

INMODIURSA S.A.

Estados de Situación Financiera

|   | Al 31 de Diciembre de |            |
|---|-----------------------|------------|
|   | 2014                  | 2013       |
|   | <i>(U.S. Dólares)</i> |            |
| <b>Activos</b>                                  |                       |            |
| Activos corrientes:                             |                       |            |
| Caja y equivalentes de efectivo <i>(Nota 6)</i> | 15,055                | 386,254    |
| Cuentas por cobrar <i>(Nota 7)</i>              | 472,857               | 486,394    |
| Impuestos anticipados <i>(Nota 8)</i>           | 423,775               | 587,180    |
| Total activos corrientes                        | 911,687               | 1,459,828  |
| Activos no corrientes:                          |                       |            |
| Activos fijos, neto <i>(Nota 9)</i>             | 18,229                | 26,773     |
| Propiedad de inversión <i>(Nota 10)</i>         | 11,624,538            | 11,923,937 |
| Activos diferidos <i>(Nota 11)</i>              | 1,623                 | 1,623      |
| Cuentas por cobrar largo plazo <i>(Nota 12)</i> | 60,852                | 60,852     |
| Activo difiendo impuesto a la renta             | 160                   | 160        |
| Total activos no corrientes                     | 11,705,402            | 12,013,345 |
| Total activos                                   | 12,617,089            | 13,473,173 |



Patricio Yépez  
Gerente General



Sandra Merizalde  
Contadora

*Véanse las notas adjuntas.*

INMODIURSA S.A.

Estados de Situación Financiera

|  | Al 31 de Diciembre de |                   |
|--|-----------------------|-------------------|
|  | 2014                  | 2013              |
|  | <i>(US Dólares)</i>   |                   |
| <b>Pasivos y patrimonio neto</b>               |                       |                   |
| <b>Pasivos corrientes:</b>                     |                       |                   |
| Cuentas por pagar <i>(Nota 13)</i>             | 60,142                | 693,212           |
| Pasivos acumulados <i>(Nota 14)</i>            | 148                   | 148               |
| Otras cuentas por pagar <i>(Nota 15)</i>       | 16,934                | 22,784            |
| Acreedores accionistas <i>(Nota 16)</i>        | 2,766,912             | 2,414,292         |
| Total pasivos corrientes                       | <u>2,844,136</u>      | <u>3,130,436</u>  |
| <b>Pasivos no corrientes:</b>                  |                       |                   |
| Documentos por pagar <i>(Nota 17)</i>          | 5,322,465             | 6,522,465         |
| Anticipo clientes <i>(Nota 18)</i>             | 209,083               | 209,083           |
| Provisión beneficios sociales <i>(Nota 19)</i> | 5,812                 | 5,812             |
| Total pasivo no corriente                      | <u>5,537,360</u>      | <u>6,737,360</u>  |
| Total Pasivo                                   | <u>8,381,496</u>      | <u>9,867,796</u>  |
| <b>Patrimonio neto</b>                         |                       |                   |
| Capital social <i>(Nota 20)</i>                | 815,466               | 815,466           |
| Reserva revalorización                         | 3,755,695             | 3,755,695         |
| Efecto de primera adopción                     | (418,061)             | (418,061)         |
| Resultados acumulados                          | (547,723)             | (405,646)         |
| Pérdida del año                                | 630,216               | (142,077)         |
| Total patrimonio                               | <u>4,235,593</u>      | <u>3,605,377</u>  |
| Total pasivos y patrimonio neto                | <u>12,617,089</u>     | <u>13,473,173</u> |



Patricio Yépez  
Gerente General



Sandra Merizalde  
Contadora

*Véanse las notas adjuntas.*

INMODIURSA S.A.

