

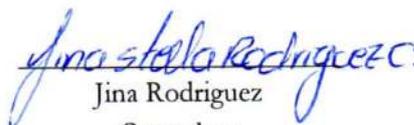
INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Estados de Situación Financiera

| | Al 31 de Diciembre de | |
|---|-----------------------|------------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Activos | | |
| Activos corrientes: | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo <i>(Nota 6)</i> | 1,193,483 | 794,059 |
| Cuentas por cobrar <i>(Nota 7)</i> | 3,374,557 | 2,708,500 |
| Impuestos anticipados <i>(Nota 8)</i> | 8,425 | 11,007 |
| Anticipos para compra de acciones | 2 | 2 |
| Total activos corrientes | 4,576,467 | 3,513,568 |
| Activos no corrientes: | | |
| Activos fijos, neto <i>(Nota 9)</i> | - | 692 |
| Propiedad de inversión <i>(Nota 10)</i> | 13,163,553 | 13,539,004 |
| Activos diferidos <i>(Nota 11)</i> | 1,623 | 1,623 |
| Cuentas por cobrar largo plazo <i>(Nota 12)</i> | - | - |
| Total activos no corrientes | 13,165,176 | 13,541,319 |
| Total activos | 17,741,643 | 17,054,887 |



Patricio Yépez
Gerente General



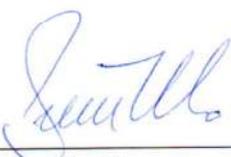
Jina Rodriquez
Contadora

Véanse las notas adjuntas

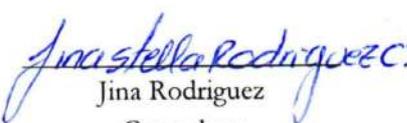
INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Estados de Situación Financiera

| | Al 31 de Diciembre de | |
|--|-----------------------|------------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Pasivos y patrimonio neto | | |
| Pasivos corrientes | | |
| Cuentas por pagar <i>(Nota 13)</i> | 57,570 | 115,452 |
| Pasivos acumulados <i>(Nota 14)</i> | 379 | 379 |
| Otras cuentas por pagar <i>(Nota 15)</i> | 203,976 | 173,921 |
| Acreedores accionistas <i>(Nota 16)</i> | 3,758,118 | 3,599,896 |
| Total pasivos corrientes | 4,020,043 | 3,889,648 |
| Pasivos no corrientes: | | |
| Documentos por pagar <i>(Nota 17)</i> | 2,638,537 | 2,638,537 |
| Anticipo clientes <i>(Nota 18)</i> | 164,881 | 164,881 |
| Total pasivo no corriente | 2,803,418 | 2,803,418 |
| Total Pasivo | 6,823,461 | 6,693,066 |
| Patrimonio neto | | |
| Capital social <i>(Nota 20)</i> | 815,466 | 815,466 |
| Reservas | 7,318,013 | 7,318,013 |
| Efecto de primera adopción | (418,061) | (418,061) |
| Resultados acumulados | 2,625,434 | 1,985,476 |
| Utilidad del año | 577,330 | 660,927 |
| Total patrimonio | 10,918,182 | 10,361,821 |
| Total pasivos y patrimonio neto | 17,741,643 | 17,054,887 |



Patricio Yépez
Gerente General



Jina Rodriguez
Contadora

Véanse las notas adjuntas

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

Estados de Resultados Integrales

| | Años Terminados el 31 de Diciembre de | |
|---|--|------------------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Ingresos operacionales | 1,695,059 | 1,876,435 |
| Ingresos no operacionales | 31,708 | 2,589 |
| Utilidad bruta | <u>1,726,767</u> | <u>1,879,024</u> |
| Gastos de operación: | | |
| Gastos generales <i>(Nota 21)</i> | (720,162) | (673,602) |
| Gasto no operacional <i>(Nota 22)</i> | (162,507) | (262,858) |
| | <u>(882,669)</u> | <u>(936,460)</u> |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | <u>844,098</u> | <u>942,564</u> |
| Impuesto a la renta <i>(Nota 19)</i> | (266,768) | (281,637) |
| Impuesto diferido | - | - |
| Utilidad neta del año | <u>577,330</u> | <u>660,927</u> |
| Utilidad neta por acción | <u>0,71</u> | <u>0,81</u> |



