

---

**INMODIURSA S.A.**

Estados Financieros  
Con la Opinión de los Auditores Externos

*Años terminados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011*

# Inmodiursa S.A.

## Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011

### Índice

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera.....	3
Estados de Resultados Integrales.....	5
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas.....	6
Estados de Flujos de Efectivo.....	7
Notas a los Estados Financieros.....	8

## Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de  
**Inmodiursa S.A.**

### Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **Inmodiursa S.A.** al 31 de Diciembre de 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de los Accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, fueron auditados por otros auditores quienes emitieron una opinión sin salvedades el 28 de Marzo de 2012.

### Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de **Inmodiursa S.A.** es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.



Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros, mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmodiursa S.A.**, al 31 de Diciembre de 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de información financiera.

*Romero e Asociados*

SC - RNAE No 056

*Sandra Merizalde*

Sandra Merizalde - Socia

RNC No. 22019

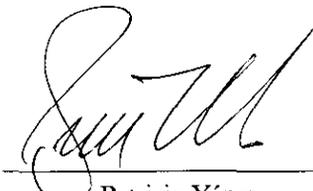
8 de Julio de 2013

Quito, Ecuador

# INMODIURSA S.A.

## Estados de Situación Financiera

	Al 31 de Diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Activos</b>		
Activos corrientes:		
Efectivo <i>(Nota 6)</i>	230,114	55,902
Cuentas por cobrar <i>(Nota 7)</i>	1,169,069	1,082,765
Importaciones en tránsito	4,168	-
Impuestos anticipados <i>(Nota 8)</i>	595,168	807,631
Total activos corrientes	1,998,519	1,946,298
Activos no corrientes:		
Activos fijos, neto <i>(Nota 9)</i>	39,246	51,716
Propiedad de Inversión <i>(Nota 10)</i>	12,231,843	12,539,751
Activos diferidos <i>(Nota 11)</i>	1,623	3,206
Cuentas por pagar largo plazo <i>(Nota 12)</i>	505,400	505,400
Activo diferido impuesto a la renta	160	160
Total activos no corrientes	12,778,272	13,100,233
Total activos	14,776,791	15,046,531

  
Patricio Yépez  
Gerente General

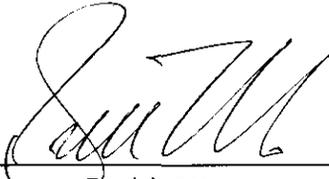
  
Ruth Correa  
Contadora

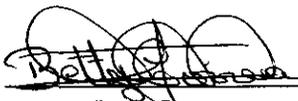
*Véanse las notas adjuntas,*

# INMODIURSA S.A.

## Estados de Situación Financiera

	Al 31 de Diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Pasivos y patrimonio neto</b>		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar <i>(Nota 13)</i>	541,164	1,480,984
Pasivos acumulados <i>(Nota 14)</i>	6,844	26,513
Otras cuentas por pagar <i>(Nota 15)</i>	21,763	138,793
Acreedores accionistas <i>(Nota 16)</i>	2,110,522	1,671,949
Total pasivos corrientes	2,680,293	3,318,239
Pasivos no corrientes:		
Documentos por pagar <i>(Nota 17)</i>	8,130,466	7,649,929
Anticipos de clientes <i>(Nota 18)</i>	209,083	58,409
Pasivo por impuesto diferido <i>(Nota 19)</i>	-	856,849
Provisión beneficios sociales <i>(Nota 20)</i>	5,812	3,594
Total pasivo no corriente	8,345,361	8,568,780
Total Pasivo	11,025,654	11,887,020
Patrimonio neto		
Capital social <i>(Nota 21)</i>	815,466	815,466
Reserva revalorización	3,755,695	2,926,343
Efecto de primera adopción	(418,061)	(418,061)
Resultados acumulados	(249,301)	(181,734)
Resultado del año	(152,662)	17,497
Total patrimonio	3,751,137	3,159,511
Total pasivos y patrimonio neto	14,776,791	15,046,531

