

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de  
**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**  
Guayaquil, 26 de Abril del 2019

### a. Informe sobre la Auditoría de los estados financieros –

#### Opinión -

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2018, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**, al 31 de Diciembre del 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### Fundamento de la Opinión –

3. Hemos realizado nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

#### Independencia –

4. Somos independientes de **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoria de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos.

#### Párrafo de énfasis –

5. La Compañía forma parte de las empresas del GRUPO DEGFER, las compañías que conforman el mencionado grupo económico se dedican principalmente a la pesca de productos del mar, industrialización y su comercialización para territorio nacional e internacional, así como la venta de repuestos y la explotación de bienes inmuebles, entre otros. La operación de la Compañía está relacionada con la administración de bienes muebles e inmuebles, en consecuencia las transacciones y saldos con Compañías y Partes relacionadas inciden significativamente en la determinación de la situación financiera y resultados económicos de la Compañía. Véase Nota 15. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

A los Señores Accionistas de  
**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**  
Guayaquil, 26 de Abril del 2019

**Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los Estados financieros –**

6. La Administración de **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración de **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**, es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como Empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de Empresa en marcha, excepto si tienen intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. La Administración de **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**, es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

**Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los Estados financieros –**

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una distorsión significativa cuando existe. Las distorsiones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativos si, de forma individual o en conjunto, puedan preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estos estados financieros.
10. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
  - 10.1. Identificamos y valoramos los riesgos de distorsiones significativas en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una distorsión significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
  - 10.2. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

A los Señores Accionistas de  
**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**  
Guayaquil, 26 de Abril del 2019

- 10.3. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
  - 10.4. Concluimos sobre la adecuada utilización, por la Administración de la Compañía, del principio contable de Empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**, para continuar como Empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**, deje de ser una Empresa en funcionamiento.
  - 10.5. Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
  - 10.6. Somos los únicos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía, lo que permite la emisión de nuestra opinión de auditoría.
11. Comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- b. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios –**
1. De acuerdo a disposiciones vigentes del Servicio de Rentas Internas (SRI) se emite por separado el Informe sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) de **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2018.

A los Señores Accionistas de  
**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**  
Guayaquil, 26 de Abril del 2019

2. El Informe sobre el Cumplimiento de las Normas y Medidas de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos por parte de **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.** por el año terminado el 31 de Diciembre del 2018, se emite por separado.

*Excecon Cía. Ltda.*

Registro Nacional de Auditor Externo  
en la Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros - RNAE No.594

*Romina Bustos S.*

MAE Romina Bustos  
Representante Legal

*Alfredo Porras Limones*

CPA Alfredo Porras Limones  
Socio de Auditoría

**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

Compañía	-	INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.
US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IR	-	Impuesto a la renta

**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

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

---

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1.866	7.381
Documentos y cuentas por cobrar			
Partes relacionadas	15	368.787	320.200
Anticipos a proveedores	7	591.460	554.296
Impuestos y retenciones	11	48.205	1.034
Otras		-	100
		<u>1.008.452</u>	<u>875.630</u>
Activos pagados por anticipado		<u>2.204</u>	<u>47.100</u>
Total del activo corriente		<u>1.012.522</u>	<u>930.111</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activo Inmobiliario, neto	8	23.772.756	35.028.002
Impuesto diferido activo	11	336	-
Otras		806	
Total del activo no corriente		<u>23.773.898</u>	<u>35.028.002</u>
Total del Activo		<u>24.786.420</u>	<u>35.958.113</u>

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

---

Ing. Mario De Genna F.  
Representante Legal

---

CPA Rocío Almeida B.  
Contadora

**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

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

---

<u>Pasivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores	9	163.277	351.323
Otras	14	133.838	10.151
		<u>297.115</u>	<u>361.474</u>
Pasivos acumulados			
Beneficios sociales	10	5.101	3.288
		<u>5.101</u>	<u>3.288</u>
Total del pasivo corriente		<u>302.216</u>	<u>364.762</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Compañías y Partes relacionadas	15	5.040.501	4.181.988
Obligaciones patronales	12	1.049	1.397
Otros		2.799	-
Total del pasivo no corriente		<u>5.044.349</u>	<u>4.183.385</u>
Total pasivos		<u>5.346.565</u>	<u>4.548.147</u>
<b>PATRIMONIO (Véase estado adjunto)</b>			
Total del Pasivo y Patrimonio		<u>19.439.855</u>	<u>31.409.966</u>
		<u>24.786.420</u>	<u>35.958.113</u>

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

---

Ing. Mario De Genna F.  
Representante Legal

---

CPA Rocío Almeida B.  
Contadora

**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

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

---

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos de actividades ordinarias		110.657	93.700
Costos de ventas de actividades ordinarias	16	<u>(52.268)</u>	<u>(66.373)</u>
Margen bruto		58.389	27.327
Gastos:			
Gastos de administración	16	(356.841)	(259.092)
Gastos financieros	16	(277)	(847)
Otros Gastos		(7.732)	(156)
Otros Ingresos		<u>2.489</u>	<u>633</u>
		<u>(362.361)</u>	<u>(259.462)</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		<u>(303.972)</u>	<u>(232.135)</u>
Impuesto a la renta	11	<u>336</u>	<u>-</u>
Pérdida neta		<u>(303.636)</u>	<u>(232.135)</u>
Otros Resultados Integrales	17	(11.666.475)	(703)
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(11.970.111)</u>	<u>(232.838)</u>

