



ASOCIADOS

**ALIRO MORALES & ASOCIADOS**  
Contadores Públicos - Auditores - Consultores Cia. Ltda.  
Telefax: +593 2 2467946 - 2252446 - 2920271 - 2435897  
Tomás Chariove N49-04 y Manuel Valdivieso  
gerencia@moralesyassociados.com.ec  
www.moralesyassociados.com.ec  
V Quito -Ecuador

---

**PUERTA DE BRANDENBURGO S.A.  
DIURBRAND**

**ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES  
INDEPENDIENTES**

---



ASOCIADOS

**ALIRO MORALES & ASOCIADOS**  
Contadores Públicos - Auditores - Consultores Cia. Ltda.  
Teléfax: +593 2 2467946 - 2252446 - 2920271 - 2435897  
Tomás Chariove N49-04 y Manuel Valdivieso  
gerencia@moralesyasociados.com.ec  
www.moralesyasociados.com.ec  
V Quito -Ecuador

# **PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND**

## **Estados Financieros Diciembre 31 del 2011**

### **ÍNDICE**

- 1. Informe de los Auditores Independientes;**
- 2. Balance General;**
- 3. Estado de Resultados Integrales;**
- 4. Estado de Variaciones en el Capital Contable;**
- 5. Notas a los Estados Financieros.**



**ALIRO MORALES & ASOCIADOS**  
Contadores Públicos - Auditores - Consultores Cia. Ltda.  
Telefax: +593 2 2467946 - 2252446 - 2920271 - 2435897  
Tomás Chariove N49-04 y Manuel Valdivieso  
gerencia@moralesyasociados.com.ec  
www.moralesyasociados.com.ec  
V Quito -Ecuador

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Accionistas de  
PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND**

### **Informe sobre los Estados Financieros**

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND, que comprenden el Balance General al 31 de Diciembre del 2011, el Estado de Resultados Integrales y el Estado de Variación en el Capital Contable correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, y del Control Interno necesario para permitir la preparación de los Estados Financieros que estén libres de representación errónea material, ya sea por fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una Opinión sobre estos Estados Financieros con base en nuestra Auditoría. Realizamos nuestra Auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIIA. Dichas normas exigen que cumplamos con requisitos éticos y que la Auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros están libres de representación errónea material.

Una Auditoría implica realizar procedimientos para obtener Evidencia de Auditoría sobre los montos y revelaciones en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea, materiales de los Estados Financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas valoraciones de riesgo, el auditor considera el Control Interno relevante para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros por la Entidad, con el fin de diseñar los Procedimientos de Auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del Control Interno de la Entidad. Una Auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los Estados Financieros.

Consideramos que la evidencia de Auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar nuestra Opinión.

### **Opinión**

En nuestra Opinión los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND al 31 de Diciembre de 2011, así como de sus resultados y variaciones en el Capital Contable correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.



**ALIRO MORALES & ASOCIADOS**  
Contadores Públicos - Auditores - Consultores Cia. Ltda.  
Teléfono: +593 2 2467946 - 2252446 - 2920271 - 2435897  
Tomás Chariove N49-04 y Manuel Valdivieso  
gerencia@moralesyassociados.com.ec  
www.moralesyassociados.com.ec  
V Quito -Ecuador

### Asunto de Énfasis

Sin calificar nuestra Opinión, informamos que tal como se explica en la Nota 2, los Estados Financieros correspondientes al año terminado el 31 de Diciembre del 2011 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando los nuevos estándares internacionales. Para fines comparativos se incluyen cifras correspondientes al 1 de Enero del 2011 los que también han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes. Los efectos más significativos de la conversión a Normas Internacionales se describen en la Nota 3.