  
Patricio Yépez  
Gerente General

  
Ruth Correa  
Contadora

*Véanse las notas adjuntas,*

# INMODIURSA S.A.

## Estados de Resultados Integrales

	Años Terminados el 31 de Diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos operacionales	1,380,033	1,222,509
Ingresos no operacionales	2,033	29,944
Utilidad bruta	1,382,066	1,252,453
Gastos de operación:		
Gastos generales Quito <i>(Nota 22)</i>	(718,270)	(628,912)
Gastos Fideicomiso Eurocenter	(3,413)	(4,071)
Gastos edificio Eurocenter	(13,586)	(6,779)
Gasto no operacional <i>(Nota 23)</i>	(757,006)	(502,081)
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta	(110,209)	110,610
Impuesto a la renta <i>(Nota 25)</i>	(69,951)	(120,770)
Impuesto diferido	27,498	27,657
	(42,453)	(93,113)
(Pérdida) Utilidad del año	(152,662)	17,497
(Pérdida) Utilidad por acción	(0.18)	0,02



Patricio Yépez  
Gerente General



Ruth Correa  
Contadora

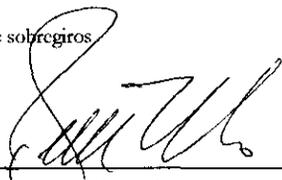
*Véanse las notas adjuntas,*



# INMODIURSA S.A.

## Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Flujos de efectivo netos de actividades de operación:</b>		
(Pérdida) Utilidad neta del año	(152,662)	17,497
<b>Ajuste por:</b>		
Depreciaciones y amortizaciones	316,856	12,748
Ajustes en utilidades retenidas	85,064	
Impuestos diferidos	(25,913)	940
Provisión para jubilación patronal y desahucio	2,218	992
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo</b>	<u>54,435</u>	<u>32,177</u>
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(86,304)	(479,227)
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar	(4,168)	465,724
(Aumento) disminución en impuestos anticipados	212,463	(13,912)
(Aumento) disminución en cuentas por pagar	(939,820)	(265,026)
(Aumento) disminución en anticipo clientes	150,674	1,569
(Aumento) disminución en pasivos acumulados	(19,669)	8,961
Disminución (aumento) en otras cuentas por pagar	(117,030)	80,082
<b>Efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación</b>	<u>(748,419)</u>	<u>(169,651)</u>
<b>Flujos en actividades de inversión:</b>		
Compra y venta de activos fijos y activos biológicos, neto	3,521	266,341
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de inversión</b>	<u>3,521</u>	<u>266,341</u>
<b>Flujos en actividades de financiamiento:</b>		
Acreedores accionista	438,573	344,625
Préstamos	480,537	(386,128)
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento</b>	<u>919,110</u>	<u>(41,503)</u>
<b>Aumento neto de caja y bancos</b>	<u>174,212</u>	<u>55,187</u>
Caja y bancos al inicio del año	55,902	714
Caja y bancos al final del años, neto de sobregiros	<u>230,114</u>	<u>55,902</u>

  
 Patricio Yépez  
 Gerente General

  
 Ruth Correa  
 Contadora

*Véanse las notas adjuntas.*

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

## 1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en Quito Ecuador el 23 de mayo de 2002 con el nombre de INMODIURSA S.A.

El objeto de la compañía es la planificación, construcción y promoción de todo tipo de proyectos, construcción por sí sola o a través de terceros de obras de infraestructura de así como arriendo y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles.

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 la actividad de la compañía es netamente el arrendamiento del inmueble que se presenta como propiedades de inversión.

## 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las normas internacionales de información financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

### **Bases de preparación**

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

### **Unidad monetaria**

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador.

## 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

# INMODIURSA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costo financiero.

#### **Baja en cuentas**

Un activo financiero o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares, se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo,
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se hayan transferido el control sobre el mismo.

#### **Deterioro del valor de los activos financieros**

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el “evento que causa la pérdida”), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

### **Deterioro de activos financieros contabilizados al costo amortizado**

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos.

Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor.

Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva. Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados. Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías que sobre ellos pudieran existir se efectivizaron o transfirieron la Compañía. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como costo financiero en el estado de resultados.