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

---

Ing. Mario De Genna F.  
Representante Legal

---

CPA Rocío Almeida B.  
Contadora

**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas Legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Aportes para futuros aumentos</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultados Adopción NIIF 1ra. Vez</u>	<u>Otros resultados integrales</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1ro. de Enero del 2017		46.057	9.492			(386.367)	(5.252)	28.807.381	28.471.311
Aportes para futuras capitalizaciones	13				3.171.493				3.171.493
Pérdida neta y resultado integral del año						(232.135)		(703)	(232.838)
Saldos al 1ro de Enero del 2018		<u>46.057</u>	<u>9.492</u>	<u>-</u>	<u>3.171.493</u>	<u>(618.502)</u>	<u>(5.252)</u>	<u>28.806.678</u>	<u>31.409.966</u>
Otros Movimientos			(4.818)	4.818					-
Pérdida neta y resultado integral del año						(303.636)		(11.666.475)	(11.970.111)
Saldos al 31 de Diciembre del 2018		<u>46.057</u>	<u>4.674</u>	<u>4.818</u>	<u>3.171.493</u>	<u>(922.138)</u>	<u>(5.252)</u>	<u>17.140.203</u>	<u>19.439.855</u>

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

---

Ing. Mario De Genna F.  
Representante Legal

---

CPA Rocío Almeida B.  
Contadora

**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Pérdida antes del Impuesto a la renta		(303.972)	(232.135)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación		-	47.941
Provisión de jubilación patronal y bonificación por desahucio		1.737	695
		<u>(302.235)</u>	<u>(183.499)</u>
Cambio en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(133.629)	116.410
Activos pagados por anticipado		44.896	(471)
Documentos y cuentas por pagar		(64.359)	157.889
Pasivos acumulados		1.465	1.720
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(453.862)</u>	<u>92.049</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Incremento de activo inmobiliario, neto		(412.966)	(665.534)
Disminución de otros activos, neto		-	481
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		<u>(412.966)</u>	<u>(665.053)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Aumento de Compañías y Partes relacionadas		858.513	544.006
Aumento por Otras cuentas por pagar		2.800	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>861.313</u>	<u>544.006</u>
Disminución neta de efectivo		(5.515)	(28.998)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>7.381</u>	<u>36.379</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>1.866</u></u>	<u><u>7.381</u></u>

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

\_\_\_\_\_  
Ing. Mario De Genna F.  
Representante Legal

\_\_\_\_\_  
CPA Rocío Almeida B.  
Contadora

## **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1. 1. Constitución y operaciones –**

La Compañía fue constituida el 04 de Enero de 1994 según escritura pública e inscrita en el Registro Mercantil #640 de la ciudad de Manta el 7 de Diciembre del mismo año.

La Compañía tiene como actividad económica principal la administración de bienes muebles e inmuebles, invertir en capitales en el fomento y ejecución de eventos relacionados con la inmobiliaria, adquirir o vender bienes relacionados con su objeto social.

Sus accionistas son personas jurídicas de nacionalidad ecuatoriana. Véase nota 13.

##### **1. 2. Situación financiera del país –**

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

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, optimización y reducción del gasto público, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, ciertas restricciones arancelarias, reducción de ciertos subsidios, incrementos en el precio del combustible y de ciertos tributos. Así también ha implementado ciertos beneficios tributarios y de otra índole con el fin de fortalecer y fomentar las inversiones del sector privado de la economía. La expectativa del Gobierno Central es de continuar fortaleciendo la alianza con las cámaras de la producción y mantener la política exterior, así como la optimizar el presupuesto del Estado a través de la eliminación de subsidios improductivos (gasolina y diésel).

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no tuvo un impacto significativo.

##### **1. 3. Empresa en funcionamiento –**

La preparación de los estados financieros se realizó sobre la base de negocio en marcha. Se determinó que no existe incertidumbre alguna sobre hechos, eventos o condiciones que puedan aportar duda significativa sobre la posibilidad de que la entidad siga funcionando normalmente. Los juicios por los cuales se determinó que la Compañía es un negocio en marcha, son relativos a la evaluación de la situación financiera actual, sus intenciones actuales y el resultado de las operaciones.

## **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

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

---

#### **1.4. Aprobación de estados financieros –**

La información contenida en los estados financieros al 31 de Diciembre del 2018 es responsabilidad de la Administración de la Compañía, los mismos que han sido emitidos con la autorización de fecha 29 de Marzo del 2019 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2018.

### **2.1. Bases de preparación de estados financieros –**

#### **a. Marco normativo de información financiera**

Los presentes estados financieros de **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) las mismas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

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.

#### **b. Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Compañía y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Compañía y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### c. Enmiendas, mejoras e interpretaciones

El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre Instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1 de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 practicamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1 de enero 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 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.

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su periodo de informe anual que comienza el 1 de enero del 2018. En la aplicación de las NIIF 15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes* y NIIF 9 *Instrumentos Financieros*.

En relación a arrendamientos la Compañía al momento se encuentra realizando el análisis de los efectos de la NIIF 16 que entrará en vigencia en enero del 2019.

