

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

#### **INFORMACIÓN GENERAL**

##### **Entidad**

La Compañía fue constituida como INMOBILIARIA INMODEGFER S. A., el 4 de enero de 1994 en Manta e inscrita en el registro mercantil el 7 de diciembre del mismo año. Mediante escritura pública autorizada por la notaría Primera del Cantón Manta, con un capital suscrito de US\$46,057.

La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2015 (2014) el personal total de la Compañía alcanza los 3 empleados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

##### **Situación económica del país:**

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras, así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional.

El petróleo constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que ha generado importantes reajustes a dicho presupuesto en el año 2015, y a una disminución del mismo para el año 2016. Adicionalmente, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que debe ir desmontando en el 2016. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada.

**Aprobación de los estados financieros:** Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 han sido emitidos con la autorización de la Gerente General Sra. Lucía del Pilar Fernández de la Compañía, de fecha 15 de marzo de 2016, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

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

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

### **2.1 Base de preparación**

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2015 están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. *Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.*

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado las siguientes nuevas normas, así como enmiendas, mejoras e interpretaciones a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Debido al efecto de la revaluación de la propiedad, mobiliario y equipo indicada en las notas 2.6 y 7 a partir del 2015 la Compañía deberá implementar las Normas Internacionales de Información Financiera en la elaboración de sus estados financieros.

#### Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41	Agricultura: plantas productoras	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 27	Método de participación en los estados financieros separados	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2015	Enero 1, 2016

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

#### **NIIF 9 Instrumentos financieros**

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2014, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2015, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

Requerimientos de deterioro para activos financieros y,

Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

#### Los requisitos claves de la NIIF 9:

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### **NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes**

En mayo del 2015, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro pueda tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### **Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de revelación**

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican para períodos que inicien

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

en o después del 1 de enero del 2016. La Administración de la Compañía considera que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tenga un impacto significativo en los estados financieros.

#### **Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización**

Las modificaciones a la NIC 16 prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es una base apropiada para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las siguientes dos circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso; o,
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tengan un impacto material en sus estados financieros.

#### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2015**

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2015 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones a la NIIF 5 aclaran que, cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) de mantenido para la venta a mantenido para su distribución a los propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y, por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
- Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato financiero de servicio corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.
- Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

## **2.2 Moneda funcional y moneda de presentación**

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y 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 al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

#### **2.4 Activos y pasivos financieros**

##### **2.4.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponible 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 se contrataron los pasivos.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de, "Cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "Cuentas por pagar". Las características de las mencionadas categorías se explican a continuación:

##### *a) Cuentas por cobrar*

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 que se presentan como activos no corrientes. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía no presenta cuentas por cobrar comerciales con vencimientos mayores a 12 meses, por lo que estos saldos se incluyen en el activo corriente. Las cuentas por cobrar de la Compañía comprenden principalmente las partidas del balance de "cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar".

##### *b) Cuentas por pagar*

Representados en el estado de situación financiera por las "cuentas por pagar" "otras cuentas por pagar", las cuales constituyen obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de operación. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimientos mayores a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

##### **2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

#### **a) 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.

#### **b) Medición inicial -**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

#### **c) Medición posterior -**

- i. Cuentas por cobrar:** Se miden al costo amortizado aplicando el método de intereses efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales.
- ii. Cuentas por pagar:** Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. No obstante, los pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y/o el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

#### **2.4.3 Baja de activos y pasivos financieros**

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir de sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

#### **2.4.4 Compensación de instrumentos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

#### **2.5 Cuentas por cobrar comerciales**

Las cuentas por cobrar comerciales son importes debidos por clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si éste fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

#### **2.6 Propiedad, mobiliario y equipo**

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedad, mobiliario y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedad, mobiliario y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

**Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación** – Después del reconocimiento inicial, los buques son presentados a su valor revaluado menos la depreciación acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de la propiedad, mobiliario y equipo se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de superávit por valuación de propiedad, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de la propiedad, planta y equipo es registrada en resultados.

En febrero de 2015 un perito calificado por la Superintendencia de Compañías realizó la revalorización de la propiedad, mobiliario y equipo, cuyo costo histórico al 31 de diciembre del 2014, antes de la valuación, ascendía a US\$1,663,195 y la depreciación acumulada US\$150,531. El superávit por el avalúo de US\$28,807,381 fue registrado en la cuenta Superávit por revalúo de Propiedad, mobiliario y equipo. Véase Nota 7 y 14.2.

**Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedad, mobiliario y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación.

<u>Descripción del bien</u>	<u>Porcentajes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	5%	20
Instalaciones	10%	10
Piscinas-Camaroneras	5%	20

**Retiro o venta de propiedad, mobiliario y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, mobiliario y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

## 2.7 Deterioro de activos

### 2.7.1 Determinación de activos financieros (cuentas por cobrar)

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

La Compañía evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado, y se incurre en una pérdida por deterioro del valor, sí, y solo sí, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento que causa la pérdida), y ese evento (o eventos) causante de la pérdida tenga un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que pueda ser estimado con fiabilidad.

Los criterios que utiliza la Compañía para determinar si existe una pérdida por deterioro incluyen:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Probabilidad de que entrarán en una situación concursal o en cualquier otra situación de reorganización financiera el obligado; o,
- Cuando datos observables indican que existe una disminución susceptible de valoración en los flujos futuros de efectivo estimados, tales como cambios en las condiciones de pago o en las condiciones económicas que se correlaciona con impagos.

Para la categoría de cuentas por cobrar, el importe de la pérdida se valora mediante los criterios antes mencionados para ajustar estas cuentas a su importe recuperable, además de tener como parámetro lo indicado bajo la normativa tributaria vigente. El importe en libros del activo se reduce y el importe de las pérdidas se reconoce en la cuenta de resultados.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconoce en el estado de resultado.

La Compañía, considerando lo anteriormente mencionado, realizó los análisis pertinentes de todos sus activos financieros significativos.

#### **2.7.2 Deterioro de activos no financieros (Propiedad, mobiliario y equipo)**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa la propiedad, mobiliario y equipo, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

#### **2.8 Cuentas por pagar comerciales**

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Las cuentas a pagar comerciales se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de operación, si éste fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**2.9 Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto por impuesto del período comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto 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 en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2014).

Impuesto 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.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

**2.10 Reconocimiento de ingresos y gastos**

**2.10.1 Ingresos relacionados con la operación**

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido.

Los ingresos ordinarios se reconocen en los resultados cuando, el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

#### **2.10.2 Gastos**

Se reconocen por el método del devengado.

#### **2.11.2 Participación a los trabajadores**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer en concepto de participación a los trabajadores es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

Durante el año 2015 no se efectuó esta provisión debido a la pérdida generada.

### **3. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

#### **3.1 Estimados y criterios contables críticos**

*a) Propiedad, mobiliario y equipo:*

La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

*b) Impuesto a la renta diferido:*

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de sus activos y pasivos se revertirán en el futuro. Adicionalmente la administración basada en el criterio de sus asesores tributarios, consideró que las disposiciones tributarias vigentes al 31 de diciembre del 2015 no permitirán la recuperación del impuesto diferido activo generado en años anteriores, por lo que decidió reversar el valor acumulado de la cuenta activo por impuesto diferido al inicio del año 2015 con cargo a resultados acumulados.

### **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

#### **4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende los riesgos de precio, tasa de interés y tipo de cambio), riesgo de liquidez, riesgo de crédito y riesgo de capitalización.

Los principales pasivos financieros de la Compañía incluyen las deudas y los préstamos que devengan intereses, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con préstamos, deudores comerciales y cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

El programa general de administración de riesgo de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos sobre la rentabilidad financiera de la Compañía, además que se asegura que las actividades con

riesgo financiero en la que se involucra la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos adecuados para tales efectos y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo a ellas.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

La Presidencia de la Compañía y la jefatura financiera establecen las políticas de inversiones. La Administración de la Compañía es la encargada de aplicar dicha política y revisar periódicamente sus procedimientos para la óptima gestión en cada uno de los riesgos que a continuación se detallan:

#### **4.1.1 Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran cuatro tipos de riesgo: el riesgo de tasas de interés, el riesgo de tasas de cambio, el riesgo de precios de los productos básicos y otros riesgos de precios, tales como el riesgo de precios de los títulos de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen las deudas y préstamos que devengan interés, los depósitos en efectivo, las inversiones financieras disponibles para la venta y los instrumentos financieros derivados.

a) Riesgo de precio

La Compañía no se encuentra expuesta al riesgo del precio de los servicios y compras de materiales significativamente.

b) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y flujos de efectivo

El riesgo de tipo de interés de la Compañía surge de las obligaciones con instituciones financieras. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Compañía a riesgos de tipo de interés de valor razonable, sin embargo, debido a que la Compañía no mantiene obligaciones de deuda a largo plazo con tasa de interés variable la exposición no es significativa.

c) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras y de los activos y pasivos reconocidos en moneda distinta al dólar. Las transacciones efectuadas en una moneda diferente al dólar no constituyen un rubro importante en las operaciones de la Compañía, por lo tanto, la Compañía considera que es poco probable que exista una posible pérdida originada por este tipo de riesgo.

