

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

1. OPERACIONES

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

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

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

Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016 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 2016 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

Bases de preparación (declaración de cumplimiento)

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016 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 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.

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 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.

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 periodo 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 de Información Financiera y enmiendas emitidas, pero con vigencia posterior al ejercicio económico que comienza el 1 de enero de 2018. En este sentido la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda cuando entren en vigencia.

NIIF 9.- Instrumentos Financieros

En Julio de 2014, el IASB emitió la versión final de NIIF 9 Instrumentos financieros, que reemplaza a la NIC 39 Instrumentos financieros Reconocimiento y medición y todas las versiones anteriores de NIIF 9.

NIIF 9 establece los siguientes tres aspectos para la contabilización y medición de instrumentos financieros: estos son

- . Clasificación y medición
- . Deterioro
- . Contabilidad de coberturas

La NIIF 9 es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con aplicación anticipada permitida. A excepción de la contabilización de coberturas, se requiere una aplicación retrospectiva de los aspectos considerados en esta norma, sin embargo, la información comparativa no es obligatoria. Para contabilización de coberturas, generalmente se aplican los requisitos de manera prospectiva, con algunas limitadas excepciones.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES

La Compañía espera adoptar esta nueva norma en la fecha de vigencia requerida y no restablecerá la información comparativa. Durante el año 2017 la Compañía realizó una evaluación del impacto de los tres aspectos fundamentales de NIIF 9. La evaluación fue efectuada considerando la información disponible a la fecha y puede estar sujeta a cambios derivados de información disponible para el año 2018 fecha en la cual esta norma entrará en vigencia.

La Compañía no espera un impacto significativo en su estado de situación financiera y patrimonio por la aplicación de los requerimientos detallados en NIIF 9.

NIIF 15 Ingresos procedentes de acuerdos con clientes

Esta norma se emitió en mayo de 2014 y se modificó en abril de 2016 y establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de acuerdos con clientes.

NIIF 15 establece que los ingresos se reconocen en una cantidad que refleja la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia hacia el cliente de bienes o servicios

NIIF 15 reemplazará todos los requerimientos actuales de reconocimiento de ingresos. Se requiere una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada para los ejercicios que comienzan a partir del 1 de enero de 2018. La Compañía planea adoptar esta norma en la fecha de vigencia requerida utilizando el método retrospectivo modificado si sus operaciones así lo ameritan.

La Compañía opera en la industria de la construcción. En los últimos años sus ingresos han sido limitados. Durante el 2017 y debido a que sus ingresos no tuvieron una continuidad, la compañía no realizó evaluación del impacto por la aplicación de esta norma.

NIIF 16.- Arrendamientos

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINNIF 4 Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento. SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos y SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento la valoración, la presentación y la información a revelar de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance similar a la actual contabilización de los arrendamientos financieros de acuerdo con la NIC 17. La norma incluye dos exenciones al reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios los arrendamientos de activos de bajo valor (por ejemplo, los ordenadores personales) y los arrendamientos a corto plazo (es decir los contratos de arrendamiento con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos).

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES

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

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

Existen otras modificaciones que también se aplican por primera vez en el año 2018, sin embargo, de acuerdo a la conclusión de la gerencia, éstas no tienen impacto alguno en los presentes estados financieros de la Compañía.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 17.- Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIIF 2.-Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
Modificaciones a la NIC 40.- Transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
Mejoras anuales a las NIIF.- Ciclo 2014-2016 emitidas en diciembre de 2016)	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF- Supresión de exenciones a corto plazo para quienes las adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
Modificaciones NIIF 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos – Aclaración de que la valoración de las participaciones al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión	1 de enero de 2018
NIIF 9.-Instrumentos financieros con la NIIF 4 Contratos de seguros. Modificaciones a la NIIF 4	1 de enero de 2018
CINNIF 22.-Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018

(Espacio en blanco)

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 2017 y 2016, el rubro de efectivo se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja Chica	500	500
Banco Internacional	739,238	194,628
Banco Pichincha	301,584	-
Banco General Rumiñahui	312,388	211,219
	1,353,710	406,347

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 2017 y 2016, el rubro de cuentas por cobrar se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por cobrar/Clientes	119,564	136,252
Cuentas por cobrar/Empleados	53,644	51,762
Otras cuentas por cobrar (a)	882.110	347,230
Anticipo a proveedores	19,742	13,553
	1.075.060	548,797

(a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, otras cuentas por cobrar corresponden 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. Sumado a un préstamo realizado a la Compañía tetracore por \$ 238212

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los impuestos anticipados se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Iva en compras	2,966	992
Iva retenido	82,404	184,740
	85,70	185,732

9. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos fijos se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<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	(83,861)	(78,210)
Valor neto	4,211	9,862

(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 2017 y 2016, la propiedad de inversión se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<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	(2,463,238)	(2,155,333)
Valor neto	10,692,323	11,000,228

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 2017 y 2016, los activos diferidos se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Garantías varias (a)	1,623	1,623
	1,623	1,623

(a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 estos valores corresponden a garantías entregadas al Municipio de Quito para instalar publicidad en el exterior.