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

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

#### 2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambio de valor.

#### 2.4. Activos y pasivos financieros –

##### 2.4.1. Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y Cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a Partes relacionadas, Anticipos a proveedores, Otras cuentas por cobrar a corto y largo plazo. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. 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 activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que le sean directamente imputables, y posteriormente a costo amortizado. Para los créditos comerciales con vencimiento inferior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial, como posteriormente por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las Cuentas por pagar a Proveedores, Compañías y Partes relacionadas y Otras Cuentas por pagar a corto plazo y largo plazo. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

#### 2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

##### Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### Medición inicial –

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### Medición posterior –

a) **Cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo para vencimientos mayores a 365 días. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar a Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la prestación de servicios realizadas en el curso normal de operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se recuperan hasta en 30 días) menos la provisión por deterioro.

- (ii) Anticipos a proveedores: Corresponde principalmente a valores entregados para actividades legales durante el período.

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (iii) Otras cuentas por cobrar a: Corresponde principalmente a seguros pagados por anticipados y valores pendientes de cobro al consejo de la Judicatura.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posteriormente a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
  - (i) Cuentas por pagar a Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días.
  - (ii) Cuentas por pagar a Compañías y Partes relacionadas: Corresponde principalmente préstamos para capital de trabajo y gastos de operación además de valores recibidos para confirmación de futuras ventas de bienes y servicios.
  - (iii) Otras cuentas por pagar: Corresponde a provisión de bienes y servicios, obligaciones con entidades oficiales y otras, aporte patronal IESS, aporte personal, liquidación de haberes, depósito en garantía por alquiler.

Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

#### 2.4.3. Baja de activos y pasivos financieros –

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### 2.5. Activos pagados por anticipado –

Se registra este activo cuando el pago por los bienes y/o servicios se ha realizado antes de que se obtenga el derecho de acceso a esos bienes y/o se reciban los servicios. En ambos casos, se espera recibir los bienes y/o servicios dentro de doce meses. Por la naturaleza de las transacciones éstos activos no califican como activos intangibles ni diferidos.

#### 2.6. Activo inmobiliario –

Representan los terrenos y edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos, para obtener rentas, plusvalías o ambas. Son registrados al valor razonable, menos amortizaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

## **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **Reconocimiento –**

La Compañía reconoce un activo inmobiliario en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando: (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y (b) el costo del activo inmobiliario pueda ser medido de forma fiable.

#### **Medición inicial –**

Los activos inmobiliarios se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

#### **Medición posterior –**

Posterior a su reconocimiento inicial los activos inmobiliarios se miden al valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos inmobiliarios se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

Los activos inmobiliarios (terrenos, oficinas, departamentos, entre otras) generadores de renta y plusvalías son presentados a sus valores revaluados en años anteriores, que son sus valores razonables en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. La revaluaciones se han actualizado con suficiente frecuencia (anual) de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos inmobiliarios se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

#### **2.7. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros –**

Los activos sujetos a amortización activos inmobiliarios se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera 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 reconocerá una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros tales como los activos inmobiliarios.

## **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.8. Impuesto a la renta corriente y diferido –**

El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### **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 22% (2017: 22%) de las utilidades gravables, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% (2017:25%) sobre la proporción que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la Compañía será del 25% (2017: 25%) o en el caso de la presentación tardía e incompleta del Anexo de Socios, Participes, Accionista y Miembros de Directorio.

##### **b) Anticipo de Impuesto a la renta**

A partir del ejercicio fiscal 2011 entró en vigor la norma que exige 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.

La referida norma estableció que 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.

Con la entrada en vigencia del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos, el 09 de Enero de 2017, se sustituyó el artículo 78 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, referente a los casos en los cuales puede solicitarse exoneración, reducción o devolución del anticipo al impuesto a la renta.

El segundo inciso del mencionado artículo dispone que las personas naturales y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las sociedades; podrán solicitar al Servicio de Rentas Internas la devolución de lo pagado por concepto de anticipo del impuesto a la renta, y que la Administración Tributaria deberá, hasta el 31 de Mayo de cada año, emitir la resolución de carácter general para fijar las condiciones y procedimientos para efectuar la mencionada devolución.

## **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El 15 de Febrero de 2017, el Servicio de Rentas Internas expidió la resolución No. NAC-DGERCGC17-00000121 publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 953 de Marzo del 2017, por medio de la cual establece el Tipo Impositivo Efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes del ejercicio fiscal 2016 y fija las condiciones y procedimientos para la devolución del excedente del anticipo del impuesto a la renta pagado con cargo al ejercicio fiscal 2016.

Conforme a lo establecido en la resolución, para acogerse a este beneficio, los contribuyentes deben evidenciar en su declaración de Impuesto a la Renta que presentarán hasta Marzo y Abril de 2018 (según corresponda), lo siguiente:

- Que el anticipo pagado sea mayor al Impuesto a la Renta causado.
- Que su tasa impositiva efectiva (TIE) individual (resultado de dividir el anticipo pagado para el total de ingresos) sea mayor a la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio que para el caso de sociedades es de 1,7% y para personas naturales es de 1,2%.
- El valor de la devolución corresponde al excedente entre el TIE individual y el TIE promedio establecido por la Administración Tributaria; sin embargo, en ningún caso el valor de devolución puede ser mayor a la diferencia entre el anticipo pagado y el Impuesto a la Renta causado.
- Una vez realizada la declaración de Impuesto a la Renta hasta Marzo o Abril de 2018, los contribuyentes pueden solicitar su devolución cumpliendo los requisitos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 570 se exonera del pago del anticipo del impuesto a la renta de período fiscal 2018 a los contribuyentes domiciliados en las provincias de Manabí y Esmeraldas que desarrollen actividades económicas en cualquiera de los sectores productivos dentro de dichas jurisdicciones territoriales, así como a los contribuyentes que desarrollen su actividad económica en tales provincias y que cumplan los requisitos y condiciones establecidas para el efecto por el Servicio de Renta Internas.