#### **4.1.2 Riesgo de liquidez**

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

La Compañía prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente en activos financieros a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas. Los vencimientos se manejan de acuerdo a la necesidad, a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía no tiene riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones y sus flujos proyectados demuestran la misma tendencia.

#### **4.1.3 Riesgos de Crédito**

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

La Compañía es responsable de la gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como por la exposición al crédito con clientes al por mayor y minoristas, incluyendo las cuentas comerciales a cobrar y las transacciones acordadas.

El control del riesgo establece la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

#### 4.2 Riesgos de capitalización

Los objetivos de la Compañía a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en marcha y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

La política de la Compañía es la de financiar todos sus proyectos, de corto y de largo plazo, principalmente con recursos de terceros (entidades financieras).

#### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	31 de diciembre	
	2015	2014
Bancos (i)	284	2,656
	<u>284</u>	<u>2,656</u>
Sobregiros bancarios	(3,778)	-
	<u>(3,494)</u>	<u>2,656</u>

(i) Corresponde a cuenta corriente en el Banco Internacional la cual no genera intereses.

#### 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

##### 6.1 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Cientes locales (i)</u>		
Lucía Del Pilar Fernández Avellaneda	53,500	11,500
De Genna Fernández Aldo	36,700	7,900
Ginno Andrés De Genna Fernandez	36,700	7,900
	<u>126,900</u>	<u>27,300</u>

(i) El análisis de antigüedad de estos clientes, se detalla a continuación:

(Véase página siguiente)

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Por vencer	8,300	27,300
Vencido:		
1 a 30 días	8,300	-
31 a 60 días	8,300	-
61 a 90 días	8,300	-
Más de 90 días	93,700	-
	<u>126,900</u>	<u>27,300</u>

No se tiene un análisis de las cuentas por cobrar comerciales que han sufrido deterioro del valor a nivel individual que se encuentran en dificultades económicas.

## 6.2 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Cuentas por cobrar no comerciales</u>		
Anticipos proveedores locales	480,729	341,517
Impuestos (i)	1,033	1,033
Otros	100,000	-
	<u>581,762</u>	<u>342,550</u>

(i) Este valor corresponde a crédito tributario de periodos anteriores.

## 7. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Composición y movimiento:

(Véase página siguiente)

	<u>Terrenos</u>	<u>Obras en curso</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Piscinas - camaronera</u>	<u>Total</u>
<u>Costo o valor razonable:</u>						
Al 1 de enero de 2014	862,940	-	800,255	222	109,390	1,772,807
Adiciones	-	-	-	-	13,767	13,767
Revalúo (i)	28,219,661	-	587,720	-	-	28,807,381
Al 31 de diciembre de 2014	<u>29,082,601</u>	<u>-</u>	<u>1,387,975</u>	<u>222</u>	<u>123,157</u>	<u>30,593,955</u>
Adiciones (ii)	-	2,466,450	3,533	-	-	2,469,983
Al 31 de diciembre de 2015	<u>29,082,601</u>	<u>2,466,450</u>	<u>1,391,508</u>	<u>222</u>	<u>123,157</u>	<u>33,063,938</u>
<u>Depreciación:</u>						
Al 1 de enero del 2014	-	-	(108,925)	(177)	(899)	(110,001)
Cargo por depreciación del año	-	-	(41,606)	(23)	(5,814)	(47,443)
Al 31 de diciembre 2014	-	-	(150,531)	(200)	(6,713)	(157,444)
Cargo por depreciación del año	-	-	(41,651)	(22)	(6,158)	(47,831)
Al 31 de diciembre 2015	-	-	<u>(192,182)</u>	<u>(222)</u>	<u>(12,871)</u>	<u>(205,275)</u>
<u>Importe neto en libros:</u>						
Al 31 de diciembre 2014	<u>29,082,601</u>	<u>-</u>	<u>1,237,444</u>	<u>22</u>	<u>116,444</u>	<u>30,436,511</u>
Al 31 de diciembre 2015	<u>29,082,601</u>	<u>2,466,450</u>	<u>1,199,326</u>	<u>-</u>	<u>110,286</u>	<u>32,858,663</u>

(i) Véase nota 2.6.