Patricio Yépez
Gerente General



Jina Rodriguez
Contadora

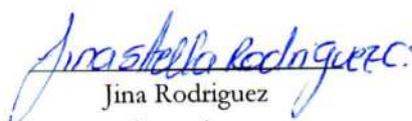
INMODIURSA - EUROCENTER ECUADOR
CENTRO DE NEGOCIOS QUITO S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

| | Capital Social | Reservas | Resultados Acumulados | | Total |
|----------------------------------|----------------|-----------|-----------------------|-----------------------------|------------|
| | | | Resultados Acumulados | Ajustes de primera adopción | |
| | | | <i>(US Dólares)</i> | | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2017 | 815,466 | 3,755,695 | 2,393,209 | (418,061) | 6,546,309 |
| Revalorización de activos fijos | - | 3,154,585 | - | - | 3,154,585 |
| Apropiación de la reserva legal | - | 407,733 | (407,733) | - | - |
| Utilidad del ejercicio | - | - | 660,927 | - | 660,927 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018 | 815,466 | 7,318,013 | 2,646,403 | (418,061) | 10,361,821 |
| Ajuste de años anteriores | - | - | (20,969) | - | (20,969) |
| Utilidad del ejercicio | - | - | 577,330 | - | 577,330 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019 | 815,466 | 7,318,013 | 3,202,764 | (418,061) | 10,918,182 |



Patricio Yépez
Gerente General



Jina Rodríguez
Contadora

Véanse las notas adjuntas

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

Estados de Flujos de Efectivo

| | Años terminados el 31 de Diciembre de | |
|--|--|--------------------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Flujos de efectivo netos de actividades de operación: | | |
| Utilidad /pérdida neta del año | 577,330 | 660,927 |
| Ajuste por: | | |
| Depreciaciones y amortizaciones | 376,143 | 311,423 |
| Jubilación patronal | - | (5,812) |
| Valuación de inversión | - | 76,990 |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo | 953,473 | 1,043,528 |
| (Aumento) disminución en cuentas por cobrar | (141,057) | (71,402) |
| Disminución (Aumento) en impuestos anticipados | 2,582 | 74,363 |
| (Disminución) aumento en cuentas por pagar | (57,882) | (30,923) |
| (Disminución) aumento en pasivos acumulados | - | (90) |
| Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar | 9,086 | 9,061 |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación | (187,271) | (18,991) |
| Flujos en actividades de financiamiento: | | |
| Acreedores accionista | (366,778) | (1,584,188) |
| Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento | (366,778) | (1,584,188) |
| Aumento (Disminución) neto de caja y bancos | 399,424 | (559,651) |
| Caja y equivalentes de efectivo al inicio del año | 794,059 | 1,353,710 |
| Caja y equivalentes de efectivo al final del año, neto de sobregiros | 1,193,483 | 794,059 |



Patricio Yépez
Gerente General



Jina Rodriguez
Contadora

Véanse las notas adjuntas

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018

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 2019 y 2018 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 2019 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 2019 y 2018, han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD (continuación)

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

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

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

Unidad monetaria

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

Estimaciones efectuadas por la Gerencia

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

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

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

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Instrumentos financieros

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

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

Activos financieros

Clasificación –

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

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

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

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

Medición

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Instrumentos de deuda

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Instrumentos de deuda (continuación)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes.

Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo”, las “Cuentas por cobrar comerciales”, las “Cuentas por cobrar a partes relacionadas” y las “Otras cuentas por cobrar”, en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

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

Reconocimiento y baja de activos financieros

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Instrumentos financieros (continuación)

Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar comerciales", las "Cuentas por pagar a partes relacionadas" y las "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Obligaciones financieras

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

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

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

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Cuentas por cobrar

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

Activos Fijos

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Activos Fijos (continuación)

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

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

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

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

Retiro o venta de activos fijos

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

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

Deterioro del valor de los activos

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Activos Fijos (continuación)

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

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

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

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

Impuestos

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

Impuesto corriente

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Impuestos (continuación)

Impuestos diferidos

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Impuestos (continuación)

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

Impuestos corrientes y diferidos

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

Provisiones

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

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

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

Beneficios empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Beneficios empleados (continuación)

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

Otros beneficios de corto plazo

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

Participación a trabajadores

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

Reconocimiento de ingresos

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

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

Reconocimiento de gastos

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

- **Estimaciones y suposiciones**

Las suposiciones claves relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del 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.

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

• **Impuestos**

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

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

• **Obligaciones por beneficios post-empleo**

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

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

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

• **Provisiones**

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

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

Durante el año en curso, la Administración ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son efectivas a partir del 1 de enero del 2019.

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).

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.

La Compañía ha evaluado como un impacto nulo para el estado de situación financiera y estado de pérdidas y ganancias de la aplicación de esta norma, debido a que al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no mantiene contratos de arrendamientos bajo el alcance de la NIIF 16.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

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

| Normas | Fecha efectiva de vigencia |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| NIIF 17 .- Contratos de seguro | 1 de enero de 2021 |

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (continuación)

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de la aplicación de estas normas, si lo hubiere, en sus estados financieros, así como en las revelaciones en las notas a los estados financieros.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el rubro de efectivo se formaba de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de | |
|----------------------------|---------------------------|----------------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Caja Chica | 500 | 500 |
| Banco Internacional | 5,386 | 278,784 |
| Banco Pichincha | 35,212 | 81,084 |
| Banco Guayaquil | 962 | 295,429 |
| Banco General Rumiñahui | 225,554 | 38,261 |
| Banco del Pacifico | 2,284 | - |
| Inversiones Temporales (a) | 923,585 | 100,001 |
| | 1,193,483 | 794,059 |

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.

(a) Las inversiones temporales corresponden a depósitos a plazo y pólizas, el detalle es el siguiente:

| | 2019 | 2018 |
|--------------------|---------------------|----------------|
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Banco Guayaquil | 415,707 | 100,001 |
| Banco del Pacifico | 307,878 | - |
| Banco Pichincha | 200,000 | - |
| | 923,585 | 100,001 |

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el rubro de cuentas por cobrar se formaba de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de | |
|------------------------------|---------------------|------------------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Cuentas por cobra a clientes | 129,007 | 125,396 |
| Otras cuentas por cobrar (a) | 3,175,984 | 2,579,646 |
| Anticipo a proveedores | 69,566 | 3,458 |
| | <u>3,374,557</u> | <u>2,708,500</u> |

(a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, otras cuentas por cobrar corresponden principalmente a valores pagados a nombre de Puerta de Brandenburgo S.A. Diurbrand, los cuales no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Así mismo existe un préstamo realizado a la Compañía Terpsicore Calioppe por \$ 238.212 que incluye intereses.

Durante el año 2019 se concedió un préstamo a una compañía relacionada en Costa Rica, por US \$525,000 el cual incrementa un saldo anterior originado en el 2018 por US\$ 1.500.000 los mismos que no tienen fecha específica de vencimiento no generan intereses.

8. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los impuestos anticipados se formaban de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de | |
|----------------|---------------------|---------------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Iva en compras | 1,092 | 573 |
| Iva retenido | 7,333 | 10,434 |
| | <u>8,425</u> | <u>11,007</u> |

(Espacio en blanco)

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos fijos se formaban de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de | |
|------------------------|---------------------|----------|
| | 2019 | 2018 |
| | <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 | (88,072) | (87,380) |
| Valor neto | - | 692 |

10. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la propiedad de inversión se formaba de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de | |
|------------------------|---------------------|------------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Terreno | 2,932,508 | 2,932,508 |
| Edificio | 10,888,084 | 10,888,084 |
| Total | 13,820,592 | 13,820,592 |
| Depreciación Acumulada | (657,039) | (281,588) |
| Valor neto | 13,163,553 | 13,539,004 |

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

(Espacio en blanco)

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. ACTIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos diferidos se formaban de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de | |
|----------------------|---------------------|--------------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Garantías varias (a) | 1,623 | 1,623 |
| | <u>1,623</u> | <u>1,623</u> |

(a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 estos valores corresponden a garantías entregadas al Municipio de Quito para instalar publicidad en el exterior.

12. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las inversiones se formaban de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de | |
|--|---------------------|-----------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Cuentas por cobrar a Construir Futuro (a) | 485,000 | 485,000 |
| Juicio Construir Futuro | 20,400 | 20,400 |
| Provisión cuentas por cobrar a largo plazo | (505,400) | (505,400) |
| | <u>-</u> | <u>-</u> |

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

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

(Espacio en blanco)

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de | |
|----------------------------|---------------------------|----------------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Proveedores nacionales | 26,916 | 16,790 |
| Edificio Diursa Eurocenter | - | 20,678 |
| Otras Cuentas por Pagar | 30,654 | 77,984 |
| | 57,570 | 115,452 |

14. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de | |
|----------------|---------------------------|-------------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Décimo tercero | 223 | 223 |
| Décimo cuarto | 156 | 156 |
| | 379 | 379 |

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de | |
|-------------------------------|---------------------------|----------------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| IVA Ventas | 14,620 | 17,196 |
| Impuesto a la renta por pagar | 155,384 | 155,336 |
| Anticipo clientes | 32,680 | 992 |
| Retención en la fuente e IVA | 1,292 | 397 |
| | 203,976 | 173,921 |

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

16. ACREEDORES ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los acreedores accionistas se formaban de la siguiente manera:

| | 2019 | 2018 |
|------------------------|---------------------|-----------|
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Diursa corto plazo (a) | 380,379 | 380,379 |
| Diursa intereses (b) | 3,377,739 | 3,219,517 |
| | 3,758,118 | 3,599,896 |

- a) Cuenta pendiente de cancelación a Diursa España por la compra de varios materiales de construcción utilizados en el Edificio Diursa Eurocenter.
- b) Corresponde a los intereses resultantes de los préstamos a largo plazo con Diursa España.

17. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los documentos por pagar se formaban de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de | |
|---------------------------------|---------------------------|-----------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Diursa créditos legalizados (a) | 2,638,537 | 2,638,537 |
| | 2,638,537 | 2,638,537 |

- (a) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a 17 préstamos solicitados a Diursa España, con una tasa de interés del 6% anual, a 5 años plazo, debidamente legalizados en el Banco central del Ecuador.
- (b) Durante el año 2019, se procedió a renovar los créditos y se acordó con el acreedor que los créditos se registren como dos obligaciones, una obligación por US\$ 1.528.779 y otra por US\$ 1.109.758, la tasa de interés anual es del 6% y el plazo de vigencia es de 5 años.

18. ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los anticipos clientes se formaban de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de | |
|------------------------------------|---------------------------|---------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Garantía arriendo GRUPO TRANSBEL | 2,676 | 2,676 |
| 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 |
| | 164,881 | 164,881 |

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

19. IMPUESTOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el impuesto a la renta, se determinó de la siguiente manera:

| | 31 de Diciembre de | |
|---|---------------------------|------------------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Conciliación tributaria | | |
| Utilidad antes del cálculo para impuesto a la renta | 844,098 | 942,564 |
| Más (Menos) | | |
| Gastos no deducibles | 222,973 | 183,983 |
| Base imponible | 1,067,071 | 1,126,547 |
| Tasa legal del impuesto | 25% | 25% |
| Impuesto causado (Tasa del 25%) | 266,768 | 281,637 |
| Anticipo impuesto a la renta determinado | - | 74,851 |
| Impuesto a la renta del año | 266,768 | 281,637 |
| Menos – Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal | (111,384) | (126,301) |
| Valor a pagar | 155,384 | 155,336 |

Aspectos Tributarios. - El 31 de diciembre del 2019, Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 111, se expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria., a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Impuesto a la renta

- Ingresos Gravados

- Se determina como ingreso gravado del impuesto a las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronal o desahucio que hayan sido consideradas, por el contribuyente, como gasto deducible y que no se hayan sido efectivamente pagadas a favor de los beneficiarios de tales provisiones.