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

### Pasivos financieros

#### Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, en donde los costos de transacción directamente atribuibles, forman parte del costo inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la NIC 39 como: (i) pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

#### Medición posterior

##### Préstamos y cuentas por pagar

La Compañía mantiene en esta categoría los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

##### Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondientes contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existe es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importantes

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

### Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

### Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponden al efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias y fondos de inversión a la vista que se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

### Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar con compañías relacionadas, si bien su antigüedad en ocasiones supera este plazo, no se provisionan debido a que existe un acuerdo de pago.

### Activos Fijos

Los activos fijos se registran al costo de adquisición y /o costo revalorizado, determinado por valuaciones internas, menos el valor neto de depreciación acumulada y/o pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiere. Todas las reparaciones y costos de mantenimiento se registran en la cuenta de resultados cuando se incurren.

Todos los activos capitalizados se depreciarán usando el método de línea recta sobre su vida útil estimada, sin valor residual o de salvamento. A continuación se detalla las categorías de activos y su vida útil asignada.

Muebles y enseres y equipo de oficina	10 años
Equipos de especializado	3 años

Un activo fijo se da de baja de su eventual disposición cuando no hay beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Cualquier pérdida o ganancia surgida al dar de baja el activo (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el importe en libros del activo) se incluye en la cuenta de resultados.

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

### **Política para Deterioro**

Con el propósito de controlar el deterioro de los activos, la compañía efectúa un inventario físico total de los mismos, para evidenciar algún indicio de deterioro. El estado de los activos que se evidencie en el listado se determinará con los siguientes parámetros:

- 1.- Regular
- 2.- Bueno
- 3.- Muy bueno
- 4.- Excelente

### **Obligaciones por beneficios post empleo**

La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinado por el perito.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en resultados.

### **Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante una expectativa válida de que la compañía asumirá ciertas responsabilidades.

Las provisiones se revisan a cada fecha de cierre del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

# INMODIURSA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen provisiones que registrarse por este concepto.

#### **Participación a trabajadores en las utilidades**

La participación a trabajadores se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

#### **Impuesto a la renta corriente y diferido**

El impuesto a la renta del año, incluye tanto el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Los activos y pasivos relacionados a impuesto a la renta (crédito tributario/impuesto a pagar), correspondientes al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de dichos importes, son las que estuvieron vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio impositivo.

El importe de los activos y/o pasivos por impuesto diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales entre la base fiscal de los activos y pasivos y los importes en libros según los estados financieros.

Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias deducibles; en la medida en que sea probable que la compañía genere suficientes ganancias fiscales contra las cuales puedan compensarse las diferencias temporales deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporales se revertan, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y sus reformas, que en este caso son 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 en adelante.

El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual, y se clasifica como no corriente.

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

### Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente; con independencia del momento en que se genera el pago.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de los arriendos del edificio.

Los otros ingresos operacionales correspondientes a ingresos no operacionales son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente y forman parte de los ingresos de actividades ordinarias.

### Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

### Uso de estimaciones

Las principales hipótesis asumidas y otros parámetros relevantes de incertidumbre a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre los estados financieros en el futuro son:

a) Provisiones.- debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

## 4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

- **Estimaciones y suposiciones**

Las suposiciones claves relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de incertidumbre a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, que tienen un alto riesgo

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (continuación)

- **Estimaciones y suposiciones (continuación)**

de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y los pasivos durante el próximo ejercicio, se describen a continuación. La Compañía ha basado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y las suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Esos cambios se reflejan en las suposiciones en el momento en que ellos ocurren.

- **Vida útil de Propiedad, muebles y equipo**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

- **Deterioro del valor de los activos no financieros**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

- **Impuestos**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

- **Obligaciones por beneficios post-empleo**

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros y los índices de mortalidad.

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## **4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS (Continuación)**

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

El índice de mortalidad se basa en las tablas biométricas de experiencia ecuatoriana publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) según R.O. No. 650 del 28 de agosto de 2002. Los aumentos futuros de salarios y pensiones se basan en los índices de inflación futuros esperados para el país.

- **Provisiones**

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

## **5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES**

A continuación se enumeran las Normas Internacionales emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros. En este sentido, se indican las Normas emitidas que la Compañía posiblemente aplicará en el futuro. La Compañía tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, si es que les son aplicables.

### **a) NIC 19 Beneficios a empleados**

El IASB ha emitido numerosas actualizaciones a la NIC 19. Estos van desde cambios fundamentales como la eliminación del mecanismo de corredor y el concepto de rentabilidad esperada de los activos del plan a cambios simples de redacción. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

### **b) NIC 27 Estados financieros consolidados y separados (revisada en el año 2011)**

Como consecuencia de la nueva NIIF 10 y la NIIF 12, lo que queda en la NIC 27 se limita a la disposiciones contables de filiales, entidades controladas conjuntamente y asociadas.

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES

### (Continuación)

Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

#### c) **NIC 28 Inversiones en asociados y negocios conjuntos (revisada en el año 2011)**

Como consecuencia de la nueva NIIF 11 y la NIIF 12, la NIC 28 ha sido renombrada como Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, y describe la aplicación del valor patrimonial para inversiones en negocios conjuntos adicional a las asociadas. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

#### d) **NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición**

La NIIF 9, tal como fue emitida, refleja la primera etapa del trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39, y se aplica a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. La Norma tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2015. En las etapas subsiguientes, el IASB abordará la contabilidad de coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros.

Se espera que este proyecto culmine durante el 2012 y se considera que la adopción de la primera etapa de la NIIF 9 no tendrá efecto sobre la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros de la Compañía.

La Compañía cuantificará el efecto junto con las demás etapas, cuando se las emita, a fin de presentar una visión integral.

#### e) **NIIF 10 Estados financieros consolidados**

La NIIF 10 reemplaza a la porción de la NIC 27 respecto a la Consolidación y Separación de Estados Financieros que trata de la consolidación de los estados financieros y de la SIC 12 de consolidación de entidades de propósito especial, NIIF 10 establece un modelo de control simple a aplicar a todas las entidades incluidas las de propósito especial. Los cambios introducidos por la NIIF 10 requieren que la gerencia tenga un alto juicio para determinar las entidades controladas y por esta razón que sea requerida para ser consolidada como parte del grupo (o matriz) en comparación con los requerimientos actuales de la NIC 27. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## **5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES (Continuación)**

### **f) NIIF 11 Acuerdos de negocios conjuntos**

La NIIF 11 reemplaza a la NIC 31 Intereses en Negocios Conjuntos y la SIC-13 de *Entidades Controladas – Contribuciones no monetarias para negocios conjuntos*. La NIIF 11 remueve la opción de contabilizar las entidades controladas conjuntamente usando propósitos para consolidación.

### **f) NIIF 11 Acuerdos de negocios conjuntos (Continuación)**

Sin embargo, las entidades controladas conjuntamente que cumplen la definición de negocio conjunto deben ser contabilizadas usando el método de valor patrimonial. La aplicación de esta nueva norma implica modificaciones en la presentación de los estados financieros del Grupo, porque elimina de la consolidación del Grupo una parte proporcional del interés en negocios conjuntos del Grupo. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

### **g) NIIF 12 Revelaciones en intereses en otras entidades**

NIIF 12 incluye todas las revelaciones que anteriormente estaban tratadas en la NIC 27 en relación con la consolidación de estados financieros así como todas las revelaciones que anteriormente eran requeridas por la NIC 31 y la NIC 28 de Inversiones en Asociadas. Estas revelaciones se relacionan con el interés en las subsidiarias de una entidad, acuerdos de negocios conjuntos, asociadas y estructuración de entidades.

Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

### **h) NIIF 13 Medición del valor razonable**

NIIF 13 establece una guía simple bajo el enfoque de NIIFs para la medición del valor razonable, NIIF 13 no cambia cuando una entidad es requerida para usar el valor razonable, pero da mayor guía de cómo se mide el valor razonable bajo NIIFs cuando el valor razonable es requerido o permitido. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 6. EFECTIVO

Al 31 de diciembre, el rubro de efectivo se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja Chica	598	500
Banco Internacional	196,961	54,991
Banco General Rumiñahui	32,555	411
	<b>230,114</b>	<b>55,902</b>

La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales; los fondos son de libre disponibilidad. Así también la caja constituye fondos destinados para adquisiciones menores que son mantenidos en la Compañía.