(ii) Al 31 de diciembre de 2015 corresponde a adecuaciones y mejoras en varios inmuebles.

## 8. INVERSIONES

La Compañía mantiene inversiones en el proyecto inmobiliario Manta Business Center con una participación del 20% que suman US\$646,814 (año 2015) y US\$425,111 (año 2014).

## 9. CUENTAS POR PAGAR

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores locales (i)	119,079	4,588
	<u>119,079</u>	<u>4,588</u>

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía mantiene un saldo por pagar a sus proveedores locales de US\$119,567 (año 2014: US\$4,588).

(i) El análisis de antigüedad de los proveedores, se detalla a continuación:

<u>Locales</u>	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Vencidos	116,979	4,588
Por vencer		
1 a 30 días	2,100	-
	<u>119,079</u>	<u>4,588</u>

## 10. PASIVOS ACUMULADOS

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos y salarios	158	28
Beneficios sociales (i)	2,294	1,417
Participación a los trabajadores	-	1,559
IESS - Aportes	260	152
	<u>2,712</u>	<u>3,156</u>

(i) Incluyen las provisiones realizadas por la Compañía para el pago del décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, vacaciones y fondo de reserva.

## 11. IMPUESTO A LA RENTA

### 11.1 Impuesto a la renta reconocido en resultado del año

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados de los años 2015 y 2014 se compone de la siguiente manera:

**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Impuesto a las ganancias corriente</u>		
Impuesto corriente sobre los beneficios del año (anticipo mínimo) (i)	9,029	8,211
Total impuesto corriente	<u>9,029</u>	<u>8,211</u>
Total gasto por impuesto a la renta	<u>9,029</u>	<u>8,211</u>
<u>Impuesto a las ganancias diferido</u>		
Relacionado con el origen de diferencias temporarias	(46,629)	-
Total impuesto diferido	<u>(46,629)</u>	<u>-</u>
Total (ingreso) gasto por impuesto a la renta	<u>(37,600)</u>	<u>8,211</u>

- (i) Para el año 2015, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$9,029; y no generó impuesto a la renta causado por que presentó pérdida en el año. Consecuentemente, la Compañía registró el anticipo como impuesto a la renta mínimo.

**11.2 Conciliación del resultado contable-tributario**

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en los años 2015 y 2014 fueron los siguientes:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
(Pérdida) utilidad neta antes de impuesto a la renta	(217,379)	8,835
Más (menos) partidas de conciliación		
Gastos no deducibles	5,427	157
Perdida gravable	<u>(211,952)</u>	<u>8,992</u>
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>1,978</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (i)	<u>9,029</u>	<u>8,211</u>

- (i) Véase Nota 2.9.

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Al 31 de diciembre de 2015, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta causado	9,029	8,211
Menos		
(-) crédito tributario renta de años anteriores	(1,033)	(1,069)
(-) anticipo pagado	(9,029)	(8,175)
Saldo a favor del contribuyente	<u>(1,033)</u>	<u>(1,033)</u>

Véase nota 11.

#### 11.3 Impuesto a la renta diferido

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activo por impuesto diferido:		
Pérdidas tributarias sujetas a amortización en periodos siguientes	46,629	-
	<u>46,629</u>	<u>-</u>
Activo por impuesto diferido, neto	<u>46,629</u>	<u>-</u>

Durante los años 2015 y 2014, el movimiento de impuesto diferido fue como sigue:

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo activo, neto	-	-
Más (menos)		
Aumento en activo por impuesto diferido	46,629	-
Ingreso por impuesto diferido	<u>46,629</u>	<u>-</u>
Saldo al activo, neto	<u>46,629</u>	<u>-</u>

#### 11.4 Tasa efectiva

Al 31 de diciembre de 2015, las tasas efectivas de impuesto a la renta fueron:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta	(217,378)	8,835
Impuesto a la renta corriente	-	1,978
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	9,029	8,211
Tasa efectiva de impuesto	<u>0.00%</u>	<u>22.39%</u>

Durante el año 2015 y 2014, el cambio en las tasas efectivas de impuesto fue como sigue:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tasa impositiva legal	0.00%	22%
Incremento por gastos no deducibles	0.00%	0.39%
Tasa impositiva efectiva (i)	<u>0.00%</u>	<u>22.39%</u>

(i) Al 31 de diciembre de 2015 no fue posible calcular la tasa efectiva debido a que la Compañía obtuvo pérdida en los resultados del ejercicio.

