>	<b>247,102</b>
		<b>1,421,352</b>	<b>1,371,525</b>
 Alejandro Espinosa Gerente		 Juan Flores Contador General	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
 (Expresado en US Dólares)

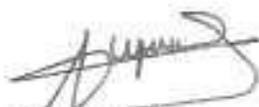
		Año terminado en	
		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Ventas	(Nota 16)	70,940	40,404
<b>Utilidad Bruta en Ventas:</b>		<b>70,940</b>	<b>40,404</b>
<b>Gastos Operacionales:</b>			
Gastos Operacionales	(Nota 17)	(214,103)	(112,764)
<b>Total Gastos de Operación</b>		<b>(214,103)</b>	<b>(112,764)</b>
<b>Utilidad (Pérdida) en Operación</b>		<b>(143,163)</b>	<b>(72,360)</b>
<b>Otros Ingresos (Gastos)</b>			
Otros Ingresos	(Nota 16)	161,907	83,520
Otros Gastos		(170)	(551)
<b>Total Otros Gastos Neto</b>		<b>161,737</b>	<b>82,969</b>
<b>Utilidad o Pérdida antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>		<b>18,574</b>	<b>10,609</b>
15% Participación Trabajadores	(Nota 10)	2,786	1,591
Impuesto a la Renta	(Nota 10)	3,497	2,146
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>12,291</b>	<b>6,872</b>

  
 Alejandro Espinosa  
 Gerente

  
 Juan Flores  
 Contador General

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**(Expresado en US Dólares)**

		Año terminado en	
		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<b>Capital Social</b>			
Saldo Inicial		20,000	20,000
Saldo Final	(Nota 12)	20,000	20,000
<b>Reserva Legal</b>			
Saldo Inicial		4,007	3,320
Reserva Legal 2018		-	687
Reserva Legal 2019		1,229	-
Saldo Final	(Nota 13)	5,236	4,007
<b>Resultados Acumulados</b>			
Saldo Inicial	(Nota 14)	223,095	216,910
Reserva Legal		(1,229)	(687)
Utilidad del Ejercicio		12,291	6,872
Saldo Final		234,157	223,095
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>		<b>259,393</b>	<b>247,102</b>



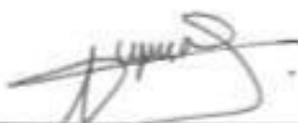
Alejandro Espinosa  
Gerente



Juan Flores  
Contador General

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 (Expresado en US Dólares)

	Año Terminado en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<b>FLUJO DE CAJA DE PROVENIENTE DE OPERACIONES:</b>		
Efectivo Recibido de Clientes	65,576	178,182
Efectivo Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	(136,889)	(318,404)
Otros Ingreso (Gastos) Netos	161,737	82,969
	<u>90,424</u>	<u>(57,253)</u>
<b>EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversiones Corrientes	(66,926)	(52,778)
	<u>(66,926)</u>	<u>(52,778)</u>
Aumento (Disminución) del Efectivo	23,498	* (110,031)
Efectivo Inicio del Año	138,674	248,705
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<u>162,172</u>	<u>138,674</u>



Alejandro Espinosa  
Gerente



Juan Flores  
Contador General

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**(Expresado en US Dólares)**

	Año Terminado en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<b>FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES:</b>		
Utilidad Neta del Ejercicio	12,291	6,872
Retenciones en la Fuente al Gasto	45,961	-
Provisión por Desmantelamiento	32,000	-
<u>Ajustes para Conciliar el Ingreso en Efectivo Proveniente de Operaciones:</u>		
<b>VARIACIONES EN ACTIVOS:</b>		
(Aumento) Disminución en Cuentas Por Cobrar	1,724	63,890
(Aumento) Disminución en Impuestos	(7,088)	78,588
<b>VARIACIONES EN PASIVOS:</b>		
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	(701)	(166,114)
Aumento (Disminución) en Beneficios Sociales	(2,567)	(3,462)
Aumento (Disminución) en Obligaciones Fiscales	2,115	(52,327)
Aumento (Disminución) en Otros Pasivos	6,689	-
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>	<b>90,424</b>	<b>(52,553)</b>



Alejandro Espinosa  
Gerente



Juan Flores  
Contador General

# INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

## POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

### Expresadas en US Dólares

---

#### 1. Constitución y Objeto

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, fue constituida en la ciudad de Quito Ecuador el 14 de julio de 1972 Su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles, además podrá realizar todo tipo de actos, contratos y operaciones relacionadas con el mismo y permitidos con las leyes Ecuatorianas, acuerdos y necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

Con fecha 05 de septiembre del 2014, la Compañía **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, realiza un aumento de capital y reforma de estatutos.

Con estos antecedentes, la Compañía se encuentra en capacidad de realizar todas las actividades mercantiles que estén enmarcadas dentro de la Ley Ecuatoriana y dentro del giro de su negocio.

La compañía genera sus ingresos por concepto del arrendamiento de las oficinas del edificio propiedad de la Compañía.

#### 1.1 Situación Económica del Ecuador

La Economía del Ecuador decreció un 0,1%, en el 2019, esto debido principalmente a disminución del capital fijo y del consumo del gobierno general en un 3%, y al incremento de las importaciones de bienes y servicios de un 0.3%, con relación a las del 2018, a pesar que las exportaciones en el último trimestre crecieron en un 4.1%, de productos con desempeño positivo tales como petróleo, camarón, pescado y otros productos acuáticos no fueron suficientes para que la economía ecuatoriana presente un saldo positivo. Según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), para el año 2020, se proyecta un crecimiento de la economía ecuatoriana del 0.4%, producto de las mejoras en materia financiera y estabilidad de las cuentas fiscales. El año 2019, cerró con una inflación negativa del -0.07%, según el INEC, se trata de la segunda inflación negativa en lo que va de este gobierno la primera fue en diciembre del 2017, en el intermedio la inflación del año 2018, fue de 0.27%. El mismo organismo plantea que el escenario de América Latina y el Caribe es desalentador por el proceso de desaceleración mundial y la merma de bienes primarios. Los sectores más dinámicos fueron la acuicultura a través de la producción del camarón, pescado, los servicios básicos.