- Exoneraciones

- En el caso de certificados de depósito, inversiones de valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores o del Registro Especial Bursátil efectuadas con un plazo mínimo de 360 días, cuando los rendimientos financieros se paguen anticipadamente o se lleven a cabo pagos parciales anteriores a su vencimiento, se mantiene la exoneración de dicho ingreso.
- Las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización, dedicados a inversión y administración de inmuebles, debiendo sujetarse a las condiciones establecidas en la Ley.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

19. IMPUESTOS (continuación)

Deducciones

- Se establece una deducción adicional del 50% por seguros de crédito contratados para exportación.
- Se considera como gasto deducible para el cálculo de la base imponible sujeta al Impuesto a la Renta, las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para la provisión por jubilación patronal, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa y,
 - b. Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de
 - c. Valores.
- Se podrá deducir un 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio a deportistas y proyectos deportivos previamente calificados por la entidad rectora en la materia.
- Los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales se podrán deducir hasta un 150%, conforme las condiciones y excepciones que se establezcan en el Reglamento.
- Los recursos y donaciones que se destinen a carreras de pregrado y postgrado afines a las Ciencias de la Educación, canalizados a través de instituciones de educación superior legalmente reconocidas, son considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta.

Dividendos

- Los dividendos distribuidos única y exclusivamente a sociedades nacionales y establecimientos permanentes ubicados en el Ecuador se mantienen exentos del Impuesto a la Renta.
- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, incluyendo la reinversión de utilidades constante en el Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
- Para los sujetos pasivos, beneficiarios de dividendos, distintos a los antes indicados, se establece un nuevo régimen de tributación sobre dichas rentas:
- Se considera como ingreso gravado el 40% del dividendo distribuido, ingreso que formará parte de la renta global del beneficiario efectivo residente en el Ecuador.
- Mediante Resolución, el SRI deberá fijar el porcentaje de retención en la fuente aplicable a personas naturales residentes, el cual podrá ser hasta del 25%.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

19. IMPUESTOS (continuación)

- Para accionistas no domiciliados en el Ecuador, la tarifa de retención en la fuente del Impuesto a la Renta será del 25% sobre el ingreso gravado (retención efectiva del 10% sobre la totalidad del dividendo distribuido).
- En el caso de incumplimiento del reporte sobre la composición societaria, se establece una retención de la tarifa máxima de impuesto a la renta establecida para personas naturales (35% del ingreso gravado), sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento (retención efectiva del 14% sobre la totalidad del dividendo distribuido).

Anticipo de impuestos a la renta

- Se elimina el anticipo del Impuesto a la Renta, estableciéndose un régimen voluntario de pago del mismo, equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

Impuesto al Valor Agregado - IVA

- Se incluye a las empresas emisoras de tarjetas de crédito para el caso de servicios digitales.

Impuesto a los Consumos Especiales – ICE

- Se aumenta el margen de comercialización en la base imponible del ICE, del 25% al 30%.

Impuesto a la Salida de Divisas – ISD

- Exoneraciones

- Pagos al exterior por concepto de amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por IFI's internacionales o entidades no financieras calificadas, que otorguen financiamiento por 180 días calendario o más.
- La exoneración para el pago de dividendos aplicará aún en el caso de paraísos fiscales.
- La exoneración no aplica cuando la sociedad del exterior cuenta con beneficiarios residentes en el Ecuador que a su vez son accionistas de la sociedad que distribuye dividendos.
- Se elimina la condición de plazo de 360 días sobre los pagos de capital e intereses por inversiones efectuadas en el mercado de valores. No aplica para inversiones en acciones.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

19. IMPUESTOS (continuación)

Contribución Única y Temporal

- Se determina con base a los ingresos brutos anuales registrados en la declaración del Impuesto a la Renta del 2018.