Estados de Resultados Integrales

|   | Años Terminados el<br>31 de Diciembre de |             |
|---|--|-------------|
|   | 2014                                     | 2013        |
|   | <i>(U.S. Dólares)</i>                    |             |
| Ingresos operacionales                        | 1,858,572                                | 1,790,576   |
| Ingresos no operacionales                     | 11,745                                   | 5,035       |
| Utilidad bruta                                | 1,870,317                                | 1,795,611   |
| Gastos de operación:                          |  |             |
| Gastos generales Quito <i>(Nota 21)</i>       | (631,021)                                | (1,375,074) |
| Gasto no operacional <i>(Nota 22)</i>         | (414,394)                                | (488,127)   |
| Utilidad pérdida antes de impuesto a la renta | 824,902                                  | (67,590)    |
| Impuesto a la renta <i>(Nota 24)</i>          | (194,686)                                | (74,487)    |
| Impuesto difiendo                             | -  | -           |
|   | 630,216                                  | (142,077)   |
| (Pérdida) Utilidad del año                    | 630,216                                  | (142,077)   |
| (Pérdida) Utilidad por acción                 | 0,77                                     | (0.17)      |



Patricio Yépez  
Gerente General



Sandra Merizalde  
Contadora

*Véanse las notas adjuntas.*

INMOBILIURSA S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

|  | Resultados Acumulados |                      |  |                                      |
|--|-----------------------|----------------------|--|--------------------------------------|
|  | Capital Social        | Reserva Valorización | Resultados Acumulados<br>(U\$ Dólares) | Ajustes de primera adopción<br>Total |
| Saldos al 31 de Diciembre de 2012        | 815,466               | 3,755,695            | (401,963)                              | (418,061)                            |
| Ajuste por baja de activos no existentes | -                     | -                    | (3,683)                                | -                                    |
| Pérdida del ejercicio                    | -                     | -                    | (142,077)                              | -                                    |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013         | 815,466               | 3,755,695            | (547,723)                              | (418,061)                            |
| Pérdida del ejercicio                    | -                     | -                    | 630,216                                | -                                    |
| Saldo al 31 de diciembre de 2014         | 815,466               | 3,755,695            | 82,493                                 | (418,061)                            |
|  |                       |                      |  | 3,751,137                            |
|  |                       |                      |  | (3,683)                              |
|  |                       |                      |  | (142,077)                            |
|  |                       |                      |  | 3,605,377                            |
|  |                       |                      |  | 630,216                              |
|  |                       |                      |  | 4,235,593                            |



Patricio Yépez  
Gerente General



Sandra Merizalde  
Concadora

Véase los notas adjuntas.

INMODIURSA S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

|  | Años terminados el<br>31 de Diciembre de |                    |
|--|--|--------------------|
|  | 2014                                     | 2013               |
|  | (L. 3 Dólares)                           |                    |
| <b>Flujos de efectivo netos de actividades de operación:</b>   |  |                    |
| Utilidad / pérdida neta del año  | 630,216                                  | (142,077)          |
| <b>Ajuste por:</b>   |  |                    |
| Depreciaciones y amortizaciones  | 307,943                                  | 316,696            |
| Provisión cuentas por cobrar a largo plazo   | -  | 305,400            |
| <b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo</b> | <b>938,159</b>                           | <b>680,019</b>     |
| (Aumento) disminución en cuentas por cobrar  | 13,537                                   | 621,823            |
| Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar  |  | 4,168              |
| (Aumento) disminución en impuestos anticipados   | 163,405                                  | 7,988              |
| (Aumento) disminución en cuentas por pagar   | (633,070)                                | 152,048            |
| (Aumento) disminución en pasivos acumulados  | -  | (6,606)            |
| Disminución (aumento) en otras cuentas por pagar   | (5,898)                                  | 1,021              |
| <b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación</b>                            | <b>476,181</b>                           | <b>1,460,371</b>   |
| <b>Flujos en actividades de inversión:</b>   |  |                    |
| Compra y venta de activos fijos  | -  | -                  |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>   | <b>-</b>                                 | <b>-</b>           |
| <b>Flujos en actividades de financiamiento:</b>  |  |                    |
| Acreditación accionista  | 352,630                                  | 303,770            |
| Préstamos  | (1,200,000)                              | (1,608,001)        |
| <b>Efectivo neto provisto (utilizado en) por actividades de financiamiento</b>                           | <b>(847,380)</b>                         | <b>(1,304,231)</b> |
| <b>(Disminución) aumento neto de caja y bancos</b>   | <b>(371,199)</b>                         | <b>156,140</b>     |
| Caja y equivalentes de efectivo al inicio del año  | 386,254                                  | 230,114            |
| <b>Caja y equivalentes de efectivo al final del año, neto de sobregiros</b>                              | <b>15,055</b>                            | <b>386,254</b>     |