#### **c) Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por 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.

## **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

La circular No. NAC-DGECCGC15-00000012 de fecha 04 de Diciembre del 2015 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 653 del 21 del mismo mes y año, indica que “la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de la determinación de la base imponible sujeta al Impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la normativa tributaria vigente sin encontrarse prevista la aplicación de una figura de reversos de gastos no deducibles, para dichos efectos. Aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles, para efectos de la declaración del Impuesto a la renta en un ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros.

Al 31 de Diciembre del 2018, la Compañía considera que se han producido diferencias temporales, entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados financieros, que generen un activo o pasivo adicional por Impuesto a la renta Diferido. Véase Nota 11c).

#### **2.9. Beneficios a los empleados –**

**a) Beneficios sociales de corto plazo:** Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

(i) Beneficios sociales (Décimo tercer, décimo cuarto sueldos y vacaciones): Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

**b) Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y Bonificación para desahucio):**

Provisiones de Jubilación patronal y Bonificación para desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para Jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

## **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

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

---

La Compañía determina anualmente las provisiones para Jubilación patronal y Bonificación para desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 8.26% anual equivalente a las estimaciones de los incrementos futuros en los salarios, de acuerdo al párrafo 90 de la NIC 19, han de tener en cuenta la inflación, la antigüedad, promociones y otros factores relevantes, tales como la evolución de la oferta y la demanda en el mercado de trabajo. Además, las suposiciones financieras se basarán en las expectativas del mercado al final del periodo sobre el que se informa, para el periodo en el que las obligaciones de pago serán liquidadas.

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

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, así como los efectos de reducciones y liquidaciones anticipadas se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

#### **2.10. Provisiones corrientes –**

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable. 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. Los conceptos por lo cual se constituye provisión con cargo a resultados comprenden principalmente a los descritos en la Nota 10.

#### **2.11. 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.

## **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.12. Reserva proveniente 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 provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor éste 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.

#### **2.13. Otros Resultados Integrales –**

Incluye:

- a) Ganancias y pérdidas actuariales - Que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales en el periodo en el que surgen. Las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos netos reconocidos en Otro Resultado Integral no se reclasificarán en el resultado del periodo en un periodo posterior.
- b) Superávit por revalúo de inmuebles – Corresponden el efecto de la revaluación de los terrenos, departamentos, oficinas entre otros activos inmobiliarios como resultado de la medición posterior de dichos inmuebles, practicados por peritos independientes debidamente calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta reserva podrá ser transferida directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo relacionado. Esto podría implicar la transferencia total de la reserva cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte de la reserva podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En ese caso, el importe de la reserva transferida sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. De acuerdo con la legislación vigente, este saldo no podrá ser capitalizado.

De acuerdo con disposiciones vigentes emitidas por la Superintendencia de Compañías este saldo no puede ser utilizado para aumentar capital. De conformidad con los lineamientos descritos en la NIC 16, este saldo sería transferido a resultados acumulados en la medida que se deprecie el activo correspondiente o se disponga del mismo.

#### **2.14. Reconocimiento de ingresos –**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

## **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus servicios y o bienes al comprador y en consecuencia transfieren los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

#### **2.15. Costos y gastos operativos –**

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

#### **2.16. Compensación de saldos y transacciones –**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan 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 netos en la cuenta de resultados.

#### **2.17. Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15**

##### **a. NIIF 9 “Instrumentos financieros”**

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

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses.

Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

## **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia.

Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo). En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

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

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía ha realizado el análisis requerido por la NIIF 9 - Instrumentos financieros para determinar la provisión por deterioro de sus activos financieros al cierre del ejercicio, basados en el modelo de Pérdida Crediticia Esperada (PCE), por lo cual, concluye que el efecto no es significativo tomando los estados financieros en su conjunto.

#### **b. NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”**

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

## **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

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

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

Como resultado de su aplicación, la Compañía no tuvo un impacto significativo por la adopción de la NIIF 15.

### **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:

- Activos inmobiliarios: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año  
Nota 2.6.

## **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Bonificación para desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes Nota 2.9 b).

#### **4. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

##### **4.1. Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los gastos de operación y costos de venta, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

##### **(a) Riesgo de mercado**

###### **i. Riesgo de tasa de interés**

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras, por tanto los flujos de caja operativos son considerados sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición a los riesgos de tasas de interés.

###### **ii. Riesgo de precio**

La Compañía opera únicamente en el mercado local y por su característica de operación los precios de los servicios y costos contratados son generalmente negociados a precios de mercado. No mantiene negociaciones de largo plazo.

###### **iii. Riesgo de tipo de cambio**

La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, y no efectúa transacciones en otras monedas, en consecuencia no se presentan riesgos mayores ni efectos importantes por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### (b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar a Clientes que son sus partes relacionadas).