A la fecha de emisión de nuestro informe no es posible determinar los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía del Ecuador y las consecuencias, en el caso de que existieran sobre la posición financiera y resultados futuros de operaciones de la Organización. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**  
**Expresadas en US Dólares**

---

**1.2 Informe de la Situación de COVID 19 en el Ecuador**

Ecuador vive desde el 17 de marzo una restricción de movilidad y suspensión de trabajo presencial, las autoridades nacionales han decretado toque de queda en todo el país, desde las 14:00 hasta las 05:00, mediante Decreto Ejecutivo No. 1017, también se declaró el estado de excepción en todo el territorio nacional como resultado de la declaración de Pandemia por parte de la OMS, y el incremento de personas afectadas con el COVID 19, principalmente en la ciudad de Guayaquil, el mencionado decreto establece lo siguiente:

- 1.-Declara calamidad pública en todo el Ecuador por sesenta días.
- 2.-dispone la coordinación de los siguientes organismos Fuerzas Armadas, Policía Nacional, Ministerios de Salud, Gobierno, Servicio nacional de riesgos y emergencias, quienes formarán parte del COE Nacional que serán los encargados de mitigar los efectos de esta pandemia.
- 3.-Se suspende el derecho al libre tránsito dentro del País, al de asociación y reunión.
- 4.-restricción a la circulación vehicular, salvo los casos que cuente con salvos conductos que emitirá el organismo competente.
- 5.-Se Suspende la jornada laboral presencial pública y privada.
- 6.-Suspensión de términos y plazos en procesos judiciales, administrativos y alternativos de solución en conflictos.

**IMPACTO ECONOMICO**

El País sufrirá y se verá afectado con un Impacto directo en la producción, por el cierre de empresas y fábricas ligadas a la industria en todas sus líneas, repercusiones financieras en las empresas y los mercados financieros, en particular las que tienen una liquidez insuficiente, esto llevaría a una contracción del producto interno bruto, lo que podría llevar a que el desempleo y sub empleo tenga un incremento nunca antes visto, de igual forma se prevé que aumentara el número de personas en extrema pobreza, ya que las medidas de prevención limitan la posibilidad de las personas de trabajar y obtener un ingreso, esto impacta con mayor fuerza en actividades donde el teletrabajo no es una opción (operadores, comerciantes, constructores, líneas de producción, y la mayor parte del sector informal). **MEDIDAS QUE PROPONE TOMAR EL GOBIERNO PARA PALIAR ESTE IMPACTO ECONOMICO.**

Se realiza una estimación de la caída de los ingresos fiscales (US\$ 3.300 millones) y una destrucción de empleo formal (300.000 personas), las medidas económicas del Gobierno para afrontar la crisis sanitaria a causa del COVID-19. El Gobierno se ha planteado dos ejes fundamentales para paliar esta crisis la primera es la creación de un fondo de emergencia y la otra es la contratación de líneas de crédito con los multilaterales y nuestro principal acreedor China, estas estrategias ayudaran a cubrir principalmente los gastos de ampliación de programas sociales,

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**  
**Expresadas en US Dólares**

---

ingresos temporales para desempleados, equipamiento de salud, entre otros aspectos.

### **1.3 Aprobación de los Estados Financieros**

Los estados financieros por el año terminado en diciembre 31, 2019, han sido emitidos y aprobados por el Gerente de la Compañía el 25 de junio del 2020, y serán puestos a consideración de los Accionistas para su aprobación definitiva en la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia General, los estados financieros serán aprobados por la Junta general de Accionistas sin modificaciones.

## **2. POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS**

Las políticas de contabilidad significativas han considerado todas las NIIF, vigentes a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.

### **2.1 Bases de Presentación**

Los estados financieros de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2019, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F.), emitidas por el I.A.S.B., (International Accounting Standards Board), que han sido adoptadas en el Ecuador mediante resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las cuales representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Las Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F.), adoptadas en el Ecuador, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Administración de la Compañía ha considerado que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, han sido preparados considerando todas las NIIF, emitidas hasta la fecha.

### **2.2 Moneda Funcional**

Los estados financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

## **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.** **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS** **Expresadas en US Dólares**

---

### **2.3 Costo Histórico**

El criterio de preparación de los estados financieros es el de costo histórico. Generalmente el costo histórico está basado en el valor razonable de la contrapartida entregada a cambio de la adquisición de bienes y servicios, en el curso normal de la operación.

Valor razonable es el importe de efectivo u otras partidas equivalentes al efectivo recibidas al momento presente de la venta de un activo o el valor pagado por la liquidación o transferencia de un pasivo que se espera puedan cancelar las deudas, en el curso normal de la operación. El costo histórico es la base o método de medición comúnmente utilizado por las entidades al preparar sus estados financieros. Este método se combina generalmente con otras bases de medición como el menor entre el costo histórico y el valor neto realizable para los inventarios, el valor de mercado para títulos valores y las obligaciones y pensiones a su valor presente.

