

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

Estados Financieros  
Con la Opinión de los Auditores Externos

*Años terminados el 31 de Diciembre de 2013 y 2012*

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2013

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**, por los años terminados el 31 de Diciembre de 2013, 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.

#### **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.

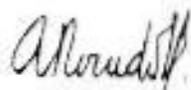
#### **Responsabilidad del Auditor**

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 2013, 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.

*Crowe Horwath*  
SC - RNAE No 056



Alberto Rosado - Socio  
RNC No. 23345

13 de Junio de 2014  
Quito, Ecuador

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Estados de Situación Financiera

	Al 31 de Diciembre de	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Activos</b>		
Activos corrientes:		
Efectivo <i>(Nota 6)</i>	515	750,831
Impuestos anticipados <i>(Nota 7)</i>	18,416	16,271
Total activos corrientes	18,931	767,102
Activos no corrientes:		
Activos fijos no depreciables <i>(Nota 8)</i>	1,844,856	1,844,856
Activos diferidos	690	690
Total activos no corrientes	1,845,546	1,845,546
Total activos	1,864,477	2,612,647



\_\_\_\_\_  
Ana Lucía Rosero  
Gerente General



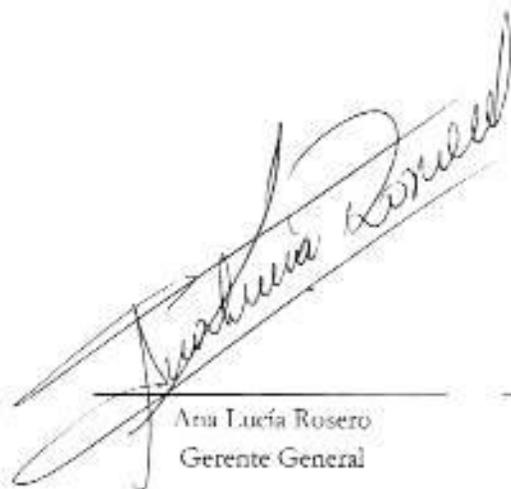
\_\_\_\_\_  
Sandra Merizalde  
Contadora

*Véanse las notas adjuntas.*

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Estados de Situación Financiera

	Al 31 de Diciembre de	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Pasivos y patrimonio neto</b>		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar <i>(Nota 9)</i>	244,345	929,859
Impuestos por pagar <i>(Nota 10)</i>	796	12
Total pasivos corrientes	245,141	929,871
Pasivos no corrientes:		
Cuentas por pagar a largo plazo <i>(Nota 11)</i>	1,257,857	1,257,857
Total pasivo no corriente	1,257,857	1,257,857
Total Pasivo	1,502,998	2,187,728
Patrimonio neto		
Capital social	435,284	435,284
Reserva revalorización	375,593	375,593
Efecto de primera adopción	(272,104)	(272,104)
Resultados acumulados	(113,961)	(59,986)
Pérdida del año	(63,333)	(53,867)
Total patrimonio	361,479	424,919
Total pasivos y patrimonio neto	1,864,477	2,612,647

  
 Ana Lucía Rosero  
 Gerente General

  
 Sandra Merizakle  
 Contadora

*Véanse las notas adjuntas.*

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Estados de Resultados Integrales

	Años Terminados el 31 de Diciembre de	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Ventas	-	-
Costo de Ventas	-	-
Utilidad en Ventas	-	-
Gastos Operacionales <i>(Nota 13)</i>	(53,402)	(40,815)
Gastos Financieros	(1,216)	(828)
Pérdida operacional	(54,618)	(41,643)
Ingresos no operacionales	2,669	98
Pérdida del periodo	(51,949)	(41,545)
Impuesto a la renta <i>(Nota 15)</i>	(11,384)	(12,322)
Impuesto diferido	-	-
	(63,333)	(53,867)
Pérdida del año integral	(63,333)	(53,867)
Pérdida por acciones	(0,14)	(0,12)

  
 Ana Lucía Rosero  
 Gerente General

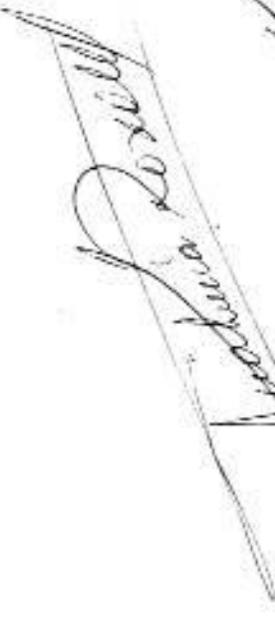
  
 Sandra Merizalde  
 Contadora

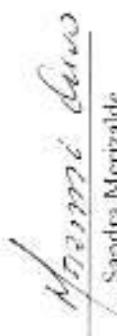
*Véanse las notas adjuntas.*

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 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
Ajuste resultados ejercicios anteriores	-	-	(107)	-	(107)
Pérdida del ejercicio	-	-	(63,333)	-	(63,333)
Saldos al 31 de Diciembre de 2013	435,284	375,593	(177,294)	(272,104)	361,479

(C.S. Dólares)

  
 Ana Lucía Rosero  
 Gerente General

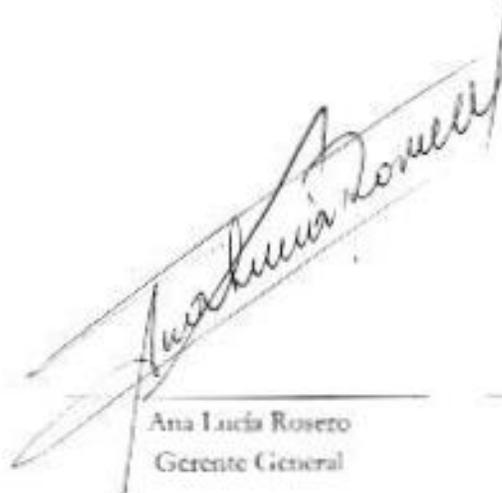
  
 Sandra Merizalde  
 Contadora

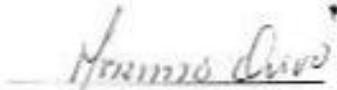
Véanse las notas adjuntas.

PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados al 31 de Diciembre de	
	2013	2012
	<i>(En US Dólares)</i>	
<b>Flujos de efectivo netos de actividades de operación:</b>		
Perdida neta del año	(63,333)	(93,867)
<b>Ajuste por:</b>		
Depreciaciones y amortizaciones	-	-
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo</b>	<b>(63,333)</b>	<b>(93,867)</b>
Disminución (aumento) disminución en cuentas por cobrar	(2,145)	10,169
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar	(685,621)	38,274
(Disminución) aumento otras cuentas por pagar	783	(141,239)
<b>Efectivo neto (utilizado en) por las actividades de operación</b>	<b>(750,316)</b>	<b>(152,643)</b>
<b>Flujos en actividades de inversión:</b>		
Venta de activos fijos	-	903,474
<b>Efectivo neto provisto por las en actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>903,474</b>
(Disminución) aumento neto de caja y bancos	(750,316)	750,831
Caja y bancos al inicio del año	750,831	
<b>Caja y bancos al final del año</b>	<b>515</b>	<b>750,831</b>

  
 Ana Lucía Rosezo  
 Gerente General

  
 Sandra Merizalde  
 Contadora

Véanse las notas adjuntas.

# PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012

## 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 2013 y aplicadas de manera uniforme a los periodos que se presentan en estos estados financieros.

### Bases de preparación

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 evidencia 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 2013 y 2012 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 imposibles.

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.

#### Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos 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:

# PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

- 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 periodo 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.

- **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.

- **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 periodo.

# PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

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.

### • Provisiones

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

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

## 5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES

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

### a) NIC 32 Liquidación de activos y pasivos financieros (1 de enero de 2014)

La transición a la NIC 32, Clarifica lo que significa "actualmente tiene derecho ejecutable para liquidar" lo que podría cambiar activos y pasivos elegibles para la presentación neta. Requiere de la revisión de la información legal y procedimientos de liquidación.

### d) NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición (1 de enero de 2015)

La NIIF 9, requiere la clasificación de activos financieros en base a el objeto del modelo de negocio de la entidad y en base a las características de los flujos de caja contractuales. El impacto se refleja en posibles cambios en la clasificación y medición de los activos financieros.

# PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

## 6. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el rubro de efectivo se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco Internacional	139	750,831
Banco General Rumihahui	376	-
	<u>515</u>	<u>750,831</u>

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 al 31 de diciembre de 2012, el dinero depositado en esta cuenta, proviene de la venta de un terreno transacción que se describe en la Nota No. 8

## 7. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el rubro de impuestos anticipados se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
IVA en compras	1,416	83
Crédito tributarios	17,000	16,188
	<u>18,416</u>	<u>16,271</u>

## 8. ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los activos fijos no depreciables representan un terreno que se encuentra ubicado en la calle Boussingault y Guillermo Reiss, sector La Colina, parroquia Bensalcázar. El 16 de noviembre de 2012 mediante escritura pública, se procedió a vender una parte del terreno signado con el número de predio 0065920 y la clave catastral 1070604001, a la compañía Grupo Superior S.A.

# PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

## 9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	12,637	803
Inmodiursa S.A. (a)	231,708	929,056
	<u>244,345</u>	<u>929,859</u>

(a) 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. al 2012. En el 2013 corresponde a valores pagados por Inmodiursa por concepto de impuestos prediales, honorarios de auditoría externa, servicios básicos, pago de impuesto a la renta y su anticipo.

## 10. IMPUESTO POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el impuesto por pagar se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Retención en la Fuente Proveedores	460	12
Retención de IVA	336	
	<u>796</u>	<u>12</u>

## 11. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuentas por pagar largo plazo se forma de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Diursa Largo Plazo (a)	1,257,857	1,257,857
	<u>1,257,857</u>	<u>1,257,857</u>

# PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 11. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO (continuación)

- (a) Corresponde a una obligación generada en el proceso de escisión de la Compañía Inmodiurna 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.

### 12. 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.

# PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

## 13. GASTOS OPERACIONALES

Durante los años 2013 y 2012 los gastos operacionales se formaban de la siguiente manera:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Honorarios Profesionales (a)	37,450	1,527
Impuestos Municipales/Registro de la Propiedad	15,130	21,727
Pérdida en Venta de Activo – costo histórico	-	16,779
Trámites legales	21	-
Luz, Agua	103	320
Teléfono, celular e internet	127	312
Suministros de oficina e impresos	22	87
Multas	548	64
Misceláneos	1	-
	<b>53,402</b>	<b>40,815</b>

(a) Corresponde principalmente a honorarios a MEINEKESTRABE 5 IMMOBILIEN GMBH por el juicio Embajada Alemana, Rafael Vélez Calisto Arquitecto Consultores Cia. Ltda, al igual que honorarios de auditoría externa y representación legal.

## 14. 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 2013 y 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 2013 y 2012, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

# PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

## 14. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS (continuación)

Cuentas por pagar-	Naturaleza	Origen	Vencimiