

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. Diurbrand

Estados Financieros
Con la Opinión de los Auditores Externos

Años terminados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011

Puerta de Brandenburgo S.A.
Diurbrand

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011

Índice

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultados Integrales.....	5
Estados de Cambios en el Patrimonio.....	6
Estados de Flujos de Efectivo.....	7
Notas a los Estados Financieros.....	8

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND**, al 31 de Diciembre de 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los Estados financieros de la compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de **PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND**, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de 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 nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros, mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND**, al 31 de Diciembre de 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de información financiera.



SC - RNAE No 056



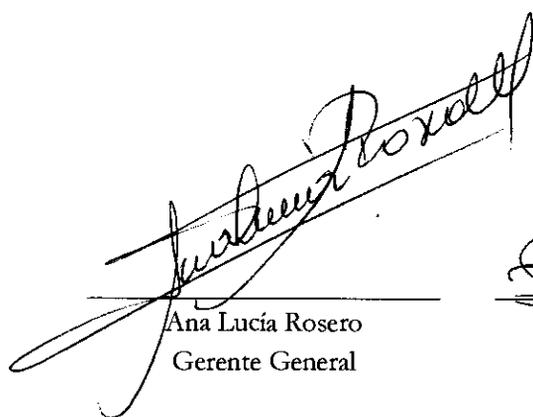
Sandra Merizalde - Socia
RNC No. 22019

Julio 08, 2013
Quito, Ecuador

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Estados de Situación Financiera

	Al 31 de Diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo <i>(Nota 6)</i>	750,831	-
Impuestos anticipados <i>(Nota 7)</i>	16,271	26,440
Total activos corrientes	767,102	26,440
Activos no corrientes:		
Activos fijos no depreciables <i>(Nota 8)</i>	1,844,856	2,748,330
Activos diferidos	690	690
Total activos no corrientes	1,845,546	2,749,020
Total activos	2,612,647	2,775,460



Ana Lucía Rosero
Gerente General



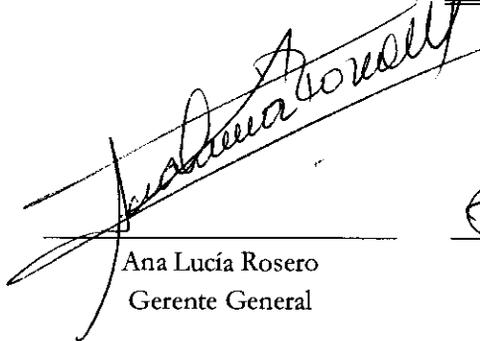
Ruth Correa
Contadora

Véanse las notas adjuntas,

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Estados de Situación Financiera

	Al 31 de Diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Pasivos y patrimonio neto		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar <i>(Nota 9)</i>	929,859	891,585
Impuestos por pagar	12	345
Total pasivos corrientes	929,871	891,931
Pasivos no corrientes:		
Cuentas por pagar a largo plazo <i>(Nota 10)</i>	1,257,857	1,257,857
Total pasivo no corriente	1,257,857	1,257,857
Total Pasivo	2,187,728	2,149,787
Patrimonio neto		
Capital social	435,284	435,284
Reserva revalorización	375,593	511,538
Efecto de primera adopción	(272,104)	(272,104)
Resultados acumulados	(59,986)	(15,490)
Pérdida del año	(53,867)	(33,556)
Total patrimonio	424,919	625,672
Total pasivos y patrimonio neto	2,612,647	2,775,460


 Ana Lucía Rosero
 Gerente General

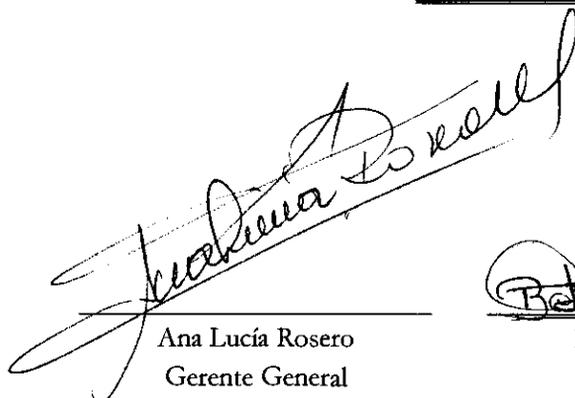

 Ruth Correa
 Contadora

Véanse las notas adjuntas,

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Estados de Resultados Integrales