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de Clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a Clientes locales que son sus partes relacionadas y hasta la presente fecha no se ha presentado riesgos relacionados con los cobros para dichos Clientes. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

<u>Entidad financiera</u>	<u>2018</u>	<u>Calificación</u>	<u>2017</u>
Banco Internacional S.A.	AAA-		AAA-

Estas calificaciones significan que la situación de las Instituciones Financieras son las más altas calificaciones de una compañía fiable y estable. Dichas calificaciones fueron obtenidas a través de la Superintendencia de bancos con corte 30 de Junio del 2018.

**AAA:** La situación de la institución financiera es muy fuerte y tiene una sobresaliente trayectoria de rentabilidad, lo cual se refleja en una excelente reputación en el medio, muy buen acceso a sus mercados naturales de dinero y claras perspectivas de estabilidad. Si existe debilidad o vulnerabilidad en algún aspecto de las actividades de la institución, ésta se mitiga enteramente con las fortalezas de la organización.

#### (c) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. A continuación se resume los vencimientos de las obligaciones de la Compañía, basado en los montos contractuales a desembolsar no descontados:

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2018</u>	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores	163.277	-	163.277
Compañías y Partes relacionadas	-	5.040.501	5.040.501
Otras	133.838	2.800	136.638
<b>Total</b>	<b>297.115</b>	<b>5.043.301</b>	<b>5.340.416</b>

<u>2017</u>	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores	351.323	-	351.323
Compañías y Partes relacionadas	-	4.181.988	4.181.988
Otras	10.151	-	10.151
<b>Total</b>	<b>361.474</b>	<b>4.181.988</b>	<b>4.543.462</b>

#### 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 y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total.

La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo Cuentas por pagar a Proveedores, Compañías y partes relacionadas y Otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta.

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

---

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Documentos y cuentas por pagar		
Proveedores	163.277	351.323
Compañías y Partes relacionadas	5.040.501	4.181.988
Otras	136.638	10.151
	<u>5.340.416</u>	<u>4.543.462</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	(1.866)	(7.381)
Deuda neta	<u>5.338.550</u>	<u>4.536.081</u>
Total patrimonio neto	<u>19.439.855</u>	<u>23.822.246</u>
Capital total	<u>24.778.405</u>	<u>28.358.327</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b><u>22%</u></b>	<b><u>16%</u></b>

(\*) Incluye la porción corriente y largo plazo.

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**Categorías de instrumentos financieros** - A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>				
Efectivos y equivalentes de efectivo	1.866	-	7.381	-
	<u>1.866</u>	<u>-</u>	<u>7.381</u>	<u>-</u>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Documentos y cuentas por cobrar				
Partes relacionadas	368.787	-	320.200	-
Anticipo a proveedores	591.460	-	554.296	-
Otras	-	806	100	-
	<u>960.247</u>	<u>806</u>	<u>874.596</u>	<u>-</u>
<b>Total activos financieros</b>	<b><u>962.113</u></b>	<b><u>806</u></b>	<b><u>881.977</u></b>	<b><u>-</u></b>

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2018		2017	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Documentos y cuentas por pagar				
Proveedores	163.277	-	351.323	-
Compañías y Partes relacionadas	-	5.040.501	-	4.181.988
Otras	133.838	2.800	10.151	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>297.115</b>	<b>5.043.301</b>	<b>361.474</b>	<b>4.181.988</b>

El efectivo y equivalentes de efectivo, Anticipo a proveedores, Otras Cuentas por Cobrar, Cuentas por cobrar a partes relacionadas, Cuentas por pagar a Proveedores, Cuentas por pagar a Compañías y partes relacionadas, y Otras cuentas por pagar, se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de éstos instrumentos, en los activos y pasivos no corrientes, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Representan los saldos de dos cuentas corrientes en dos bancos locales, los cuales no tienen restricción o gravamen alguno y son de libre disposición al cierre del periodo.

#### 7. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Representan principalmente pagos efectuados a proveedores de bienes y servicios para costos y gastos de operación, así como bienes de capital, dichos valores serán compensados al concluir las negociaciones por las cuales fueron entregados y fueron debidamente aprobados por la Gerencia. Dichos saldos no devengan intereses e incluyen empresas relacionadas US\$53.010 (2017: US\$53.010). Véase Nota 15.

La Administración de la Compañía considera que estos valores son recuperables y que no necesitan realizar provisiones adicionales a las registradas en los estados financieros.

