

**INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR CENTRO DE
NEGOCIOS QUITO S.A.**

Estados Financieros
Con la Opinión de los Auditores Externos

Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

INMODIURSA – EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017

Índice

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera.....	5
Estados de Resultados Integrales	7
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas.....	8
Estados de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas y Directorio de
INMODIURSA – EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la **Compañía Inmodiursa-Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de *resultados integral*, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la **Inmodiursa-Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto al Directorio de la Compañía.

Responsabilidades de la administración de la compañía en relación con los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la *preparación y presentación razonable* de los estados financieros adjuntos de acuerdo con *Normas Internacionales de Información Financiera*, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de *errores materiales*, debido a fraude o error.

En la *preparación* de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y el Directorio son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También.

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Evaluamos que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables son razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. *Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.*
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Crowe

Comunicamos a la Administración de la Compañía, respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Rumero & Asociados
Crowe
SCVS - RNAE No.056



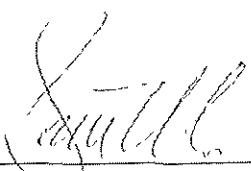
Alberto Rosado - Socio
RNC No. 23345

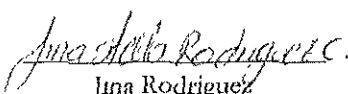
15 de abril de 2019
Quito – Ecuador

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Estados de Situación Financiera

	Al 31 de Diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	794,059	1,353,710
Cuentas por cobrar (Nota 7)	2.708,500	1,137,098
Impuestos anticipados (Nota 8)	11,007	85,370
Anticipos para compra de acciones	2	76,992
Total activos corrientes	3,513,568	2,653,170
Activos no corrientes:		
Activos fijos, neto (Nota 9)	692	4,211
Propiedad de inversión (Nota 10)	13,539,004	10,692,323
Activos diferidos (Nota 11)	1,623	1,623
Cuentas por cobrar largo plazo (Nota 12)	-	-
Total activos no corrientes	13,541,319	10,698,157
Total activos	17,054,887	13,351,327


Patricio Yépez
Gerente General


Jina Rodríguez
Contadora

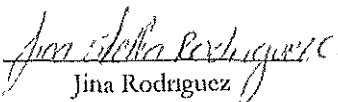
Véanse las notas adjuntas

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Estados de Situación Financiera

	Al 31 de Diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Pasivos y patrimonio neto		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar (Nota 13)	115,452	102,173
Pasivos acumulados (Nota 14)	379	469
Otras cuentas por pagar (Nota 15)	173,921	164,860
Acreedores accionistas (Nota 16)	3,599,896	3,434,083
Total pasivos corrientes	3,889,648	3,701,585
Pasivos no corrientes:		
Documentos por pagar (Nota 17)	2,638,537	2,888,538
Anticipo clientes (Nota 18)	164,881	209,083
Provisión beneficios sociales (Nota 19)	-	5,812
Total pasivo no corriente	2,803,418	3,103,433
Total Pasivo	6,693,066	6,805,018
Patrimonio neto		
Capital social (Nota 21)	815,466	815,466
Reservas	7,318,013	3,755,695
Efecto de primera adopción	(418,061)	(418,061)
Resultados acumulados	1,985,476	1,466,253
Utilidad del año	660,927	926,954
Total patrimonio	10,361,821	6,546,309
Total pasivos y patrimonio neto	17,054,887	13,351,327


Patricio Yépez
Gerente General

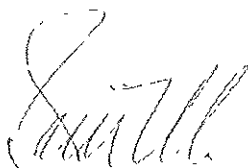

Jina Rodriguez
Contadora

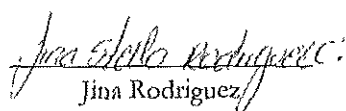
Véanse las notas adjuntas

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Estados de Resultados Integrales

	Años Terminados el 31 de Diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Ingresos operacionales	1,876,435	2,043,415
Ingresos no operacionales	2,589	22,779
Utilidad bruta	1,879,024	2,066,194
Gastos de operación:		
Gastos generales Quito (Nota 22)	(673,602)	(636,646)
Gasto no operacional (Nota 23)	(262,858)	(209,492)
Utilidad pérdida antes de impuesto a la renta	942,564	1,220,056
Impuesto a la renta (Nota 20)	(281,637)	(293,100)
Impuesto diferido	-	-
Utilidad neta del año	660,927	926,954
Utilidad por acción	0.81	1.14