	Años Terminados el 31 de Diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Ventas	-	-
Costo de Ventas	-	-
Utilidad en Ventas	-	-
Gastos Operacionales <i>(Nota 12)</i>	(40,815)	(34,816)
Gastos Financieros	(828)	-
Pérdida operacional	(41,643)	(34,816)
Ingresos no operacionales	98	1,260
Pérdida del período	(41,545)	(33,556)
Impuesto a la renta <i>(Nota 18)</i>	(12,322)	-
Impuesto diferido	-	-
	(53,867)	(33,556)
Pérdida del año	(53,867)	(33,556)
Pérdida por acciones	(0,12)	(0,08)


 Ana Lucía Rosero
 Gerente General


 Ruth Correa
 Contadora

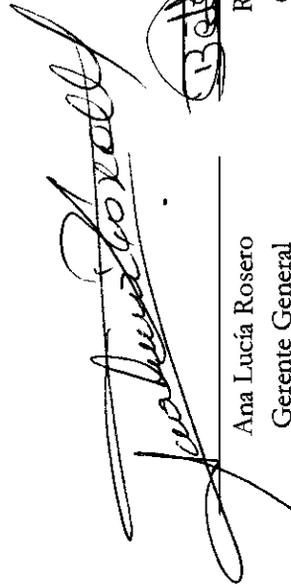
Véanse las notas adjuntas,

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Estados de Cambios en el Patrimonio

	Resultados Acumulados				
	Capital Social	Reserva Valorización	Resultados Acumulados	Ajustes de primera adopción	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2010	435,284	511,538	(15,490)	(272,104)	659,228
Ajustes NIIF	-	-	-	-	-
Ajuste impuesto a la renta (2010)	-	-	-	-	-
Pérdida del ejercicio	-	-	(33,556)	-	(33,556)
Saldos al 31 de Diciembre de 2011	435,284	511,538	(49,046)	(272,104)	625,672
Anticipo Impuesto a la renta 2011	-	-	(10,940)	-	(10,940)
Ajuste NIIF por venta de terreno	-	(135,945)	-	-	(135,945)
Pérdida del ejercicio	-	-	(53,867)	-	(53,867)
Saldos al 31 de Diciembre de 2012	435,284	375,593	(113,854)	(272,104)	424,919

(US Dólares)


 Ana Lucía Rosero
 Gerente General


 Ruth Correa
 Contadora

Véanse las notas adjuntas,

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Estados de Flujos de Efectivo

	Al 31 de Diciembre de	
	2012	2011
Flujos de efectivo netos de actividades de operación:		
Pérdida neta del año	(53,867)	(33,556)
Ajuste por:		
Depreciaciones y amortizaciones	-	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo	(53,867)	(33,556)
Disminución (aumento) disminución en cuentas por cobrar	10,169	(13,013)
Aumento en cuentas por pagar	38,274	46,532
(Disminución) aumento otras cuentas por pagar	(147,219)	37
Efectivo neto (utilizado en) por las actividades de operación	(152,643)	-
Flujos en actividades de inversión:		
Venta de activos fijos	903,474	-
Efectivo neto provisto por las en actividades de inversión	903,474	-
Flujos en actividades de financiamiento:		
Acreedores accionista	-	-
Préstamos	-	-
Efectivo neto provisto (utilizado en) por actividades de financiamiento	-	-
Aumento neto de caja y bancos	750,831	-
Caja y bancos al inicio del año	-	-
Caja y bancos al final del año	750,831	-


 Ana Lucía Rosero
 Gerente General


 Ruth Correa
 Contadora

Véanse las notas adjuntas,

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida mediante escritura pública otorgada en Quito Ecuador el 17 de diciembre de 2007 con el nombre de PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND, e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de diciembre de 2008.