(E 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 2017 y 2016, las inversiones se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<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	62,038	62,038
Provisión cuentas por cobrar a largo plazo	(505,400)	(505,400)
	62,038	62,038
	62,038	62,038

- (a) Cuentas por cobrar a largo plazo, corresponde a valores cancelados a favor de Construir Futuro S.A., por la compra de 18 departamentos ubicados en el sector de La Vicentina Baja; sin embargo, dichos departamentos no han sido entregados a Inmodiursa - Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito S.A., razón por la cual se mantiene un juicio en contra de esta empresa.

La compañía decidió provisionar el 100% de las cuentas por cobrar a largo plazo, una vez que han transcurrido 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 2017 y 2016, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores nacionales	23,114	25,697
Edificio Diursa Eurocenter	20,678	20,678
Otras Cuentas por Pagar	58,381	10,307
	102,173	56,682
	102,173	56,682

(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 2017 y 2016, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Décimo tercero	313	313
Décimo cuarto	156	122
	469	435

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por pagar al IESS	1,016	571
IVA Ventas	10,996	19,642
Impuesto a la renta por pagar	150,946	118,989
Anticipo clientes	297	34,308
Retención en la fuente e IVA	1,605	444
	164,860	173,954

16. ACREEDORES ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los acreedores accionistas se formaban de la siguiente manera:

	2017		2016	
	<i>(US Dólares)</i>			
Diursa corto plazo (a)	380,379	380,379		
Diursa intereses (b)	3,053,704	2,880,391		
	3,434,083	3,260,770		

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 2017 y 2016, los documentos por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Diursa créditos legalizados (a)	2,888,538	2,888,538
	2,888,538	2,888,538

(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 2017 y 2016, los anticipos clientes se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<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 2017 y 2016, 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	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Reserva Jubilación patronal	3,491	3,491
Reserva desahucio	2,321	2,321
	<u>5,812</u>	<u>5,812</u>

20. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016 los gastos generales Quito se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos	45,000	45,000
Beneficios sociales y otros	4,159	4,116
Aportes Patronales	9,217	9,217
Suministros	851	1,118
Servicios públicos	5,131	4,703
Honorarios comisiones	9,800	4,750
Mantenimiento	18,298	17,115
Gastos de viaje	2,829	15,132
Contribuciones e impuestos	125,454	151,341
Seguros	8,709	7,916
Otros	85,246	107,522
Servicios contables	6,000	6,000
Sistema contable	2,396	9,340
Cuentas incobrables	-	39,543
Depreciaciones	313,556	316,181
	636,646	738,994

(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 2017 y 2016, los gastos no operacionales se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Intereses	173,453	211,581
Servicios bancarios	28,975	48,734
Gastos no deducibles	7,064	6,256
	209,492	266,571

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 2017 y 2016 es el siguiente:

Nombre de accionista	Número de acciones	Participación %
Diseños Urbanos. S.A.	815,464	99.99%
Ulpiano Gonzalez	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 2017 y 2016, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Cuentas por Cobrar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2017	2016
Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior	Préstamo	Extranjero		62,038	62,038
Operaciones con partes relacionadas locales	Préstamo	Local		882.110	347,230
				944.148	409,268

Cuentas por pagar	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2017	2016
Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior	Anticipo para construcción de obras	Extranjero		6,322,621	6,149,308
				6,322,621	6,149,308

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 2017 y 2016 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 2017 y 2016 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.

(Espacio en blanco)

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

La Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno señala que el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta consiste en un valor equivalente a la suma matemática del 0.2 % del patrimonio total, más el 0.2 % del total de costos y gastos deducibles a efecto del Impuesto a la Renta, más el 0.4 % del activo total, más el 0.4 % del total de los ingresos gravables a efecto de impuesto a la renta.

Según el Decreto 210, publicado en 2018, la reducción del saldo del anticipo del impuesto a la renta, se estableció así:

- Las empresas y personas naturales con ventas de hasta 500.000 dólares tendrán exoneración del 100%;
- Las que tienen ventas de hasta \$ 1 millón se exonerará el 60%; y
- Las que poseen ventas por más de 1 millón de dólares, accederán a un 40% de exoneración.

El beneficio regirá para la última de tres cuotas con las que pagan el anticipo las personas naturales en marzo y las sociedades en abril 2018.

25. ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA

El 29 de diciembre del 2017, se promulgo en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, la cual está en vigencia para el ejercicio 2018 e incluyen entre otros aspectos tributarios lo siguiente, los mismos que podrían tener impacto en la Compañía:

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante 3 años para las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se genere ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con los límites y condiciones que para el efecto establezca el reglamento a esta Ley.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

25. ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA

- Serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicio fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la renta.
- Los sujetos pasivos que adquieran bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria -incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica- que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10 % respecto del valor de tales bienes o servicios. Las condiciones para la aplicación de este beneficio se establecerán en el reglamento a esta Ley.
- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades aplicarán la tarifa general del impuesto a la renta del 25%. No obstante, la tarifa impositiva se incrementará al 28% cuando los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa de 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Asimismo, aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establece el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

- Eliminar el beneficio que las sociedades podrían obtener una reducción del 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto de sus utilidades reinvertidas en el país en activos productivos.
- Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, conforme lo determine el reglamento a esta Ley, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción del 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

25. ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA

- Las sociedades exportadoras habituales, así como las micro y pequeñas empresas, tendrán una rebaja del 3% en la tarifa del impuesto a la renta. Para las exportadoras habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.
- Las sociedades exportadoras habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de impuesto a la salida de divisas (ISD) en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria, con la finalidad de que sean incorporados en proceso productivo de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el SRI establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general.
- Las sociedades productoras de bienes que reinviertan sus utilidades en el país, en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico acreditados por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación tendrán una reducción del 10% cuando operen en un territorio del conocimiento, del 8% cuando sea en otros espacios del conocimiento y del 6% para el resto de actores.
- Para efectos del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, no se considerarán en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio; y no se considerarán de los rubros de activos, costos y gastos y patrimonio, los gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.
- El SRI podrá disponer la devolución del anticipo establecido en el literal b) del numeral 2 del Art.41, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general, definido por la Administración Tributaria, en la que se podrá también fijar un TIE promedio por segmentos. Sin embargo, el exceso sujeto a devolución no podrá ser mayor que la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado. El SRI podrá devolver total o parcialmente dicho excedente, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo, conforme a lo que disponga el reglamento.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

25. ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA

- Sí al realizar la verificación el SRI encontrase indicios de defraudación, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan, aplicará un recargo del 200% sobre el monto devuelto indebidamente,

Este anticipo, en caso de ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior

En casos debidamente justificados en que sectores, subsectores o segmentos de la economía a nivel nacional o dentro de una determinada circunscripción territorial, hayan sufrido una disminución significativa de sus ingresos y utilidades, a petición fundamentada del Ministerio del ramo, con informe del Director General del SRI y dictamen del ente rector de las finanzas públicas, el Presidente de la República, mediante decreto, podrá reducir o exonerar el valor del anticipo establecido al correspondiente sector, subsector o segmento.

La reducción, exoneración o devolución antes referidas podrán ser autorizadas solo por un ejercicio fiscal a la vez, conforme lo establezca el correspondiente Decreto Ejecutivo.

- Estará exento del impuesto a los consumos especiales (ICE) el alcohol de producción nacional o importado, siempre y cuando se haya obtenido el respectivo cupo anual del Servicio de Rentas Internas, con las condiciones, requisitos y límites que establezca la Administración Tributaria, mediante resolución de carácter general. También estarán exentos los productos destinados a la exportación; los vehículos ortopédicos y no ortopédicos, importados o adquiridos localmente y destinados al traslado y uso de persona con discapacidad, conforme a las disposiciones constantes en la Ley Orgánica de Discapacidades y la Constitución de la República.
- Sobre operaciones de más de US\$1,000 se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico, para que el costo o gasto sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable y el comprobante de venta correspondiente a la adquisición.
- Los sujetos pasivos que no declaren al SRI, conforme a las condiciones señalada en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola en todo o en parte, de manera directa o indirecta, serán sancionados con una multa equivalente al 1% del valor total de sus activos o al 1% de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior al del cometimiento de la infracción, el que sea mayor, por cada mes o fracción de mes de retraso en la presentación de la misma, sin que esta pueda superar el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

25. ASPECTOS TRIBUTARIOS DE LA LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA

- Eliminar el Capítulo III “Creación del Impuesto a las Tierras Rurales” del Título Cuarto “Creación de Impuestos Reguladores”.
- La tarifa aplicable de impuesto a la renta para sociedades que suscriban contratos de inversión que les concedan estabilidad tributaria, respecto de inversiones para la explotación de minería metálica a gran y mediana escala y las industrias básicas que adopten este incentivo, así como respecto de inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva del país, será aquella general establecida para sociedades.

26. PROVISION CONTINGENTES, REMEDIACION AMBIENTAL Y OTROS

Al 31 de diciembre de 2017 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.

27. ANALISIS DEL MICRO ENTORNO

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

A. Competencia

Está situado en pleno centro financiero, ejecutivo y comercial consolidado de la ciudad, donde se han construido edificios para bancos y oficinas para empresas privadas y públicas.

Nuestro edificio es un aporte muy importante para el desarrollo de la zona, elevando el nivel técnico y de calidad, siendo un aporte importante al urbanismo de la capital.

B. Clientes

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

27. ANALISIS DEL MICRO ENTORNO (continuación)

C. Proveedores

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

28. EVENTOS SUBSECUENTES

Desde el 31 de diciembre de 2017 hasta la presentación del informe de los auditores externos, no existen eventos subsecuentes que deban mencionarse.


Sandra Merizalde
Contadora