Registro Nacional de Auditores Externos  
RNAE No. 331

**ALIRO MORALES BOZA**  
Socio, Registro No. 15686

Quito D.M., 16 de Marzo de 2012

**PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND**  
**Balance General**

( Expresado en Dólares Americanos )

	<b>Notas</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Impuestos Anticipados	<b>4</b>	26,440.00	13,427.32
<b>Total Activos Corrientes</b>		<u><b>26,440.00</b></u>	<u><b>13,427.32</b></u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Activos No Depreciables	<b>5</b>	2,748,330.00	2,748,330.00
Activos Diferidos	<b>6</b>	689.52	689.52
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<u><b>2,749,019.52</b></u>	<u><b>2,749,019.52</b></u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><u><b>2,775,459.52</b></u></u>	<u><u><b>2,762,446.84</b></u></u>

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.

**PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND**  
**Balance General**

( Expresado en Dólares Americanos )

	Notas	31/12/2011	01/01/2011
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Cuentas por Pagar	7	891,585.24	845,052.95
Impuestos por Pagar	8	345.40	308.80
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b><u>891,930.64</u></b>	<b><u>845,361.75</u></b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>			
Cuentas por Pagar L/P	9	1,257,856.84	1,257,856.84
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<b><u>1,257,856.84</u></b>	<b><u>1,257,856.84</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>2,149,787.48</u></b>	<b><u>2,103,218.59</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	10	435,284.00	435,284.00
Reserva Revaluación		511,537.70	511,537.70
Resultados Años Anteriores		(7,849.46)	(7,849.46)
Resultado Acumulado por NIIF		(272,103.59)	(272,103.59)
Pérdida del Período 2010		(7,640.40)	(7,640.40)
Pérdida del Período 2011		(33,556.21)	-
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>625,672.04</u></b>	<b><u>659,228.25</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>2,775,459.52</u></b>	<b><u>2,762,446.84</u></b>

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.

**PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND**  
**Estado de Resultados Integrales**

**( Expresado en Dólares Americanos )**

	<b>Notas</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
Ventas		-	-
Costo de Ventas		-	-
<b>Utilidad en Ventas</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos Operacionales	<b>11</b>	(34,816.21)	(2,139.57)
Gastos Financieros	<b>12</b>	-	(5,500.83)
<b>Pérdida Operacional</b>		<u>(34,816.21)</u>	<u>(7,640.40)</u>
Ingresos No Operacionales	<b>13</b>	1,260.00	-
Egresos No Operacionales		-	-
<b>Pérdida del Período</b>		<u>(33,556.21)</u>	<u>(7,640.40)</u>

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND  
Estado de Variaciones en el Capital Contable

( Expresado en Dólares Americanos )

Detalle	Capital Social	Reserva Revaluación	Resultados Años Anteriores	Resultado Acumulado NIIF	Pérdida del Período 2010	Pérdida del Período 2011	Total
<b>Saldos al 01 de Enero de 2010</b>	<b>435,284.00</b>	<b>511,537.70</b>	<b>(7,849.46)</b>	<b>(272,103.59)</b>	-	-	<b>666,868.65</b>
Pérdida del Período 2010	-	-	-	-	(7,640.40)	-	(7,640.40)
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2010</b>	<b>435,284.00</b>	<b>511,537.70</b>	<b>(7,849.46)</b>	<b>(272,103.59)</b>	<b>(7,640.40)</b>	-	<b>659,228.25</b>
Período del Período 2011	-	-	-	-	-	(33,556.21)	(33,556.21)
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2011</b>	<b>435,284.00</b>	<b>511,537.70</b>	<b>(7,849.46)</b>	<b>(272,103.59)</b>	<b>(7,640.40)</b>	<b>(33,556.21)</b>	<b>625,672.04</b>

Las Notas adjuntas forman parte integral de los Estados Financieros.

**PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre de 2011**

**(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

**Nota 1.- Actividad**

El objeto social de la Compañía es la planificación, construcción y promoción de todo tipo de proyectos y obras arquitectónicas y civiles, pudiendo celebrar contratos de todo tipo con instituciones públicas y privadas, nacionales e internacionales, así como participar conjuntamente en licitaciones y concursos públicos de ofertas de todo tipo.