Patricio Yépez
Gerente General

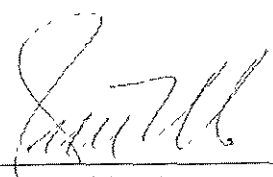

Jina Rodríguez
Contadora

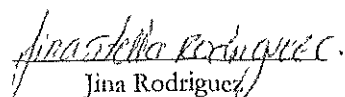
Véanse las notas adjuntas

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

	Capital Social	Reservas	Resultados Acumulados		Total
			Resultados Acumulados	Ajustes de primera adopción	
			(US Dólares)		
Saldo al 31 de diciembre de 2016	815,466	3,755,695	1,466,255	(418,061)	5,619,355
Utilidad del ejercicio	-	-	926,954	-	926,954
Saldo al 31 de diciembre de 2017	815,466	3,755,695	2,393,209	(418,061)	6,546,309
Revalorización de activos fijos	-	3,154,585	-	-	3,154,585
Apropiación de la reserva legal		407,733	(407,733)	-	-
Utilidad del ejercicio	-		660,927	-	660,927
Saldo al 31 de diciembre de 2018	815,466	7,318,013	2,646,403	(418,061)	10,361,821


Patricio Yépez
Gerente General

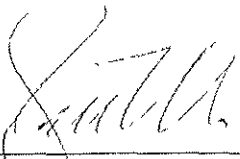

Jina Rodríguez
Contadora

Véanse las notas adjuntas

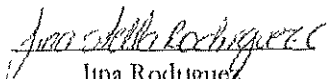
INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años terminados el 31 de Diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Flujos de efectivo netos de actividades de operación:		
Utilidad /pérdida neta del año	660,927	926,954
Ajuste por:		
<i>Depreciaciones y amortizaciones</i>	311,423	313,556
Jubilación patronal	(5,812)	-
Valuación de inversión	76,990	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo	1,043,528	1,240,510
 (Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(71,402)	(526,263)
Disminución (Aumento) en impuestos anticipados	74,363	100,362
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(30,923)	45,491
(Disminución) aumento en pasivos acumulados	(90)	34
Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar	9,061	(9,091)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(18,991)	(389,467)
Flujo de efectivo en actividades de inversión		
Anticipo para compra de acciones	-	(76,993)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-	(76,993)
Flujos en actividades de financiamiento:		
Acreedores accionista	(1,584,188)	173,313
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(1,584,188)	173,313
 (Disminución) aumento neto de caja y bancos	(559,651)	947,363
Caja y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,353,710	406,347
Caja y equivalentes de efectivo al final del año, neto de sobregiros	794,059	1,353,710



Patricio Yépez
Gerente General



Jina Rodríguez
Contadora

Véanse las notas adjuntas

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

1. OPERACIONES

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

El 29 de Junio de 2015, la Superintendencia de Compañías, a través de la Resolución N° SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2015-1462 aprobó la solicitud de cambio de denominación de la compañía Inmodiursa S A por Inmodiursa - Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito S A Esta reforma fue inscrita en el registro mercantil el 14 de Septiembre de 2015

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

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

Bases de preparación (declaración de cumplimiento)

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a valor razonable, determinado por un perito tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

El valor razonable es el precio que se recibiría 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 un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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.

Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, *de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial*. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Activos financieros

Clasificación –

Desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral, o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió

La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI).

Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surgen.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de capital medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Instrumentos de deuda (continuación)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. 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 últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo”, las “Cuentas por cobrar comerciales”, las “Cuentas por cobrar a partes relacionadas” y las “Otras cuentas por cobrar”, en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se muden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes por la venta de servicios en el curso normal del negocio. Las cuentas por cobrar comerciales cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 30 días a terceros. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Instrumentos financieros (continuación)

Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar comerciales", las "Cuentas por pagar a partes relacionadas" y las "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado, cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Las obligaciones financieras se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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 resultados.

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

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de muebles y equipos se miden inicialmente por su costo.

