

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1. 1. Constitución y operaciones –

La Compañía fue constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario Primero del Cantón y ciudad de Manta, el 04 de Enero de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de noviembre del mismo año.

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

Sus accionistas son personas jurídicas de nacionalidad ecuatoriana. Véase Nota 14.

1. 2. Situación financiera del país –

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

El plan de las autoridades ecuatorianas es crear una economía más dinámica, sostenible e inclusiva que beneficie a todos. Para el 2019 se realizaron las siguientes proyecciones: disminución en las actividades económicas (-0,5% del Producto Interno Bruto), incremento de la deuda en el sector público (49,2%); inflación en el precio (0,6%). En la actualidad, el impulso económico sigue siendo débil debido al alto incremento de la deuda y la falta de inversión en sectores que amplíen el crecimiento económico del país, al mes de Diciembre del 2019 el ratio deuda pública/PIB se ubicó en el 52,54%, magnitud superior al 45,6% observado a Diciembre del 2018, este gasto representa un poco más del 10% del Presupuesto General del Estado (PGE). La inflación anual en el 2019 terminó en -0,07%, las ciudades que obtuvieron mayor inflación fueron Ambato, Loja, Machala y Cuenca mientras que el resto reflejaron variaciones negativas, esto se debe a la decreciente incidencia del componente importado, incidencia de las importaciones, devaluación de las monedas de varios socios comerciales y menores tasas de crecimiento del consumo de los hogares.

De todas las medidas que se plantearon; se encontraba eliminar el subsidio a los combustibles, dicha medida ocasionó que se genere una huelga nacional que paralizó al Ecuador durante las dos primeras semanas del mes de octubre con la finalidad de que se rechace dicha medida. La misma que llegó a incidir en los valores de las estimaciones proyectadas en el PIB del país. El sector petrolero y productivos serían los más afectados, sin embargo, se derogó el Decreto 883 y se buscaron nuevas alternativas que incentiven el crecimiento en las pequeñas y medianas empresas, de tal manera se implementó la Ley Orgánica de simplicidad la misma que espera aliviar los puntos críticos en la economía del país.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

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

1. 3. Empresa en funcionamiento –

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

1. 4. Aprobación de estados financieros –

La información contenida en los estados financieros al 31 de Diciembre del 2019 es responsabilidad de la Administración de la Compañía, los mismos que han sido emitidos con la autorización de fecha 30 de Marzo del 2020 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre del 2019.

2.1. Bases de preparación de estados financieros –

a. Marco normativo de información financiera

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

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, excepto por los terrenos que se registran a su valor razonable.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo que los participantes tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b. Imagen fiel

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

c. Enmiendas, mejoras e interpretaciones

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre Instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1 de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 de prácticamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1 de enero 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 9, NIC 39 E IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales)	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

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

2.4. Activos y pasivos financieros –

2.4.1. Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “Anticipos comerciales y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Anticipos y Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por los Anticipos a proveedores a compañía relacionada por actividades comerciales. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que le sean directamente imputables, y posteriormente a costo amortizado. Para los créditos comerciales con vencimiento inferior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial, como posteriormente por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

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

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento –

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

Medición inicial –

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

Medición posterior –

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

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

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

(ii) **Anticipo comercial a Compañía y Partes relacionadas:** Corresponden a la prestación de servicios durante el periodo normal de operaciones.

(iii) **Anticipos a proveedores:** Corresponde principalmente a valores entregados para actividades comerciales durante el período, otorgados tanto a proveedores como a compañías relacionadas.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

b) **Otros pasivos financieros:** Posteriormente a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por pagar a Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales en el curso normal de los negocios.

Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días.

(ii) Anticipos comerciales de Compañías y Partes relacionadas: Corresponde principalmente a valores recibidos como anticipo en la prestación de servicios.

(iii) Otras cuentas por pagar: Corresponde a provisión de bienes y servicios, obligaciones con entidades oficiales y otras, aporte patronal IESS, aporte personal, sueldos y salarios por pagar y depósito en garantía por alquiler.