**Nota 2.- Bases de Presentación de los Estados Financieros y Criterios Contables Aplicados**

**a) Estados Financieros**

Los Estados Financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y según los requerimientos de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los Estados Financieros de PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND al 31 de Diciembre de 2010 presentados a la Superintendencia de Compañías y aprobados por la Administración, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y fueron considerados como los Balances de apertura en el proceso de conversión a NIIF.

**a. Período Cubierto**

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2011 y son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

**b. Activos Fijos**

El Terreno que posee la Compañía se encuentra registrado al valor del avalúo elaborado por la aplicación de las NIIF.

**c) Impuesto a las Utilidades**

El gasto por Impuesto a las utilidades de cada ejercicio recoge tanto el Impuesto a la Renta como los Impuestos Diferidos. Los Activos y Pasivos Tributarios para el ejercicio 2011 son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las Autoridades Tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre del ejercicio, siendo de un 24% para el año fiscal 2011.

El importe de los impuestos diferidos se obtiene a partir del análisis de las diferencias temporales que surgen por diferencias entre los valores tributarios y contables de los activos y pasivos, principalmente por el cargo a Resultados de los Gastos de Constitución.

### **c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La Administración de PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND ha tomado conocimiento de la información contenida en estos Estados Financieros y se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en los mismos por cuanto ha aplicado los principios y criterios incluidos en las NIIF.

A continuación se muestran las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros en el futuro.

#### **- Impuestos Diferidos**

La Compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad de la Compañía para generar beneficios imponibles a lo largo del período en el que son deducibles los activos por impuestos diferidos.

#### **- Reconocimiento de Gastos**

Los gastos se imputan a resultados en función del criterio del devengo: es decir, cuando puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

### **d) Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

En el Balance General adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos; es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

### **Nota 3.- Primera Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS)**

Como parte del proceso de adopción a Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF" o "IFRS"), la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de Agosto del año 2006, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las Compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de Estados Financieros. De igual manera mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 de Noviembre del año 2008, la entidad de Control Societario dispuso el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND ha preparado los Estados Financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad hasta el año terminado el 31 de Diciembre del 2010. Los Estados Financieros que se presentan al 1 de Enero del 2011 se han considerado como los de primera aplicación de normativa NIIF, y se revelan para efectos comparativos.

La preparación de los Estados Financieros bajo NIIF requirió modificaciones en la presentación y valorización de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas por la Compañía hasta el 31 de Diciembre de 2010, ya que ciertos principios y requerimientos de NIIF son substancialmente diferentes a los principios contables locales a esa fecha.

#### Nota 4.- Impuestos Anticipados

Corresponde a lo siguiente:

		31/12/2011	01/01/2011
IVA en Compras	US\$	2,072.37	13,427.32
Crédito Tributario		13,427.32	-
Renta Anticipos		10,940.31	-
Total	US\$	<u>26,440.00</u>	<u>13,427.32</u>

#### Nota 5.- Activos no Depreciables

Tal como se indica en la Nota Financiera No. 2, literal b, la propiedad (Terreno) que posee la Compañía se encuentra registrada según el valor del nuevo avalúo.

Para el avalúo se unifican las áreas y se considera como un solo cuerpo, dando un total de 6.525 ms<sup>2</sup>. El Terreno se encuentra ubicado en la calle Boussingault y Guillermo Reiss sector La Paz, en el que se planificó desarrollar un proyecto de construcción.

#### Nota 6.- Activos Diferidos

Corresponde al 24% de Impuesto a la Renta diferido por el cargo a Resultados de los Gastos de Constitución.