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

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

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial los muebles y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Activos Fijos (continuación)

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de muebles y equipos de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disagregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Método de depreciación y vidas útiles - El costo de muebles y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, hasta que la depreciación acumulada iguale el costo del activo menos su valor residual. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación

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

Retiro o venta de activos fijos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de activos fijos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocido en resultados.

En caso de venta o retiro posterior de activos fijos revaluado incluido como costo atribuido, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evalúa el valor en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Activos Fijos (continuación)

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el coste de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados para obtener el valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determina el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Impuestos (continuación)

Impuestos diferidos

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se debe reconocer un pasivo por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Compañía es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporaria y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Impuestos (continuación)

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus *activos y pasivos como netos*.

Impuestos corrientes y diferidos

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado, o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen *beneficios económicos*, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El *importe reconocido como provisión* debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una *provisión*, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es *virtualmente* cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Beneficios empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Beneficios empleados (continuación)

Las ganancias y pérdidas actuariales y otras remediciones de los activos del plan (en caso de existir) se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de la ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. Las remediciones incluidas en el otro resultado integral no son reclasificadas posteriormente. Los costos de servicios pasados son reconocidos en los resultados del ejercicio cuando la modificación o reducción del plan ocurre, o cuando la Compañía reconoce los costos de restructuración relacionados o los beneficios de terminación, lo que ocurra primero.

Otros beneficios de corto plazo

Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales, vacaciones anuales, etc., en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios son la entrada bruta de beneficios económicos, durante el período suigido en el curso de las actividades ordinarias, siempre que tal entrada de lugar a un aumento en el patrimonio neto, que no esté relacionado con aportaciones de los propietarios.

Corresponden al arriendo de las oficinas, parqueaderos y bodegas del edificio y se miden en función a la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir de acuerdo a los contratos de arrendamiento con cada cliente. La Compañía reconoce el ingreso cuando transfiere el control del servicio al cliente.

Reconocimiento de gastos

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

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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 incertidumbres a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, que tienen un alto riesgo 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.

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

- **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.

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.

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Administración ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente

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 Compañía para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales, y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

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 la Compañía 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. 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.

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (continuación)

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 se distribuía durante la vida restante del instrumento.

Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 9, la Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que se poseen como instrumentos de deuda continúan siendo medidos al costo amortizado.

En lo referido a cuentas por cobrar comerciales, considerando la calidad crediticia de sus clientes, la Compañía obtuvo un impacto bajo resultante de la aplicación del concepto de PCE. El nuevo enfoque no modificó de forma importante los actuales niveles de provisión previamente. Producto de lo anterior la Compañía aplicó el método de transición prospectivo para la adopción de la NIIF 9.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2017 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables, lo que nos permite definir que no hay ningún efecto por la aplicación de NIIF 9.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, 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.

Los cambios claves 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.

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (continuación)

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

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

La Compañía tiene como actividad principal el arrendamiento de inmuebles. Los ingresos por servicios prestados a clientes son efectuados de acuerdo con un contrato.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas

NIIF 16.- Arrendamientos

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINNIIF 4 Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos operativos, incentivos y SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, la valoración, la presentación y la información a revelar de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance similar a la actual contabilización de los arrendamientos financieros de acuerdo con la NIC 17.

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (continuación)

La norma incluye dos exenciones al reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios los arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo, los ordenadores personales) y los arrendamientos a corto plazo (es decir los contratos de arrendamiento con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos).

En la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo por los pagos a realizar por el arrendamiento (es decir el pasivo por el arrendamiento) y un activo que representa el derecho de usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir el activo por el derecho de uso) Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses correspondientes al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2019.

Existen otras modificaciones que también se aplican por primera vez en el año 2019, sin embargo, de acuerdo a la conclusión de la Gerencia, estas no tienen impacto alguno en los presentes estados financieros de la Compañía

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el rubro de efectivo se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Caja Chica	500	500
Banco Internacional	278,784	739,238
Banco Pichincha	81,084	301,584
Banco Guayaquil	295,429	-
Banco General Rumíñahui	38,261	312,388
Póliza Banco Guayaquil	100,001	-
	<u>794,059</u>	<u>1,353,710</u>

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

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el rubro de cuentas por cobrar se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por cobrar/Clientes	125,396	119,564
Otras cuentas por cobrar (a)	2,579,646	997.792
Anticipo a proveedores	3,458	19,742
	<u>2,708,500</u>	<u>1,135,098</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, otras cuentas por cobrar corresponden principalmente a valores pagados a nombre de Puerta de Brandenburgo S A Diurbiano, los cuales no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses

Así mismo existe un préstamo realizado a la Compañía Terprsicore por \$ 238 212 que incluye intereses.