### **2.4 Reconocimiento**

La compañía reconoce un activo o un pasivo financiero en el momento de la negociación, es decir, cuando se realice la compra o se vende el activo o se compromete a pagar el pasivo.

#### **Activos y Pasivos Financieros**

**Clasificación.-** La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Inversiones Temporales
- Cuentas por Cobrar
- Anticipos de Proveedores y,
- Otras Cuentas por Cobrar

Los pasivos financieros son clasificados en:

- Otras Cuentas por pagar

Dicha clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron o se asumieron, respectivamente. La administración define la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

### **2.5 Cuentas por Cobrar**

Incluye los documentos y cuentas por cobrar que representan el derecho a favor de la Compañía que se originó por la comercialización de bienes y servicios a

## **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.** **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS** **Expresadas en US Dólares**

---

crédito; las mismas que se han clasificado como activos corrientes debido a que su fecha de vencimiento es menor a doce meses. Las mencionadas cuentas por cobrar no incluyen una provisión para disminuir su valor al de probable realización en razón de que las mismas se han recuperado en su totalidad a la fecha de vencimiento.

### **2.6 Propiedades Planta y Equipo**

Incluyen Terrenos, Edificios e Instalaciones.

Las propiedades planta y equipo se registra al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, más todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros relacionados con 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 Terrenos no se deprecian. La depreciación de la propiedad planta y equipo se la realiza bajo el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los activos fijos que dispone la Compañía. La depreciación, el valor residual y la vida útil se revisan, anualmente al final del período contable y en el caso de la existencia de un cambio significativo, el nuevo efecto será contabilizado de manera prospectiva.

El cargo por depreciación y mantenimiento se reconoce en el resultado del período en el que se incurre.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no ha cargado en los resultados del ejercicio ningún valor por concepto de depreciación, debido a que todos sus activos se encuentran totalmente depreciados.

### **2.7 Impuestos Diferidos**

Las diferencias temporarias son las que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo en el estado de situación financiera y su base fiscal. Los pasivos por impuestos diferidos son las diferencias temporarias imponibles, se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Los activos por impuestos diferidos son las diferencias temporarias deducibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de

## **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.** **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS** **Expresadas en US Dólares**

---

utilidades gravables futuras contra las que podrán cargar esas diferencias temporarias deducibles. No se reconocerá un activo y pasivo si estos surgen del reconocimiento inicial en una transacción que: no es una combinación de negocios; y en el momento en que la transacción, no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informe. La entidad debe reducir el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte de los beneficios del activo por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas y leyes fiscales que al final del periodo de presentación hayan sido aprobadas, al final del periodo sobre el que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensará los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar. Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

### **Impuestos Corrientes y Diferidos reconocidos en el Resultado.**

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocerán como ingreso o gasto y se incluyen en el resultado del periodo, excepto en la medida en que una transacción o suceso que se reconoce en el mismo periodo o en otro diferente, fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio. La mayoría de los pasivos y de los activos por impuestos diferidos aparecerán cuando los ingresos y gastos, que se incluyen en la utilidad contable de un determinado periodo, se computen dentro de la utilidad o (pérdida) fiscal en otro diferente.

### **2.8 Provisiones**

La Compañía reconoce una provisión cuando tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado; es probable que la

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**  
**Expresadas en US Dólares**

---

entidad tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación, al final del período sobre el que se informa, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente. No obstante, la estimación del importe que la entidad vaya a necesitar, para hacer el pago o la transferencia, proporcionará la mejor evaluación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente al final del período sobre el que se informa.

## **2.9 Beneficios a Empleados**

### **2.9.1 Participación trabajadores**

Según lo establecido por la legislación laboral ecuatoriana la Compañía calcula una tasa del 15%, de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta. Se registra con cargo a resultados del ejercicio en función de la labor desempeñada por cada una de la persona favorecida de este beneficio.

### **2.9.2 Beneficios Sociales**

Corresponden a las provisiones por concepto de décimo tercero y décimo cuarto sueldo además de los beneficios de la seguridad social, tanto la provisión así como el pago se realizada de acuerdo a lo establecido en la legislación laboral ecuatoriana vigencia.

### **2.9.3 Reconocimiento de Ingresos**

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

Venta de servicios por arrendamiento de oficinas del edificio de su propiedad.

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivados de la prestación de servicios por concepto de arrendamiento de las oficinas del edificio de su propiedad; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con las transacciones.

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**  
**Expresadas en US Dólares**

---

**2.10 Reconocimiento de Costos y gastos**

Se reconoce un costo y gasto en el estado de resultados cuando el gasto puede medirse con fiabilidad. Esto significa que tal reconocimiento ocurre simultáneamente al reconocimiento del incremento de las obligaciones o disminución en los activos, y se registran al costo histórico.

**2.11 Compensación de un Activo Financiero con un Pasivo Financiero**

Un activo y un pasivo financiero se compensarán, y su importe neto se presentará en el estado de situación financiera cuando la Compañía; tenga, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Esta Norma requiere la presentación de los activos financieros y pasivos financieros por su importe neto, cuando al hacerlo se reflejen los flujos de efectivo futuros esperados de la entidad por la liquidación de dos o más instrumentos financieros separados. Cuando una entidad tiene el derecho a recibir o pagar un único importe, y la intención de hacerlo, posee efectivamente un único activo financiero o pasivo financiero. En otras circunstancias, los activos financieros y los pasivos financieros se presentarán por separado unos de otros, de forma congruente sus características como recursos u obligaciones de la Compañía.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por norma legal, contempla la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan en resultados.