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

2.4.3. Baja de activos y pasivos financieros –

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

2.5. Activos pagados por anticipado –

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

2.6. Activo inmobiliario –

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

Reconocimiento –

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

Medición inicial –

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

Medición posterior –

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

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

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

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

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

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía reconocerá una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros tales como los activos inmobiliarios.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

2.8. Impuesto a la renta corriente y diferido –

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

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o régimen de menor imposición.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

b) Anticipo de Impuesto a la renta

El 31 de Diciembre de 2019, el Servicio de Rentas Internas expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria publicada en el Registro Oficial Nro.111, por medio del cual se determina que a partir del año 2020 se elimina el Anticipo de Impuesto a la renta, es decir, ya no será obligatorio, sin embargo, el pago de dicho impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria. Las empresas pagarán únicamente el impuesto cuando generen utilidades, permitiendo a los contribuyentes tener mayor flujo y liquidez durante el ejercicio fiscal.

c) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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 A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

Con base a lo detallado en el párrafo anterior la Administración de la Compañía considera que al 31 de Diciembre del 2019 y 2018 la Compañía considera que se han producido diferencias temporales, entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados financieros, que generen un activo o pasivo adicional por Impuesto a la renta Diferido.

2.9. Beneficios a los empleados –

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

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

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

Provisiones de Jubilación patronal y Bonificación para desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para Jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas.

Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

Según lo establecido en el párrafo 83 de la NIC 19 (IAS 19 R): “La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no existe un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de representación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo”.

La reserva matemática es obtenida descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 8.21% (2018 – 7.72%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento, esto para el año anterior.

El método utilizado por el actuario independiente para la determinación de la tasa de descuento es el promedio de los rendimientos sobre los bonos de gobierno 2019 y tasa pasiva referencial para el año 2018. A continuación, el detalle:

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

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el período en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.10. Provisiones corrientes –

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación. Los conceptos por lo cual se constituye provisión con cargo a resultados comprenden principalmente a los descritos. Véase Nota 11.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

2.11. Reserva legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.12. Reserva proveniente de la adopción por primera vez de las “NIIF” –

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

2.13. Otros Resultados Integrales –

Incluye:

- a) Ganancias y pérdidas actuariales. - Incluye las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales en el período en el que surgen. Las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos netos reconocidos en Otro Resultado Integral no se reclasificarán en el resultado del período en un período posterior. Sin embargo, la Compañía puede transferir esos importes reconocidos en Otro Resultado Integral dentro del Patrimonio.
- b) Superávit por revalúo de inmuebles. – Corresponden el efecto de la revaluación de los terrenos, departamentos, oficinas entre otros activos inmobiliarios como resultado de la medición posterior de dichos inmuebles, practicados por peritos independientes debidamente calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Esta reserva podrá ser transferida directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo relacionado. Esto podría implicar la transferencia total de la reserva cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte de la reserva podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En ese caso, el importe de la reserva transferida sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. De acuerdo con la legislación vigente, este saldo no podrá ser capitalizado.

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

2.14. Reconocimiento de ingresos –

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

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

2.15. Costos y gastos operativos –

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

2.16. Compensación de saldos y transacciones –

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

2.17. Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

a. NIIF 9 “Instrumentos financieros”

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

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

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

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

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo). En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

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

Al 31 de Diciembre del 2019 la Compañía ha realizado el análisis requerido por la NIIF 9 - Instrumentos financieros para determinar la provisión por deterioro de sus activos financieros al cierre del ejercicio, basados en el modelo de Pérdida Crediticia Esperada (PCE), por lo cual, concluye que el efecto no es significativo tomando los estados financieros en su conjunto.

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

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

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

La NIIF 15 es efectiva a partir de los ejercicios económicos iniciados el 1 de Enero de 2019. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de Enero de 2019, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales. La Compañía eligió el último método mencionado.

El reconocimiento de ingresos ocurre en el momento en que el control del activo sea transferido al cliente, lo cual generalmente es con la entrega del servicio.

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

- Activos inmobiliarios: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año. Nota 2.6.
- 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 los activos. Nota 2.8.c).
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Bonificación para desahucio. Para lo cual utiliza estudios actariales practicados por profesionales independientes. Nota 2.9.b).