Durante el año 2018 se concedió un préstamo a una compañía relacionada en Costa Rica, por US\$ 1.500.000 los mismos que no tienen fecha específica de vencimiento ni generan intereses

8. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los impuestos anticipados se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Iva en compras	573	2,966
Iva retenido	10,434	82,404
	<u>11,007</u>	<u>85,70</u>

(Espacio en blanco)

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos fijos se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Muebles y enseres	61,644	61,644
Equipos de oficina	26,428	26,428
Total	88,072	88,072
Depreciación Acumulada	(87,380)	(83,861)
Valor neto	692	4,211

10. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la propiedad de inversión se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Terreno	2,932,508	1,455,178
Edificio	10,888,084	11,700,383
Total	13,820,592	13,155,561
Depreciación Acumulada	(281,588)	(2,463,238)
Valor neto	13,539,004	10,692,323

Las propiedades de inversión constituyen el edificio Eurocenter, el mismo que fue revalorizado por un perito valuator independiente para estimar su valor razonable. El avalúo se realizó con fecha 10 de abril de 2018 donde se estableció que la vida útil remanente es de 29 años y el valor razonable del edificio a esa fecha es de \$13,820,592.

(Espacio en blanco)

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. ACTIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos diferidos se formaban de la siguiente manera

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Garantías varias (a)	1,623	1,623
	<u>1,623</u>	<u>1,623</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 estos valores corresponden a garantías entregadas al Municipio de Quito para instalar publicidad en el exterior.

12. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones se formaban de la siguiente manera.

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Cuentas por cobrar a Construir Futuro (a)	485,000	485,000
Juicio Construir Futuro	20,400	20,400
Provisión cuentas por cobrar a largo plazo	(505,400)	(505,400)
	<u>-</u>	<u>-</u>

(a) Cuentas por cobrar a largo plazo, 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 - Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito S A, razón por la cual se mantiene un juicio en contra de esta empresa.

La compañía decidió provisionar el 100% de las cuentas por cobrar a largo plazo, una vez que han transcurrido más de 5 años y que de acuerdo con la opinión del asesor tributario no existen probabilidades de devolución de estos valores porque no existen los permisos municipales para haber construido estos departamentos

(Espacio en blanco)

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores nacionales	16,790	23,114
Edificio Diursa Eurocenter	20,678	20,678
Otras Cuentas por Pagar	77,984	58,381
	<u>115,452</u>	<u>102,173</u>

14. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Décimo tercero	223	313
Décimo cuarto	156	156
	<u>379</u>	<u>469</u>

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por pagar al IESS	-	1,016
IVA Ventas	17,196	10,996
Impuesto a la renta por pagar	155,336	150,946
Anticipo clientes	992	297
Retención en la fuente e IVA	397	1,605
	<u>173,921</u>	<u>164,860</u>

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

16. ACREEDORES ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los acreedores accionistas se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Diursa corto plazo (a)	380,379	380,379
Diursa intereses (b)	3,219,517	3,053,704
	<u>3,599,896</u>	<u>3,434,083</u>

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

17. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los documentos por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Diursa créditos legalizados (a)	2,638,537	2,888,538
	<u>2,638,537</u>	<u>2,888,538</u>

(a) 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.

18. ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los anticipos clientes se formaban de la siguiente manera.

	31 de diciembre de 2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Garantía arriendo ESIKA COSMETIC ECUADOR S.A.	-	24,972
Garantía arriendo GRUPO TRANSBEL	2,676	21,906
Garantía arriendo CISCO SYSTEM INC	11,531	11,531
Garantía arriendo Halliburton	14,674	14,674
Garantía Novartis Ecuador S.A.	136,000	136,000
	<u>164,881</u>	<u>209,083</u>

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

19. 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 disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de la reserva para jubilación patronal y desahucio se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Reserva Jubilación patronal	-	3,491
Reserva desahucio	-	2,321
	-	5,812

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía no cuenta con personal en relación de dependencia por lo que la provisión fue reversada en su totalidad.