**2.12 Instrumentos Financieros**

Se reconoce un instrumento financiero cuando la Compañía pase a formar parte de las disposiciones contractuales que den lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a valor razonable, la Compañía revela el valor razonable correspondiente a cada clase de activos y de pasivos financieros, de tal forma que permita la realización de comparaciones con los correspondientes importes en libros.

La Compañía agrupa los instrumentos financieros, en clases que sean apropiadas según la naturaleza de la información a revelar en función de las características de dichos instrumentos financieros. La Compañía suministra la información suficiente para permitir la conciliación con las partidas presentadas en el estado de situación financiera. Al revelar los valores razonables, la Compañía agrupa los

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**  
**Expresadas en US Dólares**

---

activos y los pasivos financieros en clases, pero sólo los compensa en la medida en que sus importes en libros estén compensados en el estado de situación financiera.

#### **2.12.1 Activos Financieros**

La Compañía clasifica sus activos financieros de acuerdo a la siguiente categoría:

Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados, mostrando por separado los designados como tales en el momento de su reconocimiento inicial o posterior. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Se conoce como compras y ventas a todos los activos financieros que requieran la entrega de un activo dentro del tiempo establecido por una regulación o acuerdo de mercado.

#### **2.12.2 Método del Interés Efectivo**

En el método del interés efectivo, se identifican las comisiones que son parte integral de la tasa de interés efectiva de un instrumento financiero. La descripción de las comisiones por servicios financieros puede no ser indicativa de la naturaleza y sustancia del servicio prestado. Las comisiones que son parte integral de la tasa de interés efectiva de un instrumento financiero se tratan como un ajuste a la tasa de interés efectiva, a menos que el instrumento financiero se mida a valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en el resultado del periodo. En esos casos, las comisiones se reconocerán como ingreso de actividades ordinarias o como gasto cuando el instrumento se reconozca inicialmente.

Para calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo esperados teniendo en cuenta todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, pagos anticipados, duración, opciones de compra y similares), pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias esperadas. El cálculo incluirá todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectivo, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento. Se presume que los flujos de efectivo y la vida esperada de un grupo de instrumentos financieros similares pueden ser estimados con fiabilidad. Sin embargo, en aquellos casos excepcionales en que los flujos de efectivo o la vida restante de un instrumento financiero (o de un grupo de instrumentos financieros) no puedan ser estimados con fiabilidad, la entidad utilizará los flujos de efectivo contractuales a lo largo del periodo contractual completo del instrumento financiero (o grupo de instrumentos financieros).

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**  
**Expresadas en US Dólares**

---

### **2.12.3 Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros que no son cotizados en un mercado activo. Son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier otro deterioro de valor las cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar, saldos bancarios efectivos y otros activos financieros.

### **2.12.4 Deterioro de Activos Financieros**

A la fecha de presentación se reconocen los cambios acumulados en las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo desde el reconocimiento inicial como una corrección de valor por pérdidas para activos financieros con deterioro de valor crediticio originados o comprados. Los Activos financieros distintos a aquellos designados a valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, se reconocerá el deterioro del activo financiero cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido o se hayan visto afectados.

La Compañía selecciona su política contable para cuentas por cobrar y activos de los contratos de forma independiente una de la otra.

La corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mide como, una cuenta por cobrar por arrendamientos, un activo de contrato o un compromiso de préstamo y un contrato de garantía financiera a los que se les aplica los requerimientos de deterioro de valor después del reconocimiento inicial.

Los requerimientos de deterioro de valor para el reconocimiento y medición de una corrección de valor por pérdidas a activos financieros que se midan a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Sin embargo, la corrección de valor por pérdidas deberá reconocerse en otro resultado integral y no reducirá el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

En cada fecha de presentación, una entidad medirá la corrección de valor por pérdidas de un instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

El objetivo de los requerimientos del deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo de todos los instrumentos financieros para los cuales ha habido incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial evaluado sobre una base

1

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**  
**Expresadas en US Dólares**

---

colectiva o individual considerando toda la información razonable y sustentable, incluyendo la que se refiera al futuro.

Si, en la fecha de presentación, el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

Para compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, la fecha en que la entidad pasa a ser una parte del compromiso irrevocable deberá considerarse la fecha del reconocimiento inicial a efectos de aplicar los requerimientos de deterioro de valor.

Si una entidad ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo en el periodo de presentación anterior, pero determina en la fecha de presentación actual deja de cumplirse, la entidad medirá, en la fecha de presentación actual, la corrección de valor por pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

Una entidad reconocerá en el resultado del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

### **2.13. Pasivos e Instrumentos de Patrimonio**

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos de que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la Obligación por lo menos doce meses después de la fecha del estado de situación financiera.

#### **2.13.1 Pasivos Financieros**

La compañía clasifica sus pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado, excepto los pasivos financieros reconocidos a valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que se medirán con posterioridad al valor razonable. Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumplan con los requisitos para su baja en cuentas.

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**  
**Expresadas en US Dólares**

---

#### **2.13.2 Otros Pasivos**

Los otros pasivos financieros incluyen las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar y se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es el método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación al gasto financiero durante el período relevante. Es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar incluye todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacciones y otras primas o descuentos estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o cuando sea adecuado, con un importe neto en libros en periodos más cortos al momento de su reconocimiento inicial.

#### **2.13.3. Baja de un Pasivo Financiero**

La Compañía da de baja un pasivo financiero si y solo si expiran cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el estado de resultados del período.

#### **2.13.4 Instrumentos de Patrimonio**

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual de los activos de una entidad, después de deducir todos los pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, netos de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propio se deducen y reconocen el patrimonio directo de la Compañía. No se reconoce ninguna pérdida o ganancia en el resultado del ejercicio derivada de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propios de la Compañía.