Patricio Yépez  
Gerente General



Sandra Merizalde  
Contadora

Véanse las notas adjuntas.

# INMODIURSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013

### 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 como arriendo y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles.

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013 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 2013 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 2014 y 2013, 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.

(Espacio en blanco)

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

**3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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

**Instrumentos financieros****Activos financieros****Reconocimiento y medición inicial**

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto en el caso de los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros activos según las categorías definidas en la NIC 39.

**Reconocimiento y medición inicial**

La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos más relevantes de estas categorías aplicables a la Compañía se describen a continuación:

**Medición posterior****Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y las cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo.

La Compañía mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (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.

**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.

**3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

**Reconocimiento y medición inicial**

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 correspondiente 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 de una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconocen en el estado de resultados.

# 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.

## 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.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen provisiones que registrarse por este concepto.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

**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.

Las 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. La 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.

**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

### 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

#### Reconocimiento de ingresos (continuación)

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 periodos 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 periodo 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 periodo 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.

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

• **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.

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 período sobre el que se informa.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

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 período, 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 7 Estado de Flujos de Efectivos**

Existe una propuesta de modificación a la NIC 7 sobre información a revelar y que básicamente pretende informar a través de una conciliación de los importes de los saldos iniciales y finales de los estados de situación financiera para cada partida que haya generado flujos de efectivo clasificados como actividades de financiación.

Se deberá revelar también las retenciones sobre el efectivo y sus equivalentes, incluyendo pasivos fiscales que surjan en el momento de la repatriación de saldos de efectivo.

**b) NIC 12 Impuestos diferidos**

Se espera comentarios a la propuesta del proyecto de norma, reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

**c) NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición**

La nueva revisión busca reemplazar la NIC 39 Instrumentos financieros reconocimiento y medición adoptando un modelo lógico para la clasificación y medición así como una sola visión de modelo de directorio (pérdida esperada) y un enfoque reformado de contabilidad de coberturas

**6. CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el rubro de efectivo se formaba de la siguiente manera:

|                         | <b>31 de diciembre de</b> |                |
|-------------------------|---------------------------|----------------|
|                         | <b>2014</b>               | <b>2013</b>    |
|                         | <i>(US Dólares)</i>       |                |
| Caja Chica              | 500                       | 500            |
| Banco Internacional     | 13,183                    | 121,336        |
| Banco General Rumiñahui | 1,372                     | 4,418          |
| Inversiones temporales  | -                         | 260,000        |
|                         | <b>15,055</b>             | <b>386,254</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.

Las inversiones temporales representan tres certificados de depósito a plazo, con el Banco General Rumiñahui con fecha de emisión desde octubre hasta diciembre de 2013, las cuales tienen fecha de vencimiento el 5 de marzo de 2014 y devengan intereses calculados a una tasa de entre el 4,70% al 5,45% anual.