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

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

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

(a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de tasa de interés

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras, por tanto los flujos de caja operativos son considerados sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición a los riesgos de tasas de interés.

ii. Riesgo de precio

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

iii. Riesgo de tipo de cambio

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

(b) Riesgo de crédito

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

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA-

Estas calificaciones significan que la situación de las Instituciones Financieras son las más altas calificaciones de una compañía fiable y estable. Dichas calificaciones fueron obtenidas a través de la Superintendencia de bancos con corte 30 de Septiembre del 2019.

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

(c) Riesgo de liquidez

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

<u>2019</u>	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores	177.667	-	177.667
Compañías y Partes relacionadas	11.069	623.249	634.318
Anticipo de Clientes	60.723	4.419.660	4.480.383
Otras	215.218	14.590	229.808
Total	464.677	5.057.499	5.522.176

<u>2018</u>	<u>Corto Plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores	160.008	-	160.008
Compañías y Partes relacionadas	3.269	5.040.501	5.043.770
Otras	133.838	2.799	136.637
Total	297.115	5.043.300	5.340.415

4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total.

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

Los ratios de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Documentos y cuentas por pagar		
Anticipo de Clientes (*)	4.480.383	-
Compañías y Partes relacionadas (*)	634.318	5.040.501
Proveedores	177.667	163.277
Otras (*)	229.808	136.637
	5.522.176	5.340.415
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.882	(1.866)
Deuda neta	5.525.058	5.338.549
Total patrimonio neto	18.647.769	19.439.855
Capital total	24.172.827	24.778.404
Ratio de apalancamiento	23%	22%

(*) Incluye la porción corriente y largo plazo.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivos y equivalentes de efectivo	-	-	1,866	-
	-	-	1,866	-
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Documentos y cuentas por cobrar				
Comerciales	105	-	-	-
Compañía y Partes relacionadas	471,968	-	368,787	-
Anticipo a proveedores	471,337	53,010	591,460	-
Otras	-	806	-	806
	943,410	53,816	960,247	806
Total activos financieros	943,410	53,816	962,113	806

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Documentos y cuentas por pagar				
Proveedores	177,667	-	160,008	-
Compañías y Partes relacionadas	11,069	623,249	3,269	620,841
Anticipo de Clientes	60,723	4,419,660	-	4,419,660
Otras	215,218	14,590	133,838	2,799
Total pasivos financieros	464,677	5,057,499	297,115	5,043,300

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Representan el sobregiro neto, el cual no tiene restricción o gravamen alguno y son de libre disposición al cierre del período.

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Los Documentos y cuentas por cobrar - Clientes se clasifican como activos financieros que se miden al costo amortizado para aquellos vencimientos superiores a 30 días. Todos los saldos son clasificados como activos corrientes. El período de crédito promedio sobre la recuperación de cartera es de hasta 30 días. No se hace ningún recargo por intereses sobre las cuentas comerciales por cobrar después de la facturación.

Antes de aceptar cualquier nuevo Cliente, la Compañía utiliza un sistema propio de calificación crediticia para evaluar la calidad crediticia del Cliente y deudor potencial y definen los límites de crédito por Cliente, en la actualidad sus ventas son realizadas principalmente a compañías no relacionados. Los límites y calificaciones atribuidos a los Clientes se revisan cada año. Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar Cliente, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período sobre el que se informa. La Administración de la Compañía considera que la concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de Clientes es razonablemente dispersa e independiente.

Al 31 de Diciembre del 2019 la Administración de la compañía concluye que no tuvo un impacto significativo por la aplicación de la NIIF 9.

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Representan principalmente pagos efectuados a proveedores de bienes y servicios para costos y gastos de operación, así como bienes de capital, dichos valores serán compensados al concluir las negociaciones por las cuales fueron entregados y fueron debidamente aprobados por la Gerencia.

Dichos saldos no devengan intereses e incluyen empresas relacionadas US\$53.010 (2018: US\$53.010). Véase Nota 16.