#### **2.14 Normas Internacionales de Información Financiera pronunciación y aplicación**

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), ha emitido una serie de nuevas normas y mejoras, para que sean aplicadas por parte de la compañía, a partir del 1 de enero del 2019, mismas que han sido adoptadas o no en los estados financieros:

Pronunciamientos que se aplicarán a partir del periodo 2019.

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**  
**Expresadas en US Dólares**

<u>NORMA</u>	<u>TITULO</u>	<u>ESTANDARES NUEVOS</u>	<u>FECHA DE APLICACIÓN</u>
NIIF 16	Arrendamiento	La NIIF 16 especifica cómo quien reporta NIIF reconocerá, medirá, presentará y revelará los arrendamientos. El estándar determina un solo modelo de contabilidad del arrendatario, requiriendo que los arrendatarios reconozcan activos y pasivos para todos los arrendamientos a menos que el término del arrendamiento sea 12 meses o menos o el activo subyacente tenga un valor bajo. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como operacionales o financieros, con el enfoque de la NIIF 16 para la contabilidad del arrendador permaneciendo sustancialmente sin modificación en relación con su antecesor, la NIC 17. También es introducen nuevas revelaciones acerca de los arrendamientos.	1 de enero 2019
NIIF 17	Contratos de Seguros	La NIIF 17 requiere que los pasivos de seguro sean medidos al valor corriente de cumplimiento y proporciona un enfoque de medición y presentación más uniforme para todos los contratos de seguro. Esos requerimientos están diseñados para lograr la meta de una contabilidad consistente, basada-en-principios, para los	1 de enero 2021

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**  
 Expresadas en US Dólares

NORMA	TITULO	ESTANDARES NUEVOS	FECHA DE APLICACIÓN
NIF 9	Instrumentos Financieros	<p>contratos de seguro. La NIF 17 reemplaza la NIF 4 'Contratos de seguro' al 1 enero 2021.</p> <p>Se añadieron los párrafos 7.2.29 a 7.2.34, sobre la cancelación anticipada con compensación negativa y aplicará de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8, estas enmiendas señalan lo siguiente:                      Algunos activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de a valor razonable con cambios en resultados.</p>	1 de enero del 2019
NIC 28	Inversiones en Asociadas	<p>Se adiciona el párrafo 14A esta enmienda señala lo siguiente:                      Se aclara que las entidades contabilizarán las participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto al que no se aplica el método de la participación usando la NIF 9 antes de contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioros de valor aplicando la NIC 28</p>	01 de enero del 2019

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**  
 Expresadas en US Dólares

NORMA	TITULO	ESTANDARES NUEVOS	FECHA DE APLICACIÓN
NIIF 3	Combinaciones de Negocios	<p>En el párrafo 2 literal "a" se cambia la palabra "negocio" por la palabra "acuerdo", y en el apéndice A, se agrega la definición de "acuerdo conjunto"</p> <p>Las modificaciones cambian la definición de negocio de la NIIF 3 para ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe registrarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un grupo de activos. Esta distinción es muy importante, ya que el adquirente solo reconoce un fondo de comercio cuando se adquiere un negocio.</p>	01 de Enero del 2020
CINIIF 23	Impuesto a las Ganancias "Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias"	<p>Esta CINIIF aclara cómo se aplican los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 "Impuestos a las ganancias", cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto sobre las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción.</p>	01 de enero del 2019
NIC 19	Beneficios a los Empleados	<p>Se modifica el párrafo 57, 99, 120, 123, 125, 126 y 156 de la NIC 19, se adiciona el párrafo 101 A, 122<sup>o</sup> y 123A, en los cuales se contemplan dos requerimientos que deben</p>	01 de enero del 2019

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**  
 Expresadas en US Dólares

NORMA	TÍTULO	ESTANDARES NUEVOS	FECHA DE APLICACIÓN
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	<p>reflejarse sobre los cambios o liquidaciones en las estimaciones actuariales por lo que se requiere que una Compañía vuelva a medir su pasivo o activo por beneficios. Hasta el momento la normativa no especificaba cómo establecer estos gastos para el periodo posterior al cambio del plan.</p> <p>Enmiendas a la NIIF 10 'Estados financieros consolidados' y a la NIC 29 'Inversiones en asociadas y negocios conjuntos' para aclarar el tratamiento de la venta o contribución de activos de un inversionista a su asociada o negocio conjunto.</p>	Fecha efectiva aplazada indefinidamente
NIC 1 y NIC 8	Presentación de Estados Financieros / Políticas Contables	<p>Estas enmiendas a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", y a la NIC 8, "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores", y modificaciones consiguientes a otras NIIF:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) utilizan una definición coherente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información financiera;</li> <li>ii) aclaran la explicación de la definición de material e;</li> <li>iii) incorporan parte de la guía de la NIC 1 sobre información inmaterial.</li> </ul>	01 de Enero del 2020

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**  
**Expresadas en US Dólares**

---

NORMA	TÍTULO	ESTANDARES NUEVOS	FECHA DE APLICACIÓN
Marco Conceptual	Marco Conceptual	El Marco Conceptual revisado incluye un nuevo capítulo sobre valoración, mejora las definiciones y guías, y aclara áreas importantes como la prudencia y la valoración de la incertidumbre.	01 de enero del 2020

**2.14.1 NIC 16 Propiedad Planta y Equipo y NIC 38 Activo Intangible**

Estipula que el método de depreciación basado en los beneficios económicos futuros que vienen de un activo puede no ser apropiado, en razón de que existen factores tales como la obsolescencia técnica o comercial y el deterioro natural producido por la falta de utilización del bien. De igual forma para un activo intangible se clarifica que estos ingresos pueden ser una base inapropiada para medir la amortización de esta clase de activos.