## 7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, el rubro de cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por cobrar clientes	124,594	483,891
Cuentas por cobrar empleados	52,050	1,142
Otras cuentas por cobrar (a)	988,318	595,448
Anticipo a proveedores	4,107	2,284
	<b>1,169,068</b>	<b>1,082,765</b>

(a) Al 31 de diciembre de 2012, otras cuentas por cobrar corresponde principalmente a un préstamo de US\$500,00 entregados Puerta de Brandenburgo S.A. Diurbrand, así como por el pago de impuestos prediales, honorarios auditoría externa, servicios básicos, honorarios por avalúo de inmuebles, pago de impuesto a la renta y su anticipo.

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 8. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, los impuestos anticipados se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Impuesto a la renta/ret.fuente/Clientes	-	81,909
IVA en compras	2,279	236
IVA retenido	10,515	6,690
rédito tributario	174,247	324,926
ret.fuente/años anteriores	85,102	162,825
rédito Tributario IVA Retenido	323,025	231,047
	<b>595,168</b>	<b>807,631</b>

## 9. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre, las otras cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Muebles y enseres	64,940	68,261
Equipos especializados	36,527	36,527
Equipos de oficina	26,815	27,016
<b>Total</b>	<b>128,282</b>	<b>131,803</b>
Depreciación Acumulada	(89,036)	(80,087)
<b>Valor neto</b>	<b>39,246</b>	<b>51,716</b>

## 10. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre, la propiedad de inversión se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Terreno	1,455,179	1,455,179
Edificio	11,700,383	11,700,383
<b>Total</b>	<b>13,155,561</b>	<b>13,155,561</b>
Depreciación Acumulada	(923,718)	(615,810)
<b>Valor neto</b>	<b>12,231,844</b>	<b>12,539,752</b>

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 10. PROPIEDAD DE INVERSIÓN (Continuación)

Las propiedades de inversión constituyen el edificio Eurocenter, el mismo que fue revalorizado por un perito valuador independiente para estimar su valor razonable. Se ha establecido que la vida útil del activo al 31 de diciembre de 2012 es de 35 años.

## 11. ACTIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre, los activos diferidos se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Garantía arriendos Quito	-	700
Garantías varias (a)	<b>1,623</b>	2,506
	<b>1,623</b>	3,206

(a) Al 31 de diciembre de 2012 estos valores corresponde a garantías entregadas a la Empresa Eléctrica por un contrato de suministros.

## 12. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por cobrar a Construir Futuro (a)	<b>485,000</b>	485,000
Juicio Construir Futuro	<b>20,400</b>	20,400
	<b>505,400</b>	505,400

(a) Corresponde a valores cancelados a favor de Construir Futuro S.A., por la compra de 18 departamentos ubicados en el sector de La Vicentina Baja; sin embargo dichos departamentos no han sido entregados a Inmodiursa S.A.

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores nacionales	54,794	66,301
Diursa Costa Rica (a)	-	335,986
Diursa Costa Rica – Intereses (b)	36,732	71,981
Bolsa de Valores Quito (c)	443,496	964,788
Provisiones Administrativas	-	12,000
Otras Cuentas por Pagar	3,577	22,892
Diursa Costa Rica Ctas. Por Pagar	1,911	1,911
Varios	654	5,125
	<b>541,163</b>	<b>1,480,984</b>

- (a) Corresponde a préstamos del exterior por un monto de \$ 715,986 que al 31 de diciembre de 2012 fue cancelado en su totalidad.
- (b) Corresponde a los intereses generados por el préstamo con Diursa Costa Rica. La tasa de interés es del 9,20% anual.
- (c) Corresponde al valor de la porción corriente que se acordó comprar a la Bolsa de Valores Quito (3 bodegas, 12 estacionamientos, y la oficina de la segunda planta del edificio Diursa Eurocenter). Ver nota 17 literal (d)

## 14. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Décimo tercero	534	700
Décimo cuarto	365	348
Vacaciones	5,946	5,946
15% participación trabajadores	-	19,519
	<b>6,844</b>	<b>26,513</b>

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Aportes IESS	1,430	1,793
Préstamos IESS	254	228
IVA Ventas	17,479	15,408
Retención IVA	1,951	62
Retención en la fuente	255	55
Impuesto a la renta empleados	394	477
Impuesto a la renta por pagar	-	120,771
	<b>21,763</b>	<b>138,793</b>

## 16. ACREEDORES ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los acreedores accionistas se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Diursa corto plazo (a)	380,379	386,379
Diursa intereses (b)	1,630,143	1,185,570
Peertham NY Largo Plazo	100,000	100,000
	<b>2,110,522</b>	<b>1,671,949</b>

(a) Cuenta pendiente de cancelación a Diursa España por la compra de varios materiales de construcción utilizados en el Edificio Diursa Eurocenter.