(Espacio en blanco)

INMODIURSA S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**7. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el rubro de cuentas por cobrar se formaba de la siguiente manera:

|                                     | <b>31 de diciembre de</b> |             |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------|
|                                     | <b>2014</b>               | <b>2013</b> |
|                                     | <i>(US Dólares)</i>       |             |
| Cuentas por cobrar/Clientes         | <b>101,500</b>            | 103,288     |
| Cuentas por cobrar/Empleados        | <b>52,602</b>             | 52,050      |
| Otras cuentas por cobrar <b>(a)</b> | <b>305,691</b>            | 288,438     |
| Anticipo a proveedores              | <b>13,064</b>             | 42,618      |
|                                     | <b>472,857</b>            | 486,394     |

**(a)** Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, otras cuentas por cobrar corresponde principalmente a valores pagados a nombre de Puerta de Brandenburgo S.A. Diurbrand por el pago de impuestos prediales, honorarios auditoría externa, servicios básicos, pago impuesto a la renta y su anticipo.

**8. IMPUESTOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los impuestos anticipados se formaban de la siguiente manera:

|                                 | <b>31 de diciembre de</b> |             |
|---------------------------------|---------------------------|-------------|
|                                 | <b>2014</b>               | <b>2013</b> |
|                                 | <i>(US Dólares)</i>       |             |
| Iva en compras                  | <b>763</b>                | 1,907       |
| Iva retenido                    | <b>129,098</b>            | 11,221      |
| Crédito tributario              |                           | 53,747      |
| Ret.fuente/años anteriores      | <b>76,077</b>             | 85,102      |
| Crédito Tributario IVA Retenido | <b>217,837</b>            | 435,203     |
|                                 | <b>423,775</b>            | 587,180     |

## INMODIURSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 9. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los activos fijos se formaban de la siguiente manera:

|                        | <b>31 de diciembre de</b> |             |
|------------------------|---------------------------|-------------|
|                        | <b>2014</b>               | <b>2013</b> |
|                        | <i>(US Dólares)</i>       |             |
| Muebles y enseres      | <b>61,644</b>             | 61,644      |
| Equipos de oficina     | <b>26,428</b>             | 26,428      |
| <b>Total</b>           | <b>88,072</b>             | 88,072      |
| Depreciación Acumulada | <b>(69,843)</b>           | (61,299)    |
| <b>Valor neto</b>      | <b>18,229</b>             | 26,773      |

#### 10. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la propiedad de inversión se formaban de la siguiente manera:

|                        | <b>31 de diciembre de</b> |             |
|------------------------|---------------------------|-------------|
|                        | <b>2014</b>               | <b>2013</b> |
|                        | <i>(US Dólares)</i>       |             |
| Terreno                | <b>1,455,178</b>          | 1,455,178   |
| Edificio               | <b>11,700,383</b>         | 11,700,383  |
| <b>Total</b>           | <b>13,155,561</b>         | 13,155,561  |
| Depreciación Acumulada | <b>(1,531,023)</b>        | (1,231,623) |
| <b>Valor neto</b>      | <b>11,624,538</b>         | 11,923,937  |

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.

(Espacio en blanco)

# INMODIURSA S.A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 11. ACTIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los activos diferidos se formalizan de la siguiente manera:

|                      | <b>31 de diciembre de</b> |             |
|----------------------|---------------------------|-------------|
|                      | <b>2014</b>               | <b>2013</b> |
|                      | <i>(US Dólares)</i>       |             |
| Garantías varias (a) | <b>1,623</b>              | 1,623       |
|                      | <b>1,623</b>              | 1,623       |

(a) Al 31 de diciembre de 2013 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 2014 y 2013, las inversiones se formalizan de la siguiente manera:

|  | <b>31 de diciembre de</b> |             |
|--|---------------------------|-------------|
|  | <b>2014</b>               | <b>2013</b> |
|  | <i>(US Dólares)</i>       |             |
| Cuentas por cobrar a Construir Futuro (a)  | <b>485000</b>             | 485,000     |
| Juicio Construir Futuro                    | <b>20400</b>              | 20,400      |
| Préstamo Diursa Costa Rica                 | <b>60,852</b>             | 60,852      |
| Provisión cuentas por cobrar a largo plazo | <b>-505400</b>            | (505,400)   |
|  | <b>60,852</b>             | 60,852      |

(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 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 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 obtener estos departamentos.