**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

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

**8. ACTIVO INMOBILIARIO, NETO**

<u>Año 2018</u>	<u>Terreno</u>	<u>Obra en curso</u>	<u>Oficinas</u>	<u>Piscinas y camaroneras</u>	<u>Casas y departamentos</u>	<u>Total</u>
Al 1ro de Enero del 2018						
Costo	30.607.045	741.717	2.465.509	123.157	1.391.508	35.328.936
Depreciación Acumulada	-	-	-	(25.187)	(275.747)	(300.934)
Valor en Libros	<u>30.607.045</u>	<u>741.717</u>	<u>2.465.509</u>	<u>97.970</u>	<u>1.115.761</u>	<u>35.028.002</u>
Movimiento de año						
Revalúo y/o re - expresiones	(11.080.492)	-	-	-	(587.720)	(11.668.212)
Adiciones	-	112.759	300.207	-	-	412.966
	<u>(11.080.492)</u>	<u>112.759</u>	<u>300.207</u>	<u>-</u>	<u>(587.720)</u>	<u>23.772.756</u>
Al 31 de Diciembre del 2018						
Costo	19.526.553	854.476	2.765.716	123.157	803.788	24.073.690
Depreciación Acumulada	-	-	-	(25.187)	(275.747)	(300.934)
Valor en Libros	<u>19.526.553</u>	<u>854.476</u>	<u>2.765.716</u>	<u>97.970</u>	<u>528.041</u>	<u>23.772.756</u>
	<u>Terreno</u>	<u>Obra en curso</u>	<u>Edificios</u>	<u>Piscinas y camaroneras</u>	<u>Casas y departamentos</u>	<u>Total</u>
Al 1ro de Enero del 2017						
Costo	30.607.045	76.183	3.857.017	123.157	-	34.663.402
Depreciación Acumulada	-	-	(233.964)	(19.029)	-	(252.993)
Valor en Libros	<u>30.607.045</u>	<u>76.183</u>	<u>3.623.053</u>	<u>104.128</u>	<u>-</u>	<u>34.410.409</u>
Movimiento de año						
Adiciones (1)	-	665.534	(1.391.508)	-	1.391.508	665.534
Depreciación	-	-	233.964	(6.158)	(275.747)	(47.941)
	<u>30.607.045</u>	<u>741.717</u>	<u>2.465.509</u>	<u>97.970</u>	<u>1.115.761</u>	<u>35.028.002</u>
Al 31 de Diciembre del 2017						
Costo	30.607.045	741.717	2.465.509	123.157	1.391.508	35.328.936
Depreciación Acumulada	-	-	-	(25.187)	(275.747)	(300.934)
Valor en Libros	<u>30.607.045</u>	<u>741.717</u>	<u>2.465.509</u>	<u>97.970</u>	<u>1.115.761</u>	<u>35.028.002</u>

(1) Corresponde principalmente desembolsos por remodelación, nuevas instalaciones y nuevas decoraciones en los inmuebles de propiedad de la Compañía.

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES

La Administración de la Compañía considera que estos valores son exigibles en su totalidad en el corto plazo, respondiendo a los acuerdos verbales vigentes entre las partes, adicionalmente se han efectuado re-negociaciones con sus principales Proveedores para determinar las fechas y formas de pago efectivas más favorables para la Compañía. Adicionalmente incluyen US\$3.269 con Compañías y Partes relacionadas. Véase Nota 15.

#### 10. PROVISIONES

<u>Año 2018</u>	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	Pagos y/o <u>utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
Beneficios sociales	3.288	8.968	(7.155)	5.101
Obligaciones patronales	1.397	-	(348)	1.049

<u>Año 2017</u>	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	Pagos y/o <u>utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
Beneficios sociales	1.568	6.451	(4.731)	3.288
Jubilación Patronal	940	-	(309)	631
Obligaciones patronales	694	703	-	1.397

#### 11. IMPUESTOS

##### a) Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2016 al 2018 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### b) Conciliación del resultado contable - tributario

Una reconciliación entre la Pérdida según Estados financieros y la Pérdida Tributaria, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida antes de Impuesto a la renta	(303.972)	(232.135)
Diferencias permanentes		
( + ) Gastos no deducibles (1)	76.958	3.802
Diferencias temporarias		
( + ) Generación (2)	1.526	-
Pérdida tributaria	<u>(225.488)</u>	<u>(228.333)</u>
Tasa de impuesto a la renta (3)	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>0</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta (4)	<u>0</u>	<u>0</u>
Impuesto a la renta corriente	-	-
Impuesto a la renta diferido	<u>336</u>	<u>-</u>
Gasto de Impuesto a la renta del año	<u>336</u>	<u>0</u>

- (1) Corresponden a: i) US\$37.493 por depreciaciones de buque, ii) US\$7.606 por intereses y multas y iii) US\$31.859 gastos misceláneos incurridos por la Compañía que no cumplen las formalidades tributarias.
- (2) Corresponden a US\$1.526 por provisiones para jubilación patronal y desahucio.
- (3) La Compañía utilizó la tasa del IR del 22% (2017: 22%) considerando que ha cumplido con todas las formalidades societarias y tributarias relacionadas con los Administradores, Accionistas, Socios, Partícipes y miembros del Directorio, incluidos en el anexo APS. Adicionalmente las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.
- (4) Mediante Decreto Ejecutivo N° 570 se exonera del pago del anticipo del impuesto a la renta de período fiscal 2018 a los contribuyentes domiciliados en las provincias de Manabí y Esmeraldas que desarrollen actividades económicas en cualquiera de los sectores productivos dentro de dichas jurisdicciones territoriales, así como a los contribuyentes que desarrollen su actividad económica en tales provincias y que cumplan los requisitos y condiciones establecidas para el efecto por el Servicio de Renta Internas.