**2.14.2 NIIF 15 Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes”.**

La compañía para el periodo terminado al 31 de diciembre del 2019, ha aplicado NIC 18 “Ingreso de Actividades Ordinarias” para el reconocimiento de sus ingresos ordinarios por referencia al grado de realización de sus proyectos denominada habitualmente con el nombre de método del porcentaje de realización.

La compañía aplicará de manera obligatoria los nuevos lineamientos establecidos en la nueva norma a partir del 1 de enero del 2019, el principio básico de esta norma es que la compañía deberá reconocer el ingreso de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes por un derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Esta norma establece cinco etapas para el reconocimiento del ingreso.

1. La existencia de un contrato con el cliente.
2. Identificar y segregar las obligaciones de desempeño asumidas en el contrato.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño identificadas.
5. Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga cada obligación de desempeño asumida en el contrato.

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**  
**Expresadas en US Dólares**

---

La compañía realizará un diagnóstico anticipado sobre el impacto de los posibles efectos de aplicación de la nueva norma, principalmente en aquellos contratos que se celebran a largo plazo.

#### **2.14.3 NIC 1 Presentación de Estados Financieros**

Se ha establecido mejoras sobre la información a revelar en los estados financieros, principios y requisitos de las normas vigentes con la finalidad de que los usuarios de los estados financieros puedan comprender el impacto de transacciones completas.

#### **2.14.4 Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2018 – 2020**

La compañía no aplicará de manera anticipada las modificaciones a las NIIF incluidas en las Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2018 – 2020, sino que se las aplicará en el momento en el que el IASB presente su aprobación de manera pública.

#### **2.14.5 Mejoras Anuales Revisadas**

<b>NORMA</b>	<b>TITULO</b>	<b>ESTANDARES NUEVOS</b>	<b>FECHA DE APLICACIÓN</b>
NIIF 1	Adopción POR Primera vez de NIIF	La subsidiaria como una entidad que adopta por primera vez las Normas NIIF.	Sin Definir
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Comisiones incluidas en la prueba "10 por cien" para la baja en cuentas de pasivos financieros.	Sin Definir
NIIF 16	Arrendamientos	Incentivos en arrendamientos	Sin Definir
NIC 41	Agricultura	Los impuestos en las mediciones del valor razonable	Sin Definir

#### **2.14.6 CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto sobre las ganancias**

La interpretación aborda la contabilización del impuesto sobre las ganancias cuando los tratamientos tributarios implican una incertidumbre que afecta a la aplicación de la NIC 12. No se aplica esta interpretación a impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye el tratamiento de los intereses y sanciones relacionados que se pudieran derivar. La interpretación aborda específicamente los siguientes aspectos:

- Si una entidad tiene que considerar las incertidumbres fiscales por separado.

## **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.** **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS** **Expresadas en US Dólares**

---

- Las hipótesis que debe hacer una entidad sobre si va a ser revisado el tratamiento fiscal por las autoridades fiscales.
- Cómo debe determinar una entidad el resultado fiscal, las bases fiscales, las pérdidas pendientes de compensar, las deducciones fiscales y los tipos impositivos.
- Cómo debe considerar una entidad los cambios en los hechos y circunstancias.

Una entidad debe determinar si considera cada incertidumbre fiscal por separado o junto con una o más incertidumbres fiscales. Se debe seguir el enfoque que mejor estime la resolución de la incertidumbre. La interpretación es efectiva para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2019 o posteriormente, pero se permiten determinadas exenciones en la transición.

### **2.14.7 NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta**

Las modificaciones aclaran que no se considera un nuevo plan de venta cuando una entidad decide vender un activo (o un grupo enajenable) que estaba previamente clasificado como mantenido para distribuir a los propietarios, o al revés, cuando decide distribuir a los propietarios un activo que estaba previamente clasificado como mantenido para la venta. La entidad continuará aplicando la contabilización de la NIIF 5. Esta modificación se aplicará prospectivamente.

### **2.14.8 NIIF 7 Instrumentos Financieros**

Se aclara que un contrato de servicios que incluye una retribución puede constituir una implicación continuada en el activo financiero transferido y se elimina el requerimiento de incluir en los estados financieros intermedios los desgloses sobre la compensación de activos y pasivos financieros. El impacto de esta modificación para la compañía no será de importancia relativa y no cambiara la lectura de los estados financieros.

### **2.14.9 NIC 19 Beneficios a los Empleados**

Las modificaciones a la NIC 19 definen el tratamiento contable de cualquier modificación, reducción o liquidación de un plan ocurrida durante un ejercicio. Las modificaciones especifican que cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan durante el ejercicio sobre el que se informa, se requiere que la entidad:

- Determine el costo actual del servicio para el período restante posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, usando las hipótesis actuariales utilizadas para recalcular el pasivo (activo) neto por prestaciones definidas que

4

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**  
**Expresadas en US Dólares**

---

refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento.

- Determine el interés neto para el período restante posterior a la modificación, reducción o liquidación del plan, usando: el pasivo (activo) neto por prestaciones definidas que refleje los beneficios ofrecidos bajo el plan y los activos del plan después de ese evento; y la tasa de descuento utilizada para recalcular ese pasivo (activo) neto por prestaciones definidas.