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

20. IMPUESTOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el impuesto a la renta, se determinó de la siguiente manera:

	31 de Diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Conciliación tributaria		
Utilidad antes del cálculo para impuesto a la renta	942,564	1,220,056
Más (Menos)		
Gastos no deducibles generados en el país	183,983	112,219
Base imponible	1,126,547	1,332,275
Tasa legal del impuesto	25%	22%
Impuesto causado (Tasa del 25% y 22%)	281,637	293,100
Anticipo impuesto a la renta determinado	74,851	67,847
Menos rebaja decreto ejecutivo 210	-	(27,139)
Impuesto a la renta del año	281,637	293,100
Menos – Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal	(126,301)	(142,154)
Valor a pagar	155,336	150,946

Aspectos Tributarios - El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley.

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

20. IMPUESTOS (continuación)

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reformas a varios cuerpos legales aplicables a la Compañía

Impuesto a la renta

Ingresos

Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente “En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”

Gastos Deducibles

Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa

La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna

Anticipo de Impuesto a la Renta

Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

20. IMPUESTOS (continuación)

Impuesto al Valor Agregado

El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago

Se podría solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años

Impuesto a la Salida de Divisas

Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD

Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018 y 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

21. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 podría ser distribuido entre los accionistas,

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

21. PATRIMONIO (continuación)

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

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.

22. GASTOS GENERALES QUITO

Durante los años 2018 y 2017 los gastos generales Quito se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos	45,000	45,000
Beneficios sociales y otros	4,136	4,159
Aportes Patronal y Fondos de reserva	9,217	9,217
Suministros	1,206	851
Servicios públicos	8,594	5,131
Honorarios comisiones	8,575	9,800
Mantenimiento	5,125	18,298
Gastos de viaje	449	2,829
Contribuciones e impuestos	48,040	125,454
Seguros	7,407	8,709
Otros	147,422	80,008
Servicios contables	6,000	6,000
Trámites legales	70,398	5,238
Sistema contable	610	2,396
Depreciaciones	311,423	313,556
	<u>673,602</u>	<u>636,646</u>

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

23. GASTOS NO OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos no operacionales se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Intereses	165,819	173,453
Servicios bancarios	88,881	28,975
Gastos no deducibles	8,158	7,064
	<u>262,858</u>	<u>209,492</u>

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 2018 y 2017 es el siguiente

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

(Espacio en blanco)

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

24. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS (continuación)

(b) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera.

Cuentas por Cobrar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2018	2017
Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior	Préstamo	Extranjero		1,562,038	62,038
Operaciones con partes relacionadas locales	Préstamo	Local		835,823	882.110
				<u>2,397,861</u>	<u>944.148</u>

Cuentas por pagar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2018	2017
Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior	Anticipo para construcción de obras	Extranjero		6,238,433	6,322,621
				<u>6,238,433</u>	<u>6,322,621</u>

Pérdidas y Ganancias	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2018	2017
Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior	Intereses	Extranjero		165,819	173,453
				<u>165,819</u>	<u>173,453</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.

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

24. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS (continuación)

(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 2018 y 2017 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

(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. PROVISION CONTINGENTES, REMEDIACION AMBIENTAL Y OTROS

Al 31 de diciembre de 2018 no se han determinado provisión contingente, remediación ambiental u otros, debido a que de la evaluación realizada no existen probabilidades de que ocurran eventos que puedan ocasionar desembolsos por contingencias

26. ANALISIS DEL MICRO ENTORNO

Inmodiursa - Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito 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

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

26. ANALISIS DEL MICRO ENTORNO (continuación)

B. Clientes

En nuestras instalaciones contamos con la presencia de importantes y prestigiosas empresas multinacionales como: Novartis, Halliburton, Kinross Aurelian, Cisco Systems, Servicios Petroleros Igapo S.A, Alconmlab Ecuador S.A. y la Embajada de Canadá

C. Proveedores

Mantenemos la asistencia de empresas importantes como Estrusa, coheco, Siemens, Clínic, etc.