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

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 2012 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

Bases de preparación

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Unidad monetaria

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

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

Instrumentos financieros

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

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

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

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

Reconocimiento y medición inicial

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

Medición posterior

Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponden a cuentas corrientes bancarias 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.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Activos Fijos

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

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

Política para Deterioro

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

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

Provisiones y pasivos contingentes

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

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen provisiones que registrarse por este concepto.

Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto a la renta del año, incluye tanto el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Los activos y pasivos relacionados a impuesto a la renta (crédito tributario/impuesto a pagar), correspondientes al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de dichos importes, son las que estuvieron vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio impositivo.

El importe de los activos y/o pasivos por impuesto diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales entre la base fiscal de los activos y pasivos y los importes en libros según los estados financieros.

Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias deducibles; en la medida en que sea probable que la compañía genere suficientes ganancias fiscales contra las cuales puedan compensarse las diferencias temporales deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporales se revertan, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y sus reformas, que en este caso son 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 en adelante.

El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual, y se clasifica como no corriente.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente; con independencia del momento en que se genera el pago.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de los arriendos del edificio.

Los otros ingresos operacionales correspondientes a ingresos no operacionales son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente y forman parte de los ingresos de actividades ordinarias.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Uso de estimaciones

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

- a) Cuentas por cobrar.- el tratamiento contable de los activos mencionados considera la realización de estimaciones para determinar el valor a recuperar o a realizar de dichos activos.
- b) Provisiones.- debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

- **Estimaciones y suposiciones**

Las suposiciones claves relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, que tienen un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y los pasivos durante el próximo ejercicio, se describen a continuación. La Compañía ha basado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y las suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Esos cambios se reflejan en las suposiciones en el momento en que ellos ocurren.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

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

- **Estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales**

La estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

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

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

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

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

- **Impuestos**

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

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

- **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.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES

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

a) NIC 19 Beneficios a empleados

El IASB ha emitido numerosas actualizaciones a la NIC 19. Estos van desde cambios fundamentales como la eliminación del mecanismo de corredor y el concepto de rentabilidad esperada de los activos del plan a cambios simples de redacción. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

b) NIC 27 Estados financieros consolidados y separados (revisada en el año 2011)

Como consecuencia de la nueva NIIF 10 y la NIIF 12, lo que queda en la NIC 27 se limita a la disposiciones contables de filiales, entidades controladas conjuntamente y asociadas. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

c) NIC 28 Inversiones en asociados y negocios conjuntos (revisada en el año 2011)

Como consecuencia de la nueva NIIF 11 y la NIIF 12, la NIC 28 ha sido renombrada como Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, y describe la aplicación del valor patrimonial para inversiones en negocios conjuntos adicional a las asociadas. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

d) NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición

La NIIF 9, tal como fue emitida, refleja la primera etapa del trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39, y se aplica a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. La Norma tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2015. En las etapas subsiguientes, el IASB abordará la contabilidad de coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros.

Se espera que este proyecto culmine durante el 2012 y se considera que la adopción de la primera etapa de la NIIF 9 no tendrá efecto sobre la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros de la Compañía.

La Compañía cuantificará el efecto junto con las demás etapas, cuando se las emita, a fin de presentar una visión integral.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES (continuación)

e) NIIF 10 Estados financieros consolidados

La NIIF 10 reemplaza a la porción de la NIC 27 respecto a la Consolidación y Separación de Estados Financieros que trata de la consolidación de los estados financieros y de la SIC 12 de consolidación de entidades de propósito especial, NIIF 10 establece un modelo de control simple a aplicar a todas las entidades incluidas las de propósito especial. Los cambios introducidos por la NIIF 10 requieren que la gerencia tenga un alto juicio para determinar las entidades controladas y por esta razón que sea requerida para ser consolidada como parte del grupo (o matriz) en comparación con los requerimientos actuales de la NIC 27. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

f) NIIF 11 Acuerdos de negocios conjuntos

La NIIF 11 reemplaza a la NIC 31 Intereses en Negocios Conjuntos y la SIC-13 de Entidades Controladas – Contribuciones no monetarias para negocios conjuntos. La NIIF 11 remueve la opción de contabilizar las entidades controladas conjuntamente usando propósitos para consolidación.