Las modificaciones también aclaran que la entidad primero determina cualquier costo de servicio pasado, o ganancia o pérdida en la liquidación, sin considerar el efecto del límite del activo. Esta cantidad se reconoce como beneficio o pérdida. Después se determina el efecto del límite del activo después de la modificación, reducción o liquidación del plan, y cualquier cambio en ese efecto, excluyendo las cantidades incluidas en el interés neto, se registra en otro resultado global.

#### **2.14.10 NIIF 16 Arrendamientos**

La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. La norma establece un modelo de contabilización para los arrendatarios únicos y requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a 12 meses, a menos que el bien sea de bajo valor. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como operacionales o financieros.

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Expresadas en US Dólares**

**3. Inversiones Temporales**

Un resumen de inversiones temporales es como sigue:

	Diciembre 31, 2019
Certificado de Inversión en el Banco Pichincha, a un plazo de 182 días, y una tasa del 6.75%, con vencimiento en junio del 2020.	569,678
Certificado de Inversión en el Banco Pichincha, a un plazo de 182 días, y una tasa del 6.75%, con vencimiento en mayo del 2020.	570,834
	1,140,512

**4. Cuentas por Cobrar**

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
(1) Clientes	3,887	5,114
Anticipo Proveedores	6,748	5,200
Anticipos Empleados	-	2,045
	10,635	12,359

- (1) Estos importes se mantienen con su valor en libros ya que derivan de los servicios de arrendamiento, los que tienen su sustento en la facturación, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera estos rubros son normalmente una buena aproximación de su valor razonable por tal razón no se acogió ningún método de valoración recomendados por la NIIF 7 Instrumentos Financieros.- Información a revelar.

El saldo se encuentra concentrado en su totalidad en dos clientes, los cuales detallamos a continuación:

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Expresadas en US Dólares**

Cliente	Saldo	% de Concentración de la Cartera
GRUPASA GRUPO	2,607	67%
MATHIEU DE GENOT	1,280	33%
	3,887	100%

Con un promedio de recuperación de cartera de 20 días y con un promedio de rotación anual de 18 veces.

**5. Impuestos Corrientes**

Un resumen de Impuestos Corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
(1) Crédito Tributario IVA	2,597	8
(2) Retención en la Fuente del Año	8,277	2,618
(2) Retención en la Fuente Años Anteriores	-	47,121
	10,874	49,747

(1) Los sujetos pasivos del impuesto al valor agregado IVA, que se dediquen a: la producción o comercialización de bienes para el mercado interno gravados con tarifa doce por ciento 12%, a la prestación de servicios gravados con tarifa doce por ciento 12%, tendrán derecho al crédito tributario por la totalidad del IVA, pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios necesarios para la producción y comercialización de dichos bienes y servicios.

(2) Las retenciones en la fuente que le han realizado a la compañía por ventas efectuadas, utilizarán estos saldos como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta en un periodo contable, y de existir un remanente de este saldo el contribuyente puede solicitar la devolución por pago en exceso de este impuesto ante el Servicio de Rentas Internas.

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Expresadas en US Dólares**

**6. Propiedad Planta y Equipo**

El resumen de Propiedad Planta y Equipo es como sigue:

		Diciembre 31,	
		2019	2018
(1)	Terreno	97,159	97,159
	Edificios	76,363	76,363
	Instalaciones	2,566	2,566
		176,088	176,088
(2)	Depreciación Acumulada	(78,929)	(78,929)
		97,159	97,159

- (1) En esta cuenta se reflejan los bienes que posee la compañía para su uso en la generación de ingresos futuros, mismos que se esperan usar durante más de un periodo económico.

La propiedad planta y equipo se mide a su costo de adquisición que es el precio equivalente en la fecha de su registro contable.

Con respecto a su medición posterior la compañía utiliza el modelo del costo menos la depreciación acumulada.

- (2) Se deprecia de forma separada cada grupo de propiedad planta y equipo de acuerdo a su vida útil mediante el método de línea recta; el gasto por depreciación se reconoce en el resultado del periodo.

La depreciación comienza cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la administración.

El movimiento de Propiedad Planta y Equipo es como sigue:

**Costo:**

		Diciembre 31,	
		2019	2018
	Saldo Inicial	176,088	176,088
		176,088	176,088
	Saldo Final	176,088	176,088

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
 Expresadas en US Dólares

**Depreciación Acumulada:**

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Saldo Inicial	78,929	78,929
Saldo Final	78,929	78,929

**7. Cuentas por Pagar**

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Acreedores Varios	-	929
Otras Cuentas por Pagar	124,088	123,860
	124,088	124,789

**8. Beneficios Sociales**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Beneficios Sociales	1,059	4,325
(1) 15% Particip. Trabajadores	2,786	1,591
Obligaciones con el IESS	444	940
	4,289	6,856
(1) Ver nota 10		

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Expresadas en US Dólares**

**9. Obligaciones Fiscales**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
IVA Ventas	-	327
Retenciones por Pagar	1,102	11
(1) Impuesto a la Renta	3,497	2,146
	<u>4,599</u>	<u>2,484</u>
(1) Ver nota 10		

(1) El movimiento de Impuesto a la Renta es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Saldo Inicial	2,146	6,139
Provisión del Año	3,497	2,146
Retenciones en la Fuente	(2,146)	(6,139)
Saldo Final	<u>3,497</u>	<u>2,146</u>

**10. Provisiones Finales**

Constituyen el 15% Participación Trabajadores y Empleados y 22%, del Impuesto a la Renta:

**Conciliación Participación Trabajadores y Empleados**

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Utilidad antes de Participación Empleados e Impuestos	18,574	10,609
15% Participación Trabajadores y Empleados (Nota 8)	2,786	1,591