27. EVENTOS SUBSECUENTES

Desde el 31 de diciembre de 2018 hasta la presentación del informe de los auditores externos, no existen eventos subsecuentes que deban mencionarse.

28. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Administración en abril 13 de 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.


Patricio Yépez
Gerente General


Jina Rodríguez
Contadora

**INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR CENTRO DE NEGOCIOS
QUITO S.A.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
LEGALES**

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Informe de los Auditores Independientes Sobre Cumplimiento de Obligaciones Legales

A los señores Accionistas de

Inmodiursa - Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito S.A.

1 Hemos auditado los estados financieros de Inmodiursa - Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 y, con fecha 15 de abril de 2019 hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de ciertas normas y resoluciones de los organismos de control que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de cumplimiento con la Superintendencia de Compañías del Ecuador detalladas en el siguiente numeral.

3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el numeral anterior no revelaron situaciones de incumplimiento relacionadas con la documentación que la compañía debe mantener y generar como resultado de la aplicación de la Resolución SC.DSC.G.13.010.

4. El cumplimiento por parte de la Compañía de las resoluciones de la Superintendencia de Compañías, específicamente relacionadas con el Lavado de Activos, son responsabilidad de su administración. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionado en el primer numeral.

5. En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013, informamos que existen observaciones sobre aspectos de carácter normativo, relacionados con procedimientos establecidos por la autoridad competente. Dichos aspectos se detallan a continuación:

6. De acuerdo a la norma citada en el párrafo anterior se ha prestado atención a los siguientes puntos:

1. **Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
2. **Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
3. **Matriz de Riesgos**
4. **Información y Conservación de Archivos**
5. **Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
6. **Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías**
7. **Designación del Oficial de Cumplimiento**
8. **Programa de Capacitación Anual**

Como resultado de nuestros procedimientos se presentan a continuación los aspectos relevantes en cumplimiento de la normativa:

1. **Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**

La compañía Inmodiursa - Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito S.A. aprobó el Manual de control interno para la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, en la junta extraordinaria de accionistas en el cual incluye las políticas y procedimientos adoptados con el objetivo de prevenir y mitigar los riesgos de que la compañía pueda ser utilizada como instrumento para lavar activos y/o financiar delitos. Durante el 2018 el manual no ha presentado modificaciones.

2. **Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**

La compañía Inmodiursa - Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito S.A. aprobó el Código de Ética y Manual de control interno para la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos. Durante el 2018 no se realizaron modificaciones

3. Matriz de Riesgos

La compañía aprobó la matriz de riesgos mediante junta general de accionistas y se encuentra en vigencia durante el periodo de nuestra revisión.

4. Información y Conservación de Archivos

La compañía mantiene un archivo reglamentario con la información básica mencionada en la normativa legal citada anteriormente y establecida en el manual de políticas y procedimientos para la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, de las instituciones con las cuales mantiene operaciones y transacciones comerciales superiores al monto establecido de 10.000 USD.

Los documentos contables y financieros de las operaciones y transacciones comerciales de la compañía se conservan por el tiempo superior a 10 años.

5. Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

Inmodiursa - Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito S.A. presentó el Plan Operativo Anual correspondiente al año 2018

6. Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías

La compañía ha cumplido por el periodo 2018, con la presentación de los Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y Superintendencia de Compañías de acuerdo a la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y a la Resolución No. SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013.

7. Designación del Oficial de Cumplimiento

La Junta General de Accionista ha ratificado la designación como Oficial de Cumplimiento a la Sra. Sandra Leonor Hipatia Merizalde Olivo con CI. 1707671457 y la Superintendencia de Compañías ha otorgado la calificación para desempeñar las funciones de Oficial de Cumplimiento de la Compañía Inmodiursa - Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito S.A.

8. Programa de Capacitación Anual

La compañía ha establecido su programa de Capacitación Anual en el plan operativo anual, sobre las normas legales y reglamentarias en materia de prevención de lavado de activos, de financiamiento del terrorismo y otros delitos. El Programa incluye las capacitaciones del Oficial de Cumplimiento en la UAFE.

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de Compañía Inmobiliaria - Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito SA y para su presentación a la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

Rumero & Asociados

Crowe

15 de abril de 2019

Quito, Ecuador