#### 11.5 Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2012 al 2015 se encuentran abiertos a posibles fiscalizaciones

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**11.6 Precios de transferencia**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido durante el 2016 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

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.

De acuerdo a los montos en transacciones indicados, la Compañía al 31 de diciembre de 2015, no estaría alcanzada por la referida Norma.

**11.7 Reformas tributarias**

En diciembre de 2014 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero de 2015.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Modificación de la tarifa general de impuesto a la renta, en ciertos casos.
- Reconocimiento de impuesto diferido para fines tributarios.
- No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos.
- Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Se establecen nuevos porcentajes de base imponible para los pagos al exterior por primas de cesión o reaseguros.
- Extensión a 10 años del período de exoneración del pago de impuesto a la renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio.
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.

## INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25% dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.
- Mecanismo de control que deben aplicar los fabricantes de bienes gravados con ICE para la identificación, marcación y rastreo de dichos bienes.

El 18 de diciembre de 2015 se emitió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera, con el objetivo de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público privada y establecer incentivos para promover el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, a continuación, se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

- Las inversiones para la ejecución de proyectos públicos en la modalidad de asociación público-privada podrán obtener exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisas y a los tributos al comercio exterior.
- Las sociedades que se creen o estructuren para el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante el plazo de 10 años.
- Estarán exentos del impuesto a la renta los rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil.
- Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior, por capital e intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días y que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas.

## 12. CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Las cuentas por pagar de compañías y partes relacionadas surgen principalmente de las transacciones de compra.

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Pasivo no corriente</u>		
Pesquera De Genna Fernández Cia. Ltda.	1,651,117	1,236,881
Agrodegfer Cia. Ltda.	419,021	419,021
Frescodegfer S.A.		-
Frigoríficos Genna Fernandez Cia. Ltda	164,788	-
Accionistas	50,000	-
	<u>2,284,926</u>	<u>1,655,902</u>

Los saldos por pagar corrientes con entidades relacionadas no devengan intereses.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

#### **13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Corresponde a préstamos concedidos por Imbler Commercial Inc. para financiar el capital de trabajo de la Compañía.

#### **14. CAPITAL SOCIAL**

A la fecha de emisión de este informe INMOBILIARIA INMODEGFER S.A mantiene un capital de US\$46,057, que comprenden 46,057 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$1 completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

Al 31 de diciembre de 2015 las acciones de la Compañía se encuentran en poder del Grupo Degfer Cía. Ltda., con una participación del 99% y de Holding Fadegfer Cía. Ltda., con el 1% de participación, ambas con residencia fiscal en Ecuador.

#### **15. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS**

##### **15.1 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.

##### **15.2 Superávit por revaluación de propiedad, mobiliario y equipo"**

El saldo del superávit proveniente de la revaluación de propiedades, mobiliario y equipo, puede ser transferido a resultados acumulados, a medida que el activo sea utilizado por la entidad; éste se mantendrá, según corresponda, en la cuenta "Superávit por revaluación de propiedad, mobiliario y equipo", creada para el efecto, salvo el caso de que se produzca la baja o enajenación del activo.

##### **15.3 Resultados acumulados – Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF"**

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

#### **16. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN**

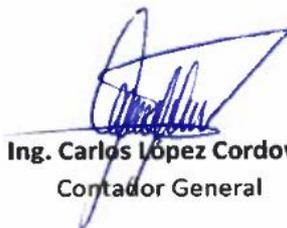
**INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos y beneficios sociales	18,237	11,896
Mantenimientos varios	3,673	908
Materiales varios	-	2,431
Impuestos y contribuciones	121,694	9,822
Servicios públicos	2,944	2,428
Servicios prestados	49,764	7,965
Depreciaciones	41,673	47,443
Participación a los trabajadores	-	1,559
Otros	16,008	2,473
	<u>253,994</u>	<u>86,925</u>

**17. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de marzo de 2016) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía; pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

  
**Ing. Carlos López Cordova**  
Contador General