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

9. ACTIVO INMOBILIARIO, NETO

<u>Año 2019</u>	<u>Terreno</u>	<u>Obra en curso</u>	<u>Oficinas</u>	<u>Piscinas y camaroneras</u>	<u>Casas y departamentos</u>	<u>Total</u>
Al 1ro de Enero del 2019						
Costo	21.411.805	854.476	880.466	123.155	803.788	24.073.690
Amortización Acumulada	-	-	-	(25.187)	(275.747)	(300.934)
Valor en Libros	<u>21.411.805</u>	<u>854.476</u>	<u>880.466</u>	<u>97.968</u>	<u>528.041</u>	<u>23.772.756</u>
Movimiento de año						
Revalúo (1)	(648.438)	-	-	-	-	(648.438)
Reclasificación (2)	-	(854.476)	-	-	854.476	-
	<u>(648.438)</u>	<u>(854.476)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>854.476</u>	<u>(648.438)</u>
Al 31 de Diciembre del 2019						
Costo	20.763.367	-	880.466	123.155	1.658.264	23.425.252
Amortización Acumulada	-	-	-	(25.187)	(275.747)	(300.934)
Valor en Libros	<u>20.763.367</u>	<u>-</u>	<u>880.466</u>	<u>97.968</u>	<u>1.382.517</u>	<u>23.124.318</u>
 Año 2018						
	<u>Terreno</u>	<u>Obra en curso</u>	<u>Oficinas</u>	<u>Piscinas y camaroneras</u>	<u>Casas y departamentos</u>	<u>Total</u>
Al 1ro de Enero del 2018						
Costo	22.742.603	741.717	-	123.155	803.788	24.411.263
Amortización Acumulada	-	-	-	(25.187)	(275.747)	(300.934)
Valor en Libros	<u>22.742.603</u>	<u>741.717</u>	<u>-</u>	<u>97.968</u>	<u>528.041</u>	<u>24.110.329</u>
Movimiento de año						
Revalúo (1)	(3.796.307)	-	(284.185)	-	-	(4.080.492)
Adiciones (2)	2.465.509	112.759	1.164.651	-	-	3.742.919
	<u>(1.330.798)</u>	<u>112.759</u>	<u>880.466</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23.772.756</u>
Al 31 de Diciembre del 2018						
Costo	21.411.805	854.476	880.466	123.155	803.788	24.073.690
Amortización Acumulada	-	-	-	(25.187)	(275.747)	(300.934)
Valor en Libros	<u>21.411.805</u>	<u>854.476</u>	<u>880.466</u>	<u>97.968</u>	<u>528.041</u>	<u>23.772.756</u>

- (1) Representa el ajuste a valor razonable en base al informe practicado por perito independiente debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros al cierre de cada período, con cargo a Otros Resultados Integrales considerando que el efecto de años anteriores fue registrado también en dicha cuenta patrimonial.
- (2) Corresponde principalmente a desembolsos por remodelación, nuevas instalaciones y nuevas decoraciones en los inmuebles de propiedad de la Compañía que dicho rubro estaba registrado en obra en curso y posterior a ello se activó en la cuenta oficinas Business Center.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

10. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES

La Administración de la Compañía considera que estos valores son exigibles en su totalidad en el corto plazo, respondiendo a los acuerdos verbales vigentes entre las partes, adicionalmente se han efectuado re-negociaciones con sus principales Proveedores para determinar las fechas y formas de pago efectivas más favorables para la Compañía. Adicionalmente incluyen US\$11.069 con Compañías y Partes relacionadas. Véase Nota 16.

11. PROVISIONES

<u>Año 2019</u>	Saldos al <u>inicio</u>	Incrementos	Pagos y/o <u>utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
Beneficios sociales	5,101	6,760	(5,760)	6,101
Obligaciones patronales	1,049	624	(85)	1,588

<u>Año 2018</u>	Saldos al <u>inicio</u>	Incrementos	Pagos y/o <u>utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
Beneficios sociales	3,288	8,968	(7,155)	5,101
Obligaciones patronales	1,397	1,737	(2,085)	1,049