Los pagos deben efectuarse por 3 años a partir del año 2020, dentro del primer trimestre de cada año y la tarifa será de acuerdo a los ingresos brutos desde US\$1.000.000 hasta US\$5.000.000 el 0,10%, desde US\$5.000.000 hasta US\$10.000.000 el 0,15% y desde los US\$10.000.001 en adelante será el 0,20%.

Otras Reformas y Disposiciones

- Se establece un plan excepcional de pagos de impuestos administrados por el SRI, tanto impuestos retenidos como percibidos, el cual deberá ser presentado dentro de los 45 días de publicada la Ley.
-
- El Servicio de Rentas Internas establecerá mediante resolución, aquellos sujetos pasivos considerados como agentes de retención del Impuesto a la Renta e IVA.

Precios de Transferencia - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019 y 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

20. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019 y 2018 los gastos generales Quito se formaban de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de | |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Sueldos | - | 45,000 |
| Beneficios sociales y otros | - | 4,136 |
| Aportes Patronal y Fondos de reserva | - | 9,217 |
| Suministros | 738 | 1,206 |
| Servicios públicos | 4,898 | 8,594 |
| Honorarios comisiones | 68,247 | 8,575 |
| Mantenimiento | 16,462 | 5,125 |
| Gastos de viaje | 1,766 | 449 |
| Contribuciones e impuestos | 117,332 | 48,040 |
| Seguros | 7,428 | 7,407 |
| Otros | 89,821 | 147,422 |
| Servicios contables | 6,000 | 6,000 |
| Trámites legales | 31,148 | 70,398 |
| Sistema contable | 180 | 610 |
| Depreciaciones | 376,142 | 311,423 |
| | 720,162 | 673,602 |

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

22. GASTOS NO OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos no operacionales se formaban de la siguiente manera:

| | 31 de diciembre de | |
|----------------------|---------------------|---------|
| | 2019 | 2018 |
| | <i>(US Dólares)</i> | |
| Intereses | 158,853 | 165,819 |
| Servicios bancarios | 1,387 | 88,881 |
| Gastos no deducibles | 2,267 | 8,158 |
| | 162,507 | 262,858 |

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 2019 y 2018 es el siguiente:

| Nombre de accionista | Número de acciones Al 31 de diciembre de 2018 | Número de acciones al 31 de diciembre de 2019 | Participación % |
|--|---|---|--------------------|
| Diseños Urbanos. S.A. | 815,464 | 0 | 99.99% |
| Stonefield Central America Limited (Nueva Zelanda) | | 815,464 | 99.99% |
| Ulpiano González | 2 | 2 | 0.01% |
| Total | 815,466 | 815,466 | 100% |

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 2019 y 2018, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

| Cuentas por Cobrar | Naturaleza | Origen | Vencimiento | 2019 | 2018 |
|---|------------|------------|-------------|------------------|------------------|
| Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior | Préstamo | Extranjero | | 2,087,038 | 1,562,038 |
| Operaciones con partes relacionadas locales | Préstamo | Local | | 857,572 | 835,823 |
| | | | | 2,944,610 | 2,397,861 |

| Cuentas por pagar | Naturaleza | Origen | Vencimiento | 2019 | 2018 |
|---|-------------------------------------|------------|-------------|------------------|------------------|
| Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior | Anticipo para construcción de obras | Extranjero | | 6,396,656 | 6,238,433 |
| | | | | 6,396,656 | 6,238,433 |

| Pérdidas y Ganancias | Naturaleza | Origen | Vencimiento | 2019 | 2018 |
|---|------------|------------|-------------|----------------|----------------|
| Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior | Intereses | Extranjero | | 158,853 | 165,819 |
| | | | | 158,853 | 165,819 |

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

23. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS (continuación)

(c) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de INMODIURSA S.A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en transacciones no habituales y/o relevantes.

(d) Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave

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

(e) Términos y condiciones de transacciones con compañías relacionadas

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

24. PROVISION CONTINGENTES, REMEDIACION AMBIENTAL Y OTROS

Al 31 de diciembre de 2019 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.

25. ANALISIS DEL MICRO ENTORNO

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

A. Competencia

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

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

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

25. ANALISIS DEL MICRO ENTORNO (continuación)

B. Clientes

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

C. Proveedores

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

26. EVENTOS SUBSECUENTES

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la presentación del informe de los auditores externos, no existen eventos subsecuentes que deban mencionarse.

27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración en marzo 30 de 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

28. EL IMPACTO DEL COVID-19

Mediante decreto ejecutivo No. 1017 de 16 de marzo de 2020, se declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaración de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, lo que ha producido graves daños a la economía nacional y daños significativos a personas naturales y jurídicas, al presentar dificultades en la ejecución normal de sus operaciones económicas, mitigadas, en algunos casos, con la continuidad de sus actividades a través de modalidades como las del teletrabajo y en general, a través del uso de medios telemáticos.

Así mismo, el gobierno ha implementado varias medidas que puedan ayudar a conllevar las dificultades económicas principalmente de las pequeñas y medianas empresas.

En las circunstancias actuales, los problemas relacionados con el impacto de Covid-19 en la compañía (es decir, si ha impactado materialmente o se espera que impacte materialmente), la evaluación de la Dirección sobre la capacidad de continuar como negocio en marcha, ha considerado lo siguiente:

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

28. EL IMPACTO DEL COVID-19 (continuación)

- La empresa tiene acceso a suficiente liquidez y apoyo financiero y puede permanecer solvente durante el período de restricciones y más allá.
- La base de la evaluación se basa en las proyecciones de flujo de efectivo respaldadas por los planes de negocios.
- Análisis de sensibilidad para probar diferentes escenarios, períodos de interrupción del negocio y ritmo de recuperación.

Sin embargo, todo dependerá de cómo se vaya superando esta pandemia, en el país.



Patricio Yépez
Gerente General



Jina Rodriguez
Contadora

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

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

31 DE DICIEMBRE DE 2019

Informe de los Auditores Independientes Sobre Cumplimiento de Obligaciones Legales

A los señores Accionistas de

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

1. Hemos auditado los estados financieros de Inmodiursa - Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y, con fecha 30 de marzo de 2020 hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de ciertas normas y resoluciones de los organismos de control que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de cumplimiento con la Superintendencia de Compañías del Ecuador detalladas en el siguiente numeral.
3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el numeral anterior no revelaron situaciones de incumplimiento relacionadas con la documentación que la compañía debe mantener y generar como resultado de la aplicación de la Resolución SC.DSC.G.13.010.
4. El cumplimiento por parte de la Compañía de las resoluciones de la Superintendencia de Compañías, específicamente relacionadas con el Lavado de Activos, son responsabilidad de su administración. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionado en el primer numeral.
5. En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013, informamos que existen observaciones sobre aspectos de carácter normativo, relacionados con procedimientos establecidos por la autoridad competente. Dichos aspectos se detallan a continuación:

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

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

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

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

La compañía Inmodiursa - Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito S.A. aprobó el Manual de control interno para la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, en la junta extraordinaria de accionistas en el cual incluye las políticas y procedimientos adoptados con el objetivo de prevenir y mitigar los riesgos de que la compañía pueda ser utilizada como instrumento para lavar activos y/o financiar delitos. Durante el 2019 el manual no ha presentado modificaciones.

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

La compañía Inmodiursa - Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito S.A. aprobó el Código de Ética y Manual de control interno para la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos. Durante el 2019 no se realizaron modificaciones

3. Matriz de Riesgos

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

4. Información y Conservación de Archivos

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

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

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

Inmodiursa - Eurocenter Ecuador Centro de Negocios Quito S.A. presentó el Plan Operativo Anual correspondiente al año 2019

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

La compañía ha cumplido por el periodo 2019, con la presentación de los Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y Superintendencia de Compañías de acuerdo a la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y a la Resolución No. SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013.

7. Designación del Oficial de Cumplimiento

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

8. Programa de Capacitación Anual

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

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

Romero & Asociados

Crowe

30 de marzo de 2020

Quito, Ecuador