(b) Corresponde a los intereses resultantes de los préstamos a largo plazo con Diursa España

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 17. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los documentos por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco General Rumiñahui (a)	-	131,159
Banco General Rumiñahui (b)	-	108,352
Diursa créditos legalizados (c)	7,409,496	7,410,418
Bolsa de Valores Quito (d)	720,970	-
	<b>8,130,466</b>	<b>7,649,929</b>

- (a) Corresponde a la operación No. 27972800 por un préstamo contratado con el Banco General Rumiñahui el 29 de agosto de 2008, a una tasa de interés anual del 9,76% y su fecha de vencimiento fue el 29 de agosto de 2012.
- (b) Corresponde a la operación No. 28708000 por un préstamo contratado con el Banco General Rumiñahui el 02 de octubre de 2008, a una tasa de interés anual del 9,76% y su fecha de vencimiento fue el 02 de octubre de 2012.
- (c) Corresponde a 17 préstamos solicitados a Diursa España, con una tasa de interés del 6% anual, a 5 años plazo, debidamente legalizados en el Banco Central del Ecuador.
- (d) Corresponde al valor a largo plazo, por la obligación con la Bolsa de Valores de Quito.

## 18. ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los anticipos clientes se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Garantía Arriendo ESIKA COSMETIC ECUADOR S.A.	24,972	24,972
Garantía Arriendo GRUPO TRANSBEL	21,906	21,906
Garantía Arriendo CISCO SYSTEM INC	11,531	11,531
Garantía Arriendo Halliburton	14,674	-
Garantía Novartis Ecuador S.A.	136,000	-
	<b>209,083</b>	<b>58,409</b>

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 19. PASIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los anticipos clientes se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Pasivo diferido	-	856,849
	-	856,849

Al 31 de diciembre de 2011 corresponde al 24% del Impuesto a la Renta Diferido reconocido por la revaluación del edificio.

## 20. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS POST EMPLEO

### (a) Reserva para jubilación patronal

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Con fecha 2 de julio de 2001 en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 se publicó la reforma al Código del Trabajo, mediante el cual se aprobaron los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares.

### (b) Desahucio

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tiene un pasivo contingente por desahucio con los empleados y trabajadores que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el saldo de la reserva para jubilación patronal y desahucio cubre el 100% del valor determinado en el estudio actuarial y se formaba de la siguiente manera:

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 20. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS POST EMPLEO (Continuación)

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Provisión por Desahucio	2,321	1,568
Jubilación Patronal	3,491	2,025
	5,812	3,593

## 21. PATRIMONIO

### a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2012 el capital social estaba constituido por 815,466 participaciones con un valor nominal de 1 cada una, se encuentran totalmente pagadas.

### b) Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

### c) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera – NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Ajustes primera adopción", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 22. GASTOS GENERALES QUITO

Durante los años 2012 y 2011 los gastos generales Quito se formaban de la siguiente manera:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos	<b>104,808</b>	89,064
Beneficios sociales y otros	<b>17,068</b>	25,206
Aportes Patronales	<b>19,775</b>	18,160
Suministros	<b>1,745</b>	1,016
Servicios públicos	<b>6,181</b>	7,937
Honorarios comisiones	<b>83,068</b>	18,148
Mantenimiento	<b>4,006</b>	1,335
Gastos de viaje	<b>19,238</b>	8,688
Contribuciones e impuestos	<b>60,863</b>	42,154
Condominio	<b>49,924</b>	70,406
Otros	<b>34,739</b>	28,753
Depreciaciones	<b>316,856</b>	318,044
	<b>718,270</b>	628,912