12. IMPUESTOS

a) Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2017 al 2019 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

b) Conciliación del resultado contable - tributario

Una reconciliación entre la Pérdida según Estados financieros y la Pérdida Tributaria, es como sigue en la sección siguiente.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida antes de Impuesto a la renta	(143.788)	(303.972)
Diferencias permanentes		
(+) Gastos no deducibles (1)	4.115	76.958
Diferencias temporarias		
(+) Generación (2)	627	1.526
Pérdida tributaria	<u>(139.046)</u>	<u>(225.488)</u>
Tasa de impuesto a la renta (3)	22%	22%
Impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>0</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta (4)	<u>0</u>	<u>0</u>
Impuesto a la renta corriente	-	-
Impuesto a la renta diferido	<u>138</u>	<u>336</u>
Gasto de Impuesto a la renta del año	<u>138</u>	<u>336</u>

(1) Corresponden a: i) US\$4.051 por multas e intereses debido a obligaciones con instituciones públicas, US\$6 por retenciones asumidas, US\$58 por costos y gastos no sustentados, gastos misceláneos incurridos por la Compañía que no cumplen las formalidades tributarias.

(2) Corresponden a US\$627 por provisiones para jubilación patronal y desahucio.

(3) La Compañía aplicó la tasa del IR del 22% debido a que cumple con los parámetros establecidos por las normas legales para ser tratada como microempresa.

c) Impuesto a la renta diferido

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

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

10. El valor de la amortización de inversiones tangibles e intangibles originados en los contratos de servicios contemplados en la Ley de Hidrocarburos

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

	<u>Año</u>	Diferencia <u>Temporal</u>
<u>Al 31 de Diciembre del 2019</u>		
Provisión para desahucio	2019	138
<u>Al 31 de Diciembre del 2018</u>		
Provisión para desahucio	2018	336

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

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Resultados</u>	<u>Otros resultados</u>	<u>Saldo final</u>
<u>Al 31 de Diciembre del 2019</u>				
Impuesto diferido activo	336	-	138	474
<u>Al 31 de Diciembre del 2018</u>				
Impuesto diferido activo	-	-	336	336

d) Precios de transferencia -

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

Si tal monto es superior a los US\$15.000.000 de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas así como también el Informe Integral de Precios de Transferencias.

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

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

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

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

e) Impuesto al Valor Agregado (IVA) –

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

f) Reformas Tributarias -

El 31 de Diciembre del 2019 se publicó la “Ley orgánica de simplificación y progresividad tributaria” en el Suplemento del Registro Oficial No. 111.

Entre las principales reformas que se introdujo en el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Para las empresas que obtuvieron en el año 2018 Ingresos superiores o iguales a US\$1.000.000, US\$5.000.000 y US\$ 10.000.000 pagarán una contribución única y temporal equivalente al 0.10%, 0.15% y 0.20% de dichos ingresos, respectivamente, en los años 2020, 2021 y 2022. Dicha contribución se declarará y pagará hasta el 31 de Marzo de cada ejercicio fiscal, con una facilidad de pago de tres meses. Será considerada como gasto no deducible en cada ejercicio fiscal, la misma no podrá ser utilizada como crédito tributario, la falta de cancelación de este pago en el plazo estipulado será sancionado con una multa que no superará el 100% de la contribución sin excepciones.
- Las personas naturales con ingresos superiores a US\$100.000 podrán deducir dentro de sus gastos personales, los gastos de salud por enfermedades catastróficas para aquellos familiares que padecen las enfermedades deben depender de está.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

