

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014

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 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 2015 y 2014 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 2015 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 2015 y 2014, 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)

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

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

Baja en cuentas

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

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

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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 - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Compensación de instrumentos financieros

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Cuentas por cobrar

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

Activos Fijos

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Política para Deterioro

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

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

Obligaciones por beneficios post empleo

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

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

Provisiones y pasivos contingentes

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existen provisiones que registrarse por este concepto.

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

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.

Los activos y pasivos relacionados a impuesto a la renta (crédito tributario/impuesto a pagar), correspondientes al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. 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 reversen, 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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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 períodos con los cuales se relacionan.

Uso de estimaciones

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

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

4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

- **Estimaciones y suposiciones**

Las suposiciones claves relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de 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.

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)

• **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.

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)

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

• **Provisiones**

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

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

5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES

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

NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos - Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas	1 de enero de 2016
Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y Activos intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41 Propiedades, planta y equipo y Agricultura: Plantas productoras	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 27 Estados financieros separados - Método de la participación	1 de enero de 2016
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2017
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero de 2018

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el rubro de efectivo se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja Chica	500	500
Banco Internacional	-	13,183
Banco General Rumiñahui	2,985	1,372
	3,485	15,055

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

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el rubro de cuentas por cobrar se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por cobrar/Clientes	101,339	101,500
Cuentas por cobrar/Empleados	64,102	52,602
Otras cuentas por cobrar (a)	345,034	305,691
Anticipo a proveedores	21,433	13,064
	531,908	472,857

(a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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.

(Espacio en blanco)

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los impuestos anticipados se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Iva en compras	1,716	763
Iva retenido	272,155	129,098
Crédito tributario		
Ret.fuente/años anteriores	-	76,077
Crédito Tributario IVA Retenido	5,588	217,837
	279,459	423,775

9. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los activos fijos se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<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	(78,391)	(69,843)
Valor neto	9,681	18,229

(Espacio en blanco)

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la propiedad de inversión se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Terreno	1,455,178	1,455,178
Edificio	11,700,383	11,700,383
Total	13,155,561	13,155,561
Depreciación Acumulada	(1,838,970)	(1,531,023)
Valor neto	11,316,591	11,624,538

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

11. ACTIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los activos diferidos se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Garantías varias (a)	1,623	1,623
	1,623	1,623

(a) Al 31 de diciembre de 2015 estos valores corresponde a garantías entregadas al Municipio de Quito para instalar publicidad en el exterior.

(Espacio en blanco)

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las inversiones se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por cobrar a Construir Futuro (a)	485,000	485,000
Juicio Construir Futuro	20,400	20,400
Préstamo Diursa Costa Rica	60,852	60,852
Provisión cuentas por cobrar a largo plazo	(505,400)	(505,400)
	60,852	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.

13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores nacionales	23,411	12,996
Edificio Diursa Eurocenter	59,678	42,678
Otras Cuentas por Pagar	115,843	4,468
	198,932	60,142

(Espacio en blanco)

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Décimo tercero	313	91
Décimo cuarto	122	57
Impuesto a la Renta	5,403	-
	5,838	148

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Aportes IEES	818	818
Préstamos IEES	85	79
IVA Ventas	16,014	15,366
Retención IVA	500	157
Retención en la fuente	463	220
Impuesto a la renta empleados	294	294
	18,174	16,934

16. ACREEDORES ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los acreedores accionistas se formaban de la siguiente manera:

	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Diursa corto plazo (a)	380,379	380,379
Diursa intereses (b)	2,669,823	2,386,533
	3,050,202	2,766,912

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

17. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los documentos por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Diursa créditos legalizados (a)	3,809,496	5,009,496
Bolsa de Valores Quito	-	312,969
	3,809,496	5,322,465

(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 2015 y 2014, los anticipos clientes se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<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
	209,083	209,083

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.

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Reserva Jubilación patronal	3,491	3,491
Reserva desahucio	2,321	2,321
	5,812	5,812

20. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

20. PATRIMONIO (continuación)

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 2015 y 2014 los gastos generales Quito se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos	45,000	45,000
Beneficios sociales y otros	4,389	7,840
Aportes Patronales	9,217	5,467
Suministros	682	769
Servicios públicos	4,701	17,436
Honorarios comisiones	9,600	9,360
Mantenimiento	12,349	15,447
Gastos de viaje	4,920	8,544
Contribuciones e impuestos	136,714	112,905
Seguros	7,894	-
Otros	101,970	76,561
Servicios contables	6,000	14,206
Sistema contable	5,777	8,499
Adecuaciones	-	1,034
Depreciaciones	316,495	307,943
	665,708	631,021

(Espacio en blanco)

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

22. GASTOS NO OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los gastos no operacionales se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Intereses	283,375	352,629
Servicios bancarios	66,418	1,731
Gastos no deducibles	12,024	60,034
	361,817	414,394

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 2015 y 2014 es el siguiente:

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

(Espacio en blanco)

INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO 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 2015 y 2014, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Cuentas por Cobrar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2015	2014
Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior	Préstamo	Extranjero		60,852	60,852
Operaciones con partes relacionadas locales	Préstamo	Local		305,491	261,069
				366,343	321,921

Cuentas por pagar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2015	2014
Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior	Anticipo para construcción de obras	Extranjero		6,859,698	7,776,408
				6,859,698	7,776,408

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 2015 y 2014 en transacciones no habituales y/o relevantes.

(d) Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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 2015 y 2014 es del 22%.

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

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

(c) Dividendos en efectivo

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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).

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

25. PROVISION CONTINGENTES, REMEDIACION AMBIENTAL Y OTROS

Al 31 de diciembre de 2015 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, coheco, Siemens, Climec, etc.

27. EVENTOS SUBSECUENTES

Desde el 31 de diciembre de 2015 hasta la presentación del informe de los auditores externos, no existen eventos subsecuentes que deban mencionarse.