

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. 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 2016 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:

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas. Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, 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 de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo, resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

La Administración de la Compañía considera que los temas antes indicados afectaron las operaciones de la Compañía, ocasionando retraso en los proyectos de inversión en nuevas edificaciones y generando una pérdida al 31 de diciembre de 2016 de US\$247,536 y, a esa fecha, dicha pérdida excede el 50% del capital social y el total de reservas (US\$55,549). La Dirección se encuentra en la búsqueda de financiamiento para lograr inversiones proyectadas y superar las situaciones mencionadas.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

Aprobación de los estados financieros: Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 han sido emitidos con la autorización del Gerente General de la Compañía, de fecha, 15 de marzo de 2017, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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 2016 y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Base de Preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional 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 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.

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:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

<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, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

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

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre de 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre de 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre de 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio de 2014, 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.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

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 ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) 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 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.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo de 2014, 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.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias

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.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha.

Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros 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 NIIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones clarifican que:

1. En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.
2. Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de las obligaciones impositivas del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.
3. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:
 - i. El pasivo original es dado de baja;

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

- ii. El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y
- iii. Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que la Compañía no tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporaria deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporaria deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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 de 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 y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

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 y 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 con cambios en resultados" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o 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 del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas y otras 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 cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar, cuentas por pagar compañías y partes relacionadas y otras cuentas por pagar. 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.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

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. Préstamos y 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.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

- ii. **Otros pasivos financieros:** 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 todo 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 Propiedad, planta y equipo

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

El costo de la propiedad planta 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 del costo – Después del reconocimiento inicial, la propiedad, planta y equipo es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles - El costo de la propiedad, planta 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 propiedad planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

<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, planta y equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta 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.

2.6 Deterioro de activos

2.6.1 Deterioro de activos financieros (préstamos y cuentas por cobrar)

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, si, y solo si, 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.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

2.6.2 Deterioro de activos no financieros (Propiedad planta y equipo)

Los activos sujetos depreciación se someten a revisión para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el monto por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costos para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

La posible reversión de pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros distintos a la plusvalía que sufren una pérdida por deterioro se revisa en todas las fechas a las que se presenta información financiera.

En el caso que el monto del valor en libros del activo excede su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. La administración ha realizado los análisis pertinentes de todos sus activos no financieros significativos y considera que en ninguno de ellos existe evidencia de deterioro. Ver Nota 8.

2.7 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. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.

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.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

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.

2.8 Beneficios a los empleados

2.8.1 Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficios sociales" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado integral y corresponden principalmente a:

- i. Remuneraciones fijas y variables de los funcionarios de la Compañía: Se provisionan y/o pagan de acuerdo a las políticas internas establecidas por la Compañía.
- ii. Décimo tercero y décimo cuarto sueldo y aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.9 Participación a los trabajadores

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer en concepto de participación a los trabajadores en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. Durante el año 2016 y 2015 no se efectuó esta provisión debido a la pérdida generada.

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.

2.10.2 Gastos

Se reconocen por el método del devengado.

3. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

3.1 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 crédito y riesgo de liquidez.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

Los principales pasivos financieros de la Compañía incluyen 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.

La Gerencia general y el área 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:

3.1.1 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.

3.1.2 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.

Al 31 de diciembre de 2016 el efectivo y equivalentes de efectivo es 0.18 veces el total del pasivo corriente.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

3.1.3 Riesgos de Crédito

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.

3.2 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).

4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

4.1 Estimados y criterios contables críticos

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía 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 basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado 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 requieren un alto grado de juicio por parte de las Administración.

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

a) Propiedad, planta y equipo

La determinación de las vidas útiles de propiedad, planta y equipo 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.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Continuación)**5. CALIDAD CREDITICIA DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS**

La Compañía utiliza un sistema de evaluación crediticia para las contrapartes de sus activos financieros, que considera las siguientes situaciones:

- a) La existencia de dificultades financieras significativas de las contrapartes.
- b) La probabilidad de que la contraparte entre en quiebra o reorganización financiera.
- c) La falta de pago se considera un indicador de que el activo financiero se ha deteriorado.