f) NIIF 11 Acuerdos de negocios conjuntos (Continuación)

Sin embargo, las entidades controladas conjuntamente que cumplen la definición de negocio conjunto deben ser contabilizadas usando el método de valor patrimonial. La aplicación de esta nueva norma implica modificaciones en la presentación de los estados financieros del Grupo, porque elimina de la consolidación del Grupo una parte proporcional del interés en negocios conjuntos del Grupo. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

g) NIIF 12 Revelaciones en intereses en otras entidades

NIIF 12 incluye todas las revelaciones que anteriormente estaban tratadas en la NIC 27 en relación con la consolidación de estados financieros así como todas las revelaciones que anteriormente eran requeridas por la NIC 31 y la NIC 28 de Inversiones en Asociadas. Estas revelaciones se relacionan con el interés en las subsidiarias de una entidad, acuerdos de negocios conjuntos, asociadas y estructuración de entidades.

Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

h) NIIF 13 Medición del valor razonable

NIIF 13 establece una guía simple bajo el enfoque de NIIFs para la medición del valor razonable, NIIF 13 no cambia cuando una entidad es requerida para usar el valor razonable, pero da mayor guía de cómo se mide el valor razonable bajo NIIFs cuando el valor razonable es requerido o permitido. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

6. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el rubro de efectivo se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco Internacional	750,831	-
	750,831	-

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. El dinero depositado en esta cuenta proviene de la venta del terreno transacción que se describe en la *Nota No. 8*

7. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el rubro de impuestos anticipados se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
IVA en compras	83	2,072
Crédito tributarios	16,188	13,427
Renta anticipos	-	10,940
	16,271	26,440

8. ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los activos fijos no depreciables se formaban de lo siguiente:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Terreno	1,844,856	2,748,330
	1,844,856	2,748,330

El terreno se encuentra ubicado en la calle Boussingault y Guillermo Reiss, sector La Colina, parroquia Benalcázar. El 16 de noviembre de 2012 mediante escritura pública, se procedió a

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

8. ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES (continuación)

vender una parte del terreno signado con el número de predio 0065920 y la clave catastral 1070604001, a la compañía Grupo Superior S.A.

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores (a)	803	333,687
Inmodiursa S.A. (b)	929,056	553,398
Provisiones administrativas (c)	-	4,500
	929,859	891,585

- (a) Al 31 de Diciembre de 2011 corresponde a la provisión de las facturas No. 0726, 0727 del año 2009 y a la provisión de las factura No. 1517 y 1515 del año 2011, emitidas por la Compañía Inmodiursa S.A. por concepto de reembolsos de gastos asociados con la planificación y estudio del terreno mencionado en la nota No. 8, así como por la provisión de los impuestos municipales de los años 2010 y 2011, y los registros del anticipo impuesto a la renta del año 2011.
- (b) Corresponde principalmente al valor de garantías bancarias para la adquisición del Terreno, impuestos municipales y contribuciones a la Superintendencia de Compañías, estos pagos fueron cubiertos por Inmodiursa S.A.
- (c) Corresponde a los valores provisionados por honorarios profesionales de auditoría y asesoramiento.

10. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las cuentas por pagar largo plazo se forma de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Diursa Largo Plazo (a)	1,257,857	1,257,857
	1,257,857	1,257,857

- (a) Corresponde a una obligación generada en el proceso de escisión de la Compañía Inmodiursa S.A. y la creación de Puerta de Brandenburg S.A. Diurbrand, este saldo también incluye la hipoteca a favor del Banco del Pacífico por la adquisición del terreno.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

11. PATRIMONIO

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2012 el capital social estaba constituido por 435,284 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.