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### c) Impuesto a la renta diferido

De acuerdo a lo publicado en el Suplemento del Registro Oficial # 405 del 29 de Diciembre del 2014 en el Artículo 9 de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, se incluye para efectos tributarios el reconocimiento de Activos y Pasivos por Impuesto a la Renta Diferido, únicamente en los casos y condiciones que se establezcan en el respectivo Reglamento publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial # 407 del 31 de Diciembre del 2014 en el Artículo 10, el mismo que indica el registro únicamente en los siguientes casos:

1. Las pérdidas por deterioro de inventarios
2. La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento
3. El valor de deterioro de propiedades, planta y equipo
4. Provisiones provenientes de garantías, litigios, reclamos, etc.
5. Ganancias / pérdidas en la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta
6. Ingresos y costos derivados del reconocimiento y medición de activos biológicos
7. Las pérdidas tributarias de años anteriores
8. Los créditos tributarios no utilizados, provenientes de años anteriores
9. El valor de la amortización de inversiones tangibles e intangibles originados en los contratos de servicios contemplados en la Ley de Hidrocarburos

Un resumen de las diferencias entre las bases tributarias y financieras que originaron los impuestos diferidos, fue como sigue:

	<u>Año</u>	<u>Diferencia Temporal</u>
<u>Al 31 de Diciembre del 2018</u>		
Provisión para desahucio	2018	336

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido neto es el siguiente:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Resultados</u>	<u>Otros resultados</u>	<u>Saldo final</u>
<u>Al 31 de Diciembre del 2018</u>				
Impuesto diferido activo	-	-	336	336

## **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

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

---

#### **d) Precios de transferencia -**

De conformidad con lo publicado en el Registro Oficial # 511 del 29 de Mayo del 2017 se emitió la Resolución No.NAC-DGERCGC15-00000455 del 27 del mismo mes y año, dicha norma incluye lineamientos y las normas tributarias que incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita a los sujetos pasivos que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencias conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal, hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$3.000.000 de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica se prepare y remita el Anexo de operaciones con partes relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$15.000.000 de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas así como también el Informe Integral de Precios de Transferencias.

Se incluye como parte relacionadas a empresas domiciliadas en paraísos fiscales, así como también se determinan ciertas excepciones tales como operaciones no contempladas para efectos de este requerimiento.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

El indicado Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y el Informe Integral de debe ser remitido hasta el mes de Junio del próximo año.

Finalmente la declaración de Impuesto a la renta anual incluye declarar las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos con partes relacionadas. La Compañía no excedió los montos determinados por la Administración Tributaria para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas ni el Informe Integral de Precios de Transferencias.

#### **e) Impuesto al Valor Agregado (IVA) –**

Debido a la naturaleza de la Compañía, este impuesto se grava al valor de la transferencia de servicios comercializados por la Compañía a la tarifa del 12% calculado en base a los precios de venta (valor total de la factura a su cliente), que incluye los costos y gastos imputables al precio.

#### **f) Reformas Tributarias -**

El 20 de diciembre del 2018 se publicó el “Reglamento a la Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal” publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre del 2018.

## **INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

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

---

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- El documento clarifica el concepto de nueva inversión; en decir, especifica que prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa
- Optimiza el esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- Detalla que el incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta será automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Especifica que las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- El reglamento también “cierra todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina”, explicó Finanzas.
- Además, incorpora los procedimientos a seguir para monitorear el cumplimiento de las reglas fiscales.

La Administración de la Compañía considera que la principal reforma que tendrá un impacto significativo es el incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 25% al 28% y la deducción de jubilación patronal y desahucio.

#### **g) Impuestos y retenciones por cobrar –**

Representan el saldo de las retenciones en la fuente del IR practicadas por los Clientes sobre las facturas de ventas emitidas por la Compañía durante el ejercicio 2018.

#### **h) Impuestos y retenciones por pagar –**

Corresponden el valor de las retenciones en la fuente del IR e IVA practicadas por la Compañía sobre los pagos por compras de bienes y servicios al cierre del ejercicio 2018.

## **12. OBLIGACIONES PATRONALES**

### **a) Obligaciones patronales de corto plazo:**

Incluye las provisiones acumuladas de los beneficios sociales periódicos. Dichos pasivos representan los derechos a vacaciones anuales, décimos, fondos de reserva y los feriados progresivos acumulados y compensaciones laborales reclamadas por los empleados.

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### b) Obligaciones patronales de largo plazo:

##### Jubilación patronal y desahucio

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que a esas fechas que se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jubilación patronal	631	940
Bonificación por desahucio	418	457
	<u>1.049</u>	<u>1.397</u>

### 13. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía comprende 46.057 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1,00 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado el siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>%</u>
Grupo Degfer Cía. Ltda.	Ecuatoriana	45.781	99%
Holding Fadegfer Cía Ltda.	Ecuatoriana	276	1%
		<u>46.057</u>	<u>100%</u>

De acuerdo con la sesión de Junta Universal y Extraordinaria de Socios celebrada el 23 de Mayo del 2017, encontrándose presente la totalidad del capital pagado de la Compañía, conocen y resolvieron entre otros los siguientes puntos: i) Que se apruebe el aporte para futuros aumentos del capital social de la Compañía de US\$46.057 a US\$3.171.493, ii) Que se apruebe el aumento de capital mediante compensación de créditos con el Accionista (Sra. Lucía Fernández Avellaneda) y iii) Autorizar al Gerente General de la Compañía para que realice todos los trámites necesarios para la instrumentación de los puntos acordados.

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa empresa así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Entidades oficiales y otros	132.217	4.564
Otras	<u>1.621</u>	<u>5.587</u>
	<u>133.838</u>	<u>10.151</u>
 <u>PASIVO NO CORRIENTE</u>		
Depositos en garantía por alquiler	<u>2.800</u>	<u>-</u>

**15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

Se incluye bajo la denominación de Compañías relacionadas a empresas con Accionistas comunes, con participación accionaria significativa entre otros conceptos.