#### Nota 7.- Cuentas por Pagar

Se refiere a:

		31/12/2011	01/01/2011
Proveedores (i)	US\$	333,687.48	283,145.36
Inmodiursa S.A. (ii)		553,397.76	561,907.59
Provisiones Administrativas (iii)		4,500.00	-
	US\$	<u>891,585.24</u>	<u>845,052.95</u>

(i) Al cierre del periodo 2011 corresponde a la provisión de las Facturas No. 0726, 0727 del año 2009 y a la provisión de las Facturas No. 1517 y 1515 del año 2011, emitidas por la Compañía Inmodiursa S.A. por concepto de Reembolso de Gastos asociados con la planificación y estudio de los Terrenos mencionados en la Nota No. 5; así como por la provisión de los impuestos municipales de los años 2010 y 2011 y el registro del anticipo del Impuesto a la Renta del año 2011.

(ii) Se refiere al valor de garantías bancarias para la adquisición de los Terrenos, impuestos municipales y contribuciones a la Superintendencia de Compañías, estos pagos fueron cubiertos por Inmodiursa S.A.

(iii) Corresponde a los valores provisionados por Honorarios Profesionales de Auditoría y Asesoramiento.

### Nota 8.- Impuestos por Pagar

Se refiere a:

		31/12/2011	01/01/2011
Retención en la Fuente Proveedores	US\$	345.40	140.80
100% Retención IVA Proveedores		-	168.00
	<b>US\$</b>	<b><u>345.40</u></b>	<b><u>308.80</u></b>

### Nota 9.- Cuentas por Pagar L/P

Corresponde a lo siguiente:

		31/12/2011	01/01/2011
Diursa Largo Plazo (i)	US\$	1,257,856.84	1,257,856.84
	<b>US\$</b>	<b><u>1,257,856.84</u></b>	<b><u>1,257,856.84</u></b>

- (i) Al cierre del período 2011 corresponde a la obligación con una empresa del extranjero, la cual se generó en el proceso de escisión de la Compañía Inmodiursa S.A. y la creación de PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND, el saldo también incluye al valor de la hipoteca a favor del Banco del Pacífico por la adquisición de los Terrenos.

### Nota 10.- Capital Social

La Compañía se constituyó con un capital de US\$ 435,284.00 según Escritura de Escisión legalizada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito Dr. Alfonso Freire Zapata el 17 de Diciembre de 2007 la cual fue inscrita en el Registro Mercantil el 17 de Diciembre del 2008. La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de Inmodiursa S.A. del 16 de Diciembre de 2007, resolvió por unanimidad efectuar la escisión de la Compañía y la adjudicación de Activos y Pasivos a la Sociedad resultante de la Escisión denominada PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND.

El paquete accionario está constituido de la siguiente manera:

Accionistas	No. Acciones	Capital USD
Diseños Urbanos S.A.	435,283	435,283.00
González Ortigosa Ulpiano	1	1.00
	<b><u>435,284</u></b>	<b><u>435,284.00</u></b>

#### Nota 11.- Gastos Operacionales

El desglose se presenta de la siguiente manera:

	31/12/2011	01/01/2011
Suministros de Oficina e Impresos	US\$ -	40.00
Honorarios Profesionales	4,500.00	1,400.00
Contribuciones, Suscripciones y Afiliaciones	-	699.57
Luz, Agua	605.00	-
Teléfono, celular e internet	611.03	-
Trámites Legales	16,658.79	-
Impuestos Municipales/Reg. de la Propiedad	8,377.29	-
Misceláneos	4,021.27	-
Multas	42.83	-
	<u>US\$ 34,816.21</u>	<u>2,139.57</u>

#### Nota 12.- Gastos Financieros

Al 1 de Enero del 2011 corresponde a intereses bancarios generados por la hipoteca que se mantiene con el Banco del Pacífico.

#### Nota 13.- Ingresos no Operacionales

Corresponde a la reversión de un Gasto registrado en el año 2010 por Honorarios Profesionales que no se efectuaron.

#### Nota 14.- Compromisos y Contingencias

Al 31 de Diciembre de 2011, la Compañía no presenta compromisos ni contingencias que pudieran afectar la interpretación de los Estados Financieros.

#### Nota 15.- Hechos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre de 2011 y la fecha de emisión del informe de los Auditores Independientes, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.

---