Se registran las provisiones por deterioro de manera individual para aquellos saldos por cobrar que presentan los signos de deterioro antes mencionados.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos (i)	36,379	284
	<u>36,379</u>	<u>284</u>
Sobregiros bancarios	-	(3,778)
	<u>36,379</u>	<u>(3,494)</u>

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

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipos proveedores locales	764,507	480,729
Impuestos por cobrar	1,033	1,033
Otros	-	100,000
	<u>765,540</u>	<u>581,762</u>

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Continuación)**8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO**

Composición y movimiento:

	<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 2015	29,082,601	-	1,387,975	222	123,157	30,593,955
Adiciones	-	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>
Adiciones (i)	660,000	76,183	501,944	-	-	1,238,127
Reclasificaciones (ii)	-	(2,465,509)	(501,944)	-	-	(2,967,453)
Ajustes	-	(941)	-	-	-	(941)
Al 31 de diciembre de 2016	<u>29,742,601</u>	<u>76,183</u>	<u>1,391,508</u>	<u>222</u>	<u>123,157</u>	<u>31,333,671</u>
<u>Depreciación:</u>						
Al 1 de enero de 2015	-	-	(150,531)	(200)	(6,713)	(157,444)
Depreciación del año	-	-	(41,651)	(22)	(6,158)	(47,831)
Al 31 de diciembre de 2015	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(192,182)</u>	<u>(222)</u>	<u>(12,871)</u>	<u>(205,275)</u>
Depreciación del año	-	-	(41,782)	-	(6,158)	(47,940)
Al 31 de diciembre de 2016	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(233,964)</u>	<u>(222)</u>	<u>(19,029)</u>	<u>(253,215)</u>
<u>Importe neto en libros:</u>						
Al 31 de diciembre de 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>
Al 31 de diciembre de 2016	<u>29,742,601</u>	<u>76,183</u>	<u>1,157,544</u>	<u>-</u>	<u>104,128</u>	<u>31,080,456</u>

(i) Corresponde a la compra de Terrenos ubicados en San Mateo (zona rural de Manta).

(ii) Corresponde a una reclasificación a la cuenta de otras inversiones en terreno Pedro Balda Cucalón.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Continuación)**9. OTRAS INVERSIONES**

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Edificio Manta Bussines Center (i)	864,445	646,814
Terreno Pedro Balda (ii)	2,465,509	-
	<u>3,329,954</u>	<u>646,814</u>

(i) Corresponde a 10 oficinas con espacios para parqueo en sector de negocios, que serán rentadas una vez culmine la obra.

(ii) Corresponde a un terreno adquirido para futuros proyectos inmobiliarios.

10. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores locales (i)	198,810	119,079
Entidades oficiales	641	-
	<u>199,451</u>	<u>119,079</u>

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

<u>Locales</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vencidos	81,396	116,979
Por vencer		
1 a 30 días	7,816	2,100
31 a 90 días	7,577	-
91 a 180 días	27,999	-
Mayor a 181 días	74,022	-
	<u>198,810</u>	<u>119,079</u>

11. PASIVOS ACUMULADOS

Composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y salarios	232	158
Beneficios sociales (i)	1,161	2,294
IESS - Aportes	175	260
	<u>1,568</u>	<u>2,712</u>

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

12. IMPUESTO A LA RENTA**12.1 Impuesto a la renta reconocido en resultado del año**

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados de los años 2016 y 2015 se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Impuesto a las ganancias corriente</u>		
Impuesto corriente sobre los beneficios del año (anticipo mínimo)	-	9,029
Total impuesto corriente	-	9,029
<u>Impuesto a las ganancias diferido</u>		
Relacionado con el origen de diferencias temporarias	-	(46,629)
Total impuesto diferido	-	(46,629)
Total ingreso por impuesto a la renta (i)	-	(37,600)

- (i) Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía no generó impuesto a la renta causado debido a que obtuvo pérdida en el ejercicio ni anticipo de impuesto a la renta (impuesto a la renta mínimo). Véase Nota 12.6.