(Espacio en blanco)

INMODIURSA S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**13. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

|                                    | 31 de diciembre de  |                |
|------------------------------------|---------------------|----------------|
|                                    | 2014                | 2013           |
|                                    | <i>(US Dólares)</i> |                |
| Proveedores nacionales             | 12,996              | 44,591         |
| Edificio Diursa Eurocenter         | 42,678              | 80,000         |
| Liquidaciones de haberes por pagar | -                   | 74,819         |
| Bolsa de Valores Quito (a)         | -                   | 409,138        |
| Gastos legales                     | -                   | 1,400          |
| Otras Cuentas por Pagar            | 4,468               | 5,199          |
| Provisión Laudo arbitral (b)       | -                   | 77,577         |
| Varios                             | -                   | 488            |
|                                    | <b>60,142</b>       | <b>693,212</b> |

(a) Corresponde al valor 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).

(b) Valor a favor del arquitecto Rivadeneira de acuerdo al Laudo Arbitral.

**14. PASIVOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

|                | 31 de diciembre de  |            |
|----------------|---------------------|------------|
|                | 2014                | 2013       |
|                | <i>(US Dólares)</i> |            |
| Décimo tercero | 91                  | 91         |
| Décimo cuarto  | 57                  | 57         |
|                | <b>148</b>          | <b>148</b> |

## INMODIURSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

|                               | 31 de diciembre de  |        |
|-------------------------------|---------------------|--------|
|                               | 2014                | 2013   |
|                               | <i>(US Dólares)</i> |        |
| Aportes IESS                  | 818                 | 1,377  |
| Préstamos IESS                | 79                  | 354    |
| IVA Ventas                    | 15,366              | 19,210 |
| Retención IVA                 | 157                 | 1,557  |
| Retención en la fuente        | 220                 | 69     |
| Impuesto a la renta empleados | 294                 | 217    |
|                               | 16,934              | 22,784 |

#### 16. ACREEDORES ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los acreedores accionistas se formaban de la siguiente manera:

|                        | 2014                | 2013      |
|------------------------|---------------------|-----------|
|                        | <i>(US Dólares)</i> |           |
| Diursa corto plazo (a) | 380,379             | 380,379   |
| Diursa intereses (b)   | 2,386,533           | 2,033,913 |
|                        | 2,766,912           | 2,414,292 |

(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.

(Espacio en blanco)

INMODIURSA S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**17. DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los documentos por pagar se formaban de la siguiente manera:

|                                 | <b>31 de diciembre de</b> |                  |
|---------------------------------|---------------------------|------------------|
|                                 | <b>2014</b>               | <b>2013</b>      |
|                                 | <i>(US Dólares)</i>       |                  |
| Diursa créditos legalizados (a) | 5,009,496                 | 6,209,496        |
| Bolsa de Valores Quito (b)      | 312,969                   | 312,969          |
|                                 | <b>5,322,465</b>          | <b>6,522,465</b> |

(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.

(b) Corresponde al valor a largo plazo, por la obligación con la Bolsa de Valores Quito.

**18. ANTICIPO CLIENTES**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los anticipos clientes se formaban de la siguiente manera:

|   | <b>31 de diciembre de</b> |                |
|---|---------------------------|----------------|
|   | <b>2014</b>               | <b>2013</b>    |
|   | <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                    | 14,674         |
| Garantía Novartis Ecuador S.A.                | 136,000                   | 136,000        |
|   | <b>209,083</b>            | <b>209,083</b> |

**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.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

**19. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS POST EMPLEO  
(continuación)****(a) Reserva para jubilación patronal**

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 2014 y 2013, 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:

|                             | <b>31 de diciembre de</b> |             |
|-----------------------------|---------------------------|-------------|
|                             | <b>2014</b>               | <b>2013</b> |
|                             | <i>(US Dólares)</i>       |             |
| Reserva Jubilación patronal | <b>3,491</b>              | 3,491       |
| Reserva desahucio           | <b>2,321</b>              | 2,321       |
|                             | <b>5,812</b>              | <b>5812</b> |

**20. PATRIMONIO****a) Capital social**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el capital social estaba constituido por 815,466 participaciones con un valor nominal de 1 cada una, se encuentran totalmente pagadas.