- El pago de anticipo de Impuesto a la Renta ya no es obligatorio de acuerdo a esta ley, sin embargo, el pago de dicho impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria. De acuerdo a la calificación del SRI, se reducirá a los sujetos que actúen como agente de retención.
- Cuando una empresa distribuye dividendos al exterior debe retener el 10% sobre los accionistas no residente por concepto de Impuesto a la Renta.
- Devolución simplificada unificada, la devolución de tributos al comercio exterior aquellos exportadores que opten por esta devolución no podrán acogerse a la devolución condicional al mismo tiempo.
- Se crea un régimen especial para las microempresas, que abarca Impuesto a la Renta, IVA, e ICE. Estas microempresas que tengan ingresos percibidos por actividades empresariales se someterán al régimen general de impuesto aplicando la tarifa del 2% sobre dichos ingresos para determinar el IR. Dichas microempresas que se acojan a este régimen estarán obligadas a entregar sus respectivos comprobantes de ventas o facturas, de la misma forma se mantiene la obligatoriedad de llevar contabilidad y presentación de sus declaraciones. Mientras que sus declaraciones, pago del IVA y del ICE se lo realizará de forma semestral según lo previsto en esta ley.
- Se dispone un plan de pagos para los impuestos retenidos o percibidos que sean administrados por el Servicio de Renta Interna.
- Las Utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, al igual que las actividades de inversión y administración de activos estarán exentas al Impuesto a la Renta con excepciones.
- No se encuentran sujetos al pago de Impuesto a la Renta aquellos vehículos que se encuentren incautados en instituciones públicas, los mismo que deben ser informados al Servicio de Renta Interna.
- Se aplica el ICE para las fundas plásticas utilizando las siguientes tarifas: en el ejercicio fiscal 2020 (0.04), 2021 (0.06) y 2022 (0.08). Se aplica el IVA para los servicios digitales.
- Las operaciones crediticias que se encuentran vencidas hasta la presente fecha de vigencia de la Ley y que superan los 120 días no se podrán incluir en el reporte crediticio, ni se consideran para el cálculo, tampoco se presentarán en el Buro de información crediticia. Sin embargo, si este volviera a reincidir en la presentación de valores vencidos, se presentará y se tomará en consideración para el cálculo.
- Los pagos realizados al exterior por concepto de amortización de capital e intereses otorgados en Septiembre y Diciembre del 2019 estarán gravados al Impuesto de Salidas de Divisas.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

- La tarifa aplicable para accionistas que no residen en el Ecuador siempre que se reporte beneficiarios efectivos será del 25%, en caso que no exista beneficiario la tarifa asciende al 35%. Dicho valor será retenido en su totalidad.
- Por otra parte, la tarifa aplicable para accionistas que residen en el Ecuador será hasta del 35%. Dicho valor será retenido en la fuente de acuerdo como lo indique el SRI.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

g) Impuestos y retenciones por cobrar -

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones Impuesto a la renta clientes	9.206	1.369
Retenciones de Iva clientes	559	-
Credito tributario acumulado IVA	-	207
Activo por Impuesto diferido	-	46.629
	<hr/> <u>9.765</u>	<hr/> <u>48.205</u>

13. OBLIGACIONES PATRONALES

a) Obligaciones patronales de corto plazo:

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Provisión de vacaciones	2.368	2.295
Décimo tercer sueldo	2.150	293
Décimo cuarto sueldo	1.517	2.379
Fondo de reserva	66	134
	<hr/> <u>6.101</u>	<hr/> <u>5.101</u>

b) Obligaciones patronales de largo plazo:

Jubilación patronal y desahucio

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

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación patronal	898	631
Bonificación por desahucio	690	418
	<hr/> <u>1,588</u>	<hr/> <u>1,049</u>

14. CAPITAL SOCIAL

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

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

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

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Entidades oficiales y otros	212.395	132.217
Otras	2.823	1.621
	<u>215.218</u>	<u>133.838</u>
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>		
Depositos en garantía por alquiler	<u>14.590</u>	<u>2.799</u>

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

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

a. Saldos –

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Documentos y cuentas por cobrar		
Anticipos comerciales a Compañía y Partes relacionadas (1)		
Sra. Lucía Fernández A.	162.980	120.980
Aldo De Genna Fernández	151.900	123.100
Gino De Genna Fernández	151.900	123.100
Grupo Degfer Cia. Ltda.	5.188	-
Fletatun S.A.	-	1.607
	<u>471.968</u>	<u>368.787</u>
Anticipo comercial a proveedor local		
Turismo Solosol Cía. Ltda.	-	53.010
Total	<u>471.968</u>	<u>421.797</u>
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
Anticipo comercial a proveedor local (2)		
Turismo Solosol Cía. Ltda.	<u>53.010</u>	-