**a. Saldos –**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Documentos y cuentas por cobrar		
Partes relacionadas (1)		
Aldo De Genna Fernández	123.100	94.300
Gino De Genna Fernández	123.100	91.300
Sra. Lucía Fernández A.	120.980	134.600
Fletatun S.A.	<u>1.607</u>	<u>-</u>
	<u>368.787</u>	<u>320.200</u>
Anticipos a proveedores (2)		
Turismo Solosol Cía. Ltda.	<u>53.010</u>	<u>53.010</u>

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Documentos y cuentas por pagar		
Compañía relacionada		
Manabita de repuestos Manareco Cía. Ltda.	3.269	-
	<u>3.269</u>	<u>-</u>
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>		
Documentos y cuentas por pagar (3)		
Compañía relacionada		
Grupo Degfer Cía. Ltda.	16.959	-
	<u>16.959</u>	<u>-</u>
Partes relacionadas		
Sra. Lucía Fernández A.	550.492	399.985
Gino De Genna Fernández	53.391	50.000
Otros	-	30.000
	<u>603.883</u>	<u>479.985</u>
Anticipo de Clientes (4)		
Compañías y Partes relacionadas		
Grupo Degfer Cía. Ltda.	4.000.639	3.282.983
Agrodegfer Cía. Ltda.	419.020	419.020
	<u>4.419.659</u>	<u>3.702.003</u>
	<u>5.040.501</u>	<u>4.181.988</u>

- (1) Para el período 2018 no se registraron saldos que corresponden a alquileres de bienes inmuebles de la compañía a los accionistas.
- (2) Representan montos entregados a la compañía relacionada para el financiamiento del proyecto Fideicomiso del Pacifico.
- (3) Corresponden a montos recibidos por parte de los accionistas para la inversión de los departamentos en construcción.
- (4) Representan montos recibidos por las partes relacionadas para capital de trabajo.

Los saldos antes expuestos en el activo y pasivo corriente no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago, pero se estiman cobrar y pagar en el corto plazo. Mientras que los saldos presentados en la sección no corriente corresponden a acuerdos verbales entre las partes, renovables al vencimiento que no devengan intereses.

**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

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

---

**b. Transacciones con compañías y partes relacionadas**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ventas</u>		
Sra. Lucía Fernández A.	45.500	-
Ginno de Genna Fernández.	31.200	-
Aldo de Genna Fernández.	28.800	-
	<u>105.500</u>	<u>-</u>
<u>Compras</u>		
Restaurante Lounge Casarosada S.A.	<u>8.509</u>	<u>-</u>

**c. Términos y condiciones**

Los términos y condiciones bajo las cuales se realizaron estas operaciones son, en general, equiparables a otras transacciones de igual especie realizadas con terceros.

**d. Remuneraciones del personal clave de la Administración**

La Administración de la Compañía incluye al Presidente Ejecutivo, Gerente General. Los costos por remuneraciones (sueldos y beneficios sociales a corto plazo) de dicho funcionario fue de US\$5.840 (2017: US\$6.598).

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

---

#### 16. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

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

<u>Año 2018</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Gastos financieros</u>	<u>Total</u>
Impuestos y contribuciones	-	210.062	-	210.062
Sueldos y salarios	36.295	7.100	-	43.395
Suministros de oficina y limpieza	-	16.076	-	16.076
Mantenimiento y reparaciones	330	385	-	715
Beneficios sociales	9.535	904	-	10.439
Aporte patronal	4.524	693	-	5.217
Honorarios profesionales	-	9.649	-	9.649
Otros	1.584	111.972	277	113.833
	<u>52.268</u>	<u>356.841</u>	<u>277</u>	<u>409.386</u>

  

<u>Año 2017</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Gastos financieros</u>	<u>Total</u>
Impuestos y contribuciones	-	170.982	-	170.982
Depreciaciones	41.783	6.158	-	47.941
Sueldos y beneficios sociales	7.725	21.610	-	29.335
Suministros de oficina y limpieza	-	22.059	-	22.059
Mantenimiento y reparaciones	5.074	11.318	-	16.392
Beneficios sociales	1.589	4.862	-	6.451
Servicios básicos	223	5.715	-	5.938
Aporte patronal	939	2.626	-	3.564
Honorarios profesionales	-	5.342	-	5.342
Otros	9.041	8.419	847	18.307
	<u>66.373</u>	<u>259.092</u>	<u>847</u>	<u>326.312</u>

Durante el 2018 los costos de las remuneraciones se incrementaron debido a la contratación de mano de obra para la construcción y adecuación de nuevos inmuebles.

**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**17. OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Superávit por revaluo de inmuebles	17.139.169	28.807.381
Ganancias (pérdidas) actuariales	<u>1.034</u>	<u>(703)</u>
	<u>17.140.203</u>	<u>28.806.678</u>

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Incremento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Saldo final</u>
<u>Al 31 de Diciembre del 2018</u>				
Superávit por revalúo de inmueble	28.807.381	-	(11.668.212)	17.139.169
Ganancia (pérdida actuarial)	(703)	1.737	-	1.034

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Incremento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Saldo final</u>
<u>Al 31 de Diciembre del 2017</u>				
Superávit por revalúo de inmueble	28.807.381	-	-	28.807.381
Ganancia (pérdida actuarial)	-	-	(703)	(703)

**18. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (29 de Marzo del 2019) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

---

Ing. Mario De Genna F.  
Representante Legal

---

CPA Rocío Almeida B.  
Contadora

\* \* \* \* \*