12.2 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 2016 y 2015 fueron los siguientes:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	(247,536)	(217,379)
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	11,184	5,427
Pérdida sujeta a amortización en periodos siguientes	<u>(236,352)</u>	<u>(211,952)</u>
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (i)	<u>-</u>	<u>9,029</u>

(i) Véase Nota 12.6.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta causado	-	9,029
Menos		
(-) Crédito tributario renta de años anteriores	(1,033)	(1,033)
(-) Anticipo pagado	-	(9,029)
Saldo a favor del contribuyente	<u>(1,033)</u>	<u>(1,033)</u>

12.3 Impuesto a la renta diferido

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo por impuesto diferido:		
Pérdidas tributarias sujetas a amortización en periodos siguientes	46,629	46,629
	<u>46,629</u>	<u>46,629</u>
Activo por impuesto diferido, neto	<u>46,629</u>	<u>46,629</u>

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de impuesto diferido fue como sigue:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo activo (pasivo), neto	46,629	-
Más (menos) :		
Aumento en activo por impuesto diferido	-	46,629
Ingreso por impuesto diferido	-	46,629
Saldo al activo (pasivo), neto	<u>46,629</u>	<u>46,629</u>

12.4 Tasa efectiva

Al 31 de diciembre de 2016 no fue posible calcular la tasa efectiva debido a que la Compañía tuvo pérdida.

12.5 Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2013 al 2016 se encuentran abiertos a posibles fiscalizaciones.

12.6 Reformas tributarias

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativos del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.
- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

A petición del Ministerio de coordinación de la producción, empleo y competitividad, mediante Decreto Ejecutivo No. 1342 del 13 de marzo de 2017 y los anteriores Decretos No. 1044 del 25 de mayo de 2016 y No. 1106 del 30 de junio de 2016, exoneró a los cantones de las provincias de Manabí y Esmeraldas, del pago del 100% del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta del 2016 y el anticipo del Impuesto a la Renta de 2017.

La Administración de la Compañía considera que dichas reformas, no han tenido un impacto significativo en las operaciones de la Compañía.

12.7 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 en junio del 2017 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.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Continuación)

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 2016, no estaría alcanzada por la referida Norma.

13. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Activo corriente (i)</u>		
Lucía Del Pilar Fernández Avellaneda	95,500	53,500
Aldo De Genna Fernández	65,500	36,700
Ginno Andrés De Genna Fernández	65,500	36,700
	<u>226,500</u>	<u>126,900</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Por vencer	8,300	8,300
Vencido:	-	8,300
1 a 30 días	8,300	8,300
31 a 60 días	8,300	8,300
61 a 90 días	201,600	93,700
Más de 90 días	<u>226,500</u>	<u>126,900</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Pasivo corriente (ii)</u>		
Manabita de Repuestos Manareco Cía. Ltda.	1,329	-
	<u>1,329</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Pasivo no corriente (ii)</u>		
Pesquera De Genna Fernández Cía. Ltda.	2,574,188	1,651,117
Agrodegfer Cía. Ltda.	419,021	419,021
Frigoríficos Genna Fernández Cía. Ltda	164,788	164,788
Accionistas	479,985	50,000
	<u>3,637,982</u>	<u>2,284,926</u>

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

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

15. 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 2016 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.

16. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

16.1 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.

16.2 Resultados acumulados – Superávit por revaluación de propiedad, planta y equipo

El saldo del superávit proveniente de la revaluación de propiedad, planta 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, planta y equipo", creada para el efecto, salvo el caso de que se produzca la baja o enajenación del activo.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Continuación)**16.3 Resultados acumulados – Ajustes provenientes por aplicación primera vez de las "NIIF"**

Los ajustes provenientes por aplicación 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.

17. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y beneficios sociales	24,552	18,237
Mantenimientos varios	16,152	3,673
Impuestos y contribuciones	165,008	121,694
Servicios públicos	4,345	2,944
Servicios prestados	90,535	49,764
Depreciaciones	47,940	47,831
Otros	4,129	9,851
	<u>352,661</u>	<u>253,994</u>

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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.