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Expresadas en US Dólares**

**Conciliación para el cálculo del Impuesto a la Renta**

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Utilidad antes de la Participación Empleados e Impuestos	18,574	10,609
(-)15% Participación Trabajadores	2,786	1,591
(+)Gastos no Deducibles	108	736
Base Imponible Imp. a la Renta	15,896	9,754
(1) 22% Impuesto a la Renta (Nota 9)	3,497	2,146
(-) Retenciones en la Fuente del Periodo	8,277	2,618
(-) Retenciones en la Fuente Años Anteriores	-	47,121
Saldo a Favor del Contribuyente	4,780	47,593

- (1) La Ley de Régimen Tributario Interno Art. 37.- **"Tarifa del impuesto a la renta para sociedades.**

Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25%, sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en este artículo sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%), la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Expresadas en US Dólares**

---

En caso de que una sociedad informe como último nivel de su cadena de propiedad o como beneficiario efectivo, a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador y, que por el régimen jurídico de cualquiera de las jurisdicciones involucradas en la cadena de propiedad en cuestión, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital, el deber de informar establecido en el inciso anterior únicamente se entenderá cumplido si es que la sociedad informante demuestra que dicha persona natural es el beneficiario efectivo.

Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, conforme lo determine el Reglamento a esta Ley, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establezcan en el reglamento a la presente Ley. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el treinta y uno (31) de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

En casos excepcionales y debidamente justificados mediante informe técnico del Consejo de la Producción y de la Política Económica, el Presidente de la República del Ecuador mediante Decreto Ejecutivo podrá establecer otros activos productivos sobre los que se reinvierta las utilidades y por tanto obtener el descuento de los 10 puntos porcentuales. La definición de activos productivos deberá constar en el Reglamento a la presente Ley.

Las empresas de exploración y explotación de hidrocarburos estarán sujetas al impuesto mínimo establecido para sociedades sobre su base imponible en los términos del inciso primero del presente artículo.

Cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar la

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Expresadas en US Dólares**

retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

A todos los efectos previstos en las normas tributarias, cuando se haga referencia a la tarifa del impuesto a la renta de sociedades, entiéndase a aquellas señaladas en el primer inciso del presente artículo según corresponda

**11. Obligaciones Largo Plazo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Anticipo Clientes	170,944	160,944
Provisión por Desmantelamiento	32,000	-
Garantía Arriendos	4,000	4,000
(1) Provisiones Locales	735,098	735,098
Provisión Beneficios Empleados Largo Plazo	86,941	90,252
	1,028,983	990,294

(1) El movimiento de provisiones locales es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Saldo Inicial	735,098	735,098
Saldo Final	735,098	735,098

**12. Capital Social**

El capital social de la Compañía está constituido por 20,000, acciones ordinarias y nominativas con un valor de US\$ 1.00, dólar cada una de acuerdo con el último aumento de capital.

**13. Reserva Legal**

De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 10% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía.

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Expresadas en US Dólares**

Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo excepto en el caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizado para cubrir pérdidas de operaciones o para aumentos de capital.

**14. Resultados Acumulados**

Esta cuenta se conforma de la siguiente forma:

Ganancias Acumuladas.- Corresponde al saldo de las ganancias de ejercicios anteriores, que se encuentran a disponibilidad de los accionistas, mismas que podrán ser utilizadas para el pago de dividendos, absorción de pérdidas o aumentos de capital.

Ganancia Neta del Periodo.- Se registran las ganancias generadas del ejercicio en curso.

**15. Categorización de Instrumentos Financieros**

A continuación se presenta los importes por categorización de los instrumentos financieros:

	Diciembre 31,			
	2019		2018	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<b><u>Activos Financieros Medidos al Costo</u></b>				
Efectivo	162,172	-	138,674	-
Inversiones	1,140,512	-	1,073,586	-
<b><u>Activos Financieros Medidos al Costo Amortizado</u></b>				
Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados	10,635	-	12,359	-
	<u>1,313,319</u>	<u>-</u>	<u>1,224,619</u>	<u>-</u>
<b><u>Pasivos Financieros medido al Costo Amortizado</u></b>				
Cuentas por Pagar	(124,088)	-	(124,789)	-
Otros Pasivos No Corrientes	-	(996,983)	-	(990,294)
	<u>(124,088)</u>	<u>(996,983)</u>	<u>(124,789)</u>	<u>(990,294)</u>
	<u>1,189,231</u>	<u>(996,983)</u>	<u>1,099,830</u>	<u>(990,294)</u>

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Expresadas en US Dólares**

---

El valor razonable de los instrumentos financieros es una buena aproximación de su valor de mercado en razón a que su exigibilidad es al corto plazo.

**16. Ingreso de Actividades Ordinarias**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Arriendo de Bienes Inmuebles	70,940	40,404
Intereses Ganados	68,292	52,778
Otros Ingresos	93,615	30,742
	232,847	123,924

**17. Gastos Administrativos**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
Sueldos y Beneficios Sociales	37,639	35,626
Servicios Básicos	3,913	2,857
Honorarios Comisiones y Dietas	27,342	15,036
Impuestos Contribuciones y Otros	23,567	25,434
Mantenimiento y Reparaciones	34,060	-
Gastos por Desmantelamiento	32,000	-
Gastos no Deducibles	46,068	-
Otros Gastos	9,514	33,811
	214,103	112,764

**18. Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2019, y la fecha de preparación de nuestro informe (14 de julio del 2020), no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudiere tener un efecto importante sobre los estados financieros.