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
PASIVO CORRIENTE		
Documentos y cuentas por pagar		
Proveedores		
Manabita de repuestos Manareco Cía. Ltda.	10.341	3.269
Agrodegfer Cia. Ltda.	728	-
	<u>11.069</u>	<u>3.269</u>
Anticipo de Clientes		
Grupo Degfer Cia. Ltda.	60.723	-
Total	<u>60.723</u>	<u>3.269</u>
	<u>71.792</u>	<u>3.269</u>
 PASIVO NO CORRIENTE		
Documentos y cuentas por pagar (3)		
Anticipo comercial de Compañía relacionada		
Grupo Degfer Cia. Ltda.	16.972	16.959
	<u>16.972</u>	<u>16.959</u>
Partes relacionadas		
Sra. Lucía Fernández A.	552.887	550.492
Gino De Genna Fernández	53.390	53.390
	<u>606.277</u>	<u>603.882</u>
Total	<u>623.249</u>	<u>620.841</u>
Anticipo de Clientes (4)		
Anticipos comerciales de Compañías y Partes relacionadas		
Grupo Degfer Cia. Ltda.	4.000.639	4.000.639
Agrodegfer Cia. Ltda.	419.021	419.021
	<u>4.419.660</u>	<u>4.419.660</u>
Total	<u>5.042.909</u>	<u>5.040.501</u>

- (1) Para el período 2019 se registraron saldos que corresponden a alquileres de terreno ubicado en la provincia de Manabí y alquiler de oficinas, departamentos a los accionistas y a la compañía Grupo Degfer Cia. Ltda.
- (2) Representan montos entregados a la compañía relacionada para el financiamiento del proyecto Fideicomiso del Pacífico.
- (3) Corresponden a montos recibidos por parte de los accionistas para la inversión de los departamentos en construcción.
- (4) Representan montos recibidos por las partes relacionadas como anticipo para proyecto inmobiliarios futuros y/o prestación de servicios.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

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

b. Transacciones con compañías y partes relacionadas

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ventas</u>		
Grupo Degfer Cia. Ltda.	67.908	-
Sra. Lucía Fernández A.	42.000	45.500
Ginno de Genna Fernández	28.800	31.200
Aldo de Genna Fernández	28.800	28.800
	<u>167.508</u>	<u>105.500</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Compras</u>		
Manabita de repuestos manareco Cia. Ltda.	7.136	-
Agrodegfer Cia. Ltda.	728	-
Restaurantes Lounge Casarosada S.A.	-	8.509
	<u>7.136</u>	<u>8.509</u>

c. Términos y condiciones

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

d. Remuneraciones del personal clave de la Administración

La Administración de la Compañía incluye al Presidente Ejecutivo y Gerente General. Los costos por remuneraciones (sueldos y beneficios sociales a corto plazo) de dichos funcionarios son de US\$6.371 (2018: US\$5.840).

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

17. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

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

<u>Año 2019</u>	Costo de ventas	Gastos de administración	Gastos de ventas	Gastos financieros	Total
Impuestos y contribuciones	-	144.582	-	-	144.582
Honorarios profesionales	20.700	26.014	-	-	46.714
Sueldos y salarios	24.173	6.097	-	-	30.270
Suministros de oficina y limpieza	1.195	13.609	-	-	14.804
Beneficios sociales	7.117	966	-	-	8.083
Servicios básicos	-	7.271	-	-	7.271
Seguridad	6.417	-	-	-	6.417
Comisiones	-	3.061	950	253	4.264
Seguros	-	4.172			4.172
Aporte patronal	2.983	741	-	-	3.724
Mantenimiento y reparaciones	617	890	-	-	1.507
Intereses y préstamos bancarios	-	-	-	29	29
Otros	108	72.604	-	-	72.712
	63.310	280.007	950	282	344.549

<u>Año 2018</u>	Costo de ventas	Gastos de administración	Gastos financieros	Total
Impuestos y contribuciones	-	210.062	-	210.062
Sueldos y salarios	36.295	7.100	-	43.395
Suministros de oficina y limpieza	-	16.076	-	16.076
Beneficios sociales	9.535	904	-	10.439
Honorarios profesionales	-	9.649	-	9.649
Aporte patronal	4.524	693	-	5.217
Mantenimiento y reparaciones	330	385	-	715
Otros	1.584	119.704	277	121.565
	52.268	364.573	277	417.118

Durante el 2019 se registran los costos y gastos que compromete las remuneraciones, honorarios, beneficios sociales, mantenimientos y gastos de venta necesarios en el transcurso del periodo y el giro normal del negocio.