## 23. GASTOS NO OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los gastos no operacionales se formaban de la siguiente manera:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Intereses	<b>747,066</b>	499,603
Servicios bancarios	<b>2,037</b>	2,006
Gastos no deducibles	<b>7,903</b>	472
	<b>757,006</b>	502,081

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 24. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Las operaciones entre la Compañía, sus accionistas y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

### (a) Accionistas

El detalle de los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

<u>Nombre de accionista</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Participación %</u>
Diseños Urbanos. S.A.	815,464	99.99%
Ulpiano Gonzales	2	0.01%
Total	815,466	100%

### (b) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2012, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

<u>Cuentas por pagar-</u>	<u>Naturaleza</u>	<u>Origen</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2012</u>
				<i>(US Dólares)</i>
Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior	Anticipo para construcción de obras	Extranjero		9,520,018
				<u>9,520,018</u>

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con compañías relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados.

### (c) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de INMODIURSA S.A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2012 y 2011 en transacciones no habituales y/o relevantes.

### (d) Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave

La gerencia clave son aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro (sea o no ejecutivo) del consejo de administración u órgano de gobierno equivalente de la entidad.

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 24. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS (Continuación)

### (e) Términos y condiciones de transacciones con compañías relacionadas

Las ventas y compras a partes relacionadas realizadas durante el año han sido ejecutadas a precios normales de mercado. Los saldos pendientes al cierre del ejercicio no están garantizados, no devengan intereses y son liquidados en efectivo. No ha habido garantías entregadas ni recibidas por cuentas por cobrar o pagar de partes relacionadas.

## 25. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

### Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta.

#### (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 del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

#### (b) Tasa de impuesto

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2012 es del 23%.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, podría obtener un descuento de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, en el evento de que el anticipo de impuesto a la renta sea mayor que el impuesto a la renta causado o este impuesto a la renta causado no existiera, el anticipo de impuesto a la renta constituye impuesto a la renta mínimo.

#### (c) Dividendos en efectivo

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 25. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (Continuación)

### (d) Anticipo de Impuesto a la Renta

El anticipo del impuesto a la renta, se determina aplicando ciertos porcentajes al monto del activo total (excepto cuentas por cobrar que no sean con partes relacionadas), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo del impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

### (e) Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2010, se expidió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual incluye reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones. El resumen de los principales incentivos que fueron determinados en dicho Código es el siguiente:

- **Tasa de impuesto a la renta**

Reducción de la tasa del impuesto a la renta de manera progresiva:

Año 2011	24%
Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

- **Cálculo del impuesto a la renta**

Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

# INMODIURSA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 25. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (Continuación)

- Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.

- **Pago del impuesto a la renta y su anticipo**

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción para las nuevas inversiones.

- **Retención en la fuente del impuesto a la renta**

En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.

- **Retención en la fuente del impuesto a la renta (Continuación)**

Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

# INMODIURSA S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

## 25. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (Continuación)

- **Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)**

Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

## 26. ANALISIS DEL MICRO ENTORNO

Inmodiursa S.A., como principal objetivo de su naturaleza es la inmobiliaria; desarrolló el principal proyecto de oficinas, plasmado en el edificio Eurocenter - DIURSA. Realizado con los más altos estándares de calidad y tecnología, así como en seguridad industrial y personal, convirtiéndose en uno de los mejores edificios de Quito y del Ecuador.

### a) Competencia

Está situado en pleno centro financiero, ejecutivo y comercial consolidado de la ciudad, donde se han construido edificios para bancos y oficinas para empresas privadas y públicas. Nuestro edificio es un aporte muy importante para el desarrollo de la zona, elevando el nivel técnico y de calidad, siendo un aporte importante al urbanismo de la capital.

### b) Clientes

En nuestras instalaciones contamos con la presencia de importantes y prestigiosas empresas multinacionales como Novartis, Halliburton, Kinross Aurelian, Grupo Transbel, Cisco Systems, y la Embajada del Canadá.

### c) Proveedores

Mantenemos la asistencia de empresas importantes como Estrusa, Coheco, Siemens, Climec, etc.

## 27. EVENTOS SUBSECUENTES

Desde el 31 de diciembre de 2012 y hasta la presentación del informe de los auditores externos, no existen eventos subsecuentes que deban mencionarse.

---