## INMODIURSA S.A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 20. PATRIMONIO (continuación)

##### 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.

#### 21. GASTOS GENERALES QUITO

Durante los años 2014 y 2013 los gastos generales Quito se formaban de la siguiente manera:

|                                    | 31 de diciembre de  |           |
|------------------------------------|---------------------|-----------|
|                                    | 2014                | 2013      |
|                                    | <i>(US Dólares)</i> |           |
| Sueldos                            | 45,000              | 70,890    |
| Beneficios sociales y otros        | 7,840               | 10,252    |
| Aportes Patronales                 | 5,467               | 15,736    |
| Suministros                        | 769                 | 4,046     |
| Servicios públicos                 | 17,436              | 5,461     |
| Honorarios comisiones              | 9,360               | 115,534   |
| Mantenimiento                      | 15,447              | 15,058    |
| Gastos de viaje                    | 8,544               | 20,456    |
| Contribuciones e impuestos         | 112,905             | 168,004   |
| Liquidación de haberes             | -                   | 74,038    |
| Otros                              | 76,561              | 12,155    |
| Servicios contables                | 14,206              | -         |
| Sistema contable                   | 8,499               | -         |
| Adecuaciones                       | 1,034               | 41,347    |
| Provisión para cuentas incobrables | -                   | 505,400   |
| Depreciaciones                     | 307,943             | 316,697   |
|                                    | 631,021             | 1,375,074 |

INMODIURSA S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**22. GASTOS NO OPERACIONALES**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los gastos no operacionales se formaban de la siguiente manera:

|                      | 31 de diciembre de    |                |
|----------------------|-----------------------|----------------|
|                      | 2014                  | 2013           |
|                      | <i>(U.S. Dollars)</i> |                |
| Intereses            | 352,629               | 404,147        |
| Servicios bancarios  | 1,731                 | 2,516          |
| Gastos contingentes  | -                     | 77,577         |
| Gastos no deducibles | 60,034                | 3,887          |
|                      | <b>414,394</b>        | <b>488,127</b> |

**23. 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 2014 es el siguiente:

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

(Espacio en blanco)

INMODIURSA S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**23. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS (continuación)**

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

Al 31 de diciembre de 2014, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

| Cuentas por Cobrar  | Naturaleza | Origen     | Vencimiento | 2014           | 2013           |
|---|------------|------------|-------------|----------------|----------------|
| Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior | Préstamo   | Extranjero |             | 60,852         | 60,852         |
| Operaciones con partes relacionadas locales                         | Préstamo   | Local      |             | 261,069        | 232,043        |
|   |            |            |             | <b>321,921</b> | <b>292,895</b> |

| Cuentas por pagar   | Naturaleza                          | Origen     | Vencimiento | 2014             | 2013             |
|---|-------------------------------------|------------|-------------|------------------|------------------|
| Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior | Anticipo para construcción de obras | Extranjero |             | 7,706,408        | 8,623,788        |
|   |                                     |            |             | <b>7,706,408</b> | <b>8,623,788</b> |

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 2014 y 2013 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.

**23. 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.

**24. 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 2013 es del 22% y al 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.

**24. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO****(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, estadia 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.

## 24. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

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.

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.

- **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).

**25. PROVISION CONTINGENTES, REMEDIACION AMBIENTAL Y OTROS**

Al 31 de diciembre de 2014 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 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.

**α) 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.

**β) 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 de Canadá.

**γ) Proveedores**

Mantenemos la asistencia de empresas importantes como Estrusa, cohcco, Siemens, Cimtec, etc.

**27. EVENTOS SUBSECUENTES**

Desde el 31 de diciembre de 2014 hasta la presentación del informe de los auditores externos, no existen eventos subsecuentes que deban mencionarse.