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

18. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

a) Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Superávit por revalúo de inmuebles (1)	16.490.732	17.139.170
Ganancias actuariales (2)	1.035	1.033
Gasto por Impuesto a la renta diferido (3)	474	-
	<u>16.492.241</u>	<u>17.140.203</u>

b) Movimiento:

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Incremento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Saldo final</u>
<u>Al 31 de Diciembre del 2019</u>				
Superávit por revalúo de inmueble	17.139.170	169.241	(817.679)	16.490.732
Ganancia actuarial	1.033	2	-	1.035
Gasto por Impuesto a la renta diferido	336	138	-	474
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Incremento</u>	<u>Disminución</u>	<u>Saldo final</u>
<u>Al 31 de Diciembre del 2018</u>				
Superávit por revalúo de inmueble	21.219.661	-	(4.080.491)	17.139.170
Ganancia (pérdida actuarial)	(703)	1.736	-	1.033

- (1) Corresponde al saldo neto del efecto de las revalorizaciones según informes de los peritos valuadores independientes. Durante el año 2019 se registró una desvalorización de terreno por US\$817.679 y por revalúo de terreno US\$169.241.
- (2) Corresponde a la actualización de la ganancia actuarial, con base en el estudio determinado por peritos actuariales independientes proveniente del registro 2018.
- (3) Representa el saldo luego de la actualización del cálculo del Impuesto a la renta Diferido, cuyo efecto en el año 2019 asciende a US\$138 (2018:US\$336 registrado en Resultados acumulados).

INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

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

19. EVENTOS SUBSECUENTES

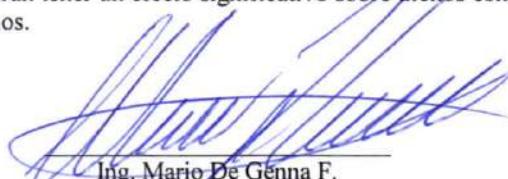
A finales del 2019, surgieron noticias de china sobre el COVID-19 (Coronavirus). La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados. Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como “pandemia global” al brote de coronavirus (Covid-19).

Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, en todos los sectores se han logrado efectuar acciones desde económicas, tributarias, sociales e inclusive hasta la movilización, encaminando con ello a mantener prioritariamente la salud de los ecuatorianos, conservar las plazas de trabajo y minimizar los efectos de la caída de la economía.

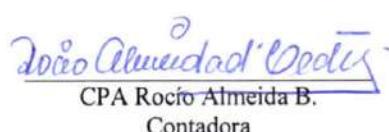
Actualmente, la Compañía no puede evaluar con exactitud, el impacto total del virus COVID-19 en su posición financiera futura y en los resultados de las operaciones, sin embargo, dependiendo de los desarrollos futuros, puede verse envuelta en un impacto negativo.

Desde el sector privado han sido muy pocos los negocios que pudieron mantener las operaciones a puerta cerrada, realizando ajustes en sus procesos de ventas y compras, incluyendo innovación en operaciones mediante plataformas digitales y electrónicas, e inclusive el desarrollo de operaciones de forma remota, como es el caso de “teletrabajo” todo con el afán de promover la generación de ventas y recursos para cumplir los compromisos de pago de corto plazo, entre éstos los trabajadores, lamentablemente dichas acciones no pudieron revertir el cierre de negocios y la iliquidez de los mismos.

Tales efectos, sumados a los que se derivan de altos niveles de volatilidad en las variables macroeconómicas, se verán reflejados en los estados financieros posteriores al 31 de Diciembre del 2019. Excepto por lo mencionado, entre el 31 de Diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Ing. Mario De Genna F.
Representante Legal



CPA Rocío Almeida B.
Contadora

* * * * *