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.

12. GASTOS OPERACIONALES

Durante los años 2012 y 2011 los gastos operacionales se formaban de la siguiente manera:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Honorarios Profesionales	1,527	4,500
Impuestos Municipales/Registro de la Propiedad	21,727	8,377
Perdida en Venta de Activo – costo histórico	16,779	-
Trámites legales	-	16,659
Luz, Agua	320	605
Teléfono, celular e internet	312	611
Suministros de oficina e impresos	87	-
Multas	64	43
Misceláneos	-	4,021
	40,815	34,816

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

13. 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 2012 es el siguiente:

Nombre de accionista	Número de acciones	Participación %
Diseños Urbanos. S.A.	435,283	99.99%
Ulpiano González	1	0.01%
Total	435,284	100%

(b) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2012, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Cuentas por pagar-	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2012
Operaciones con partes relacionadas en otros regímenes del exterior	-	Extranjero	-	1,257,857
Operaciones con partes relacionadas locales	-	Ecuador	-	929,056

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

(c) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de INMODIURSA S.A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2012 y 2011 en transacciones no habituales y/o relevantes.

(d) 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.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta.

(a) Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

(b) Tasa de impuesto

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2012 es del 23%.

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

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

(c) Dividendos en efectivo

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

(d) Anticipo de Impuesto a la Renta

El anticipo del impuesto a la renta, se determina aplicando ciertos porcentajes al monto del activo total (excepto cuentas por cobrar que no sean con partes relacionadas), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo del impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

(e) Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2010, se expidió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual incluye reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones. El resumen de los principales incentivos que fueron determinados en dicho Código es el siguiente:

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)

(e) Reformas Tributarias (continuación)

- **Tasa de impuesto a la renta**

Reducción de la tasa del impuesto a la renta de manera progresiva:

Año 2011	24%
Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

- **Cálculo del impuesto a la renta**

Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
 - Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
 - Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.
- **Pago del impuesto a la renta y su anticipo**
 - Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)

- **Pago del impuesto a la renta y su anticipo (continuación)**

- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción para las nuevas inversiones.

- **Retención en la fuente del impuesto a la renta**

En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.

Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

- **Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)**

Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

15. PROVISION CONTINGENTES, REMEDIACION AMBIENTAL Y OTROS

Al 31 de diciembre de 2012 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.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

16. ANALISIS DEL MICRO ENTORNO

Puerta de Brandenburg S.A. DIURBRAND, como principal objetivo de su naturaleza es la inmobiliaria; para lo cual se adquirió dos lotes de terreno en el sector de la González Suárez, uno de 4.300 m², y otro de 2.200 m², con el objeto de desarrollar un proyecto inmobiliario residencial en uno de los mejores sectores de la ciudad, previsto implantar edificaciones con los más altos estándares de calidad y tecnología, así como en seguridad industrial y personal, para convertirlos en los mejores edificios de Quito y del Ecuador.

a) Competencia

Está situado en una de las zonas de mayor plusvalía e interés para desarrollar proyectos residenciales, sin embargo la expansión comercial ha llegado a este sector, pues se ha convertido en un sitio estratégico, ubicado a las puertas de la ciudad y comunica al valle de Cumbayá, a través del túnel Guayasamín; ahora codiciado para proyectar y concretar edificios de oficinas corporativas.

En este año se han iniciado dos proyectos de estas características que inician un cambio en el uso del suelo, ya que inicialmente era residencial, ahora se está volviendo comercial.

b) Clientes

Al contar con un activo que es básicamente el suelo, y porque no hemos desarrollado un proyecto todavía, no contamos con clientes.

c) Proveedores

Por la anterior razón expuesta, no contamos con proveedores.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Desde el 31 de diciembre de 2012 y hasta la presentación del informe de los auditores externos, no existen eventos subsecuentes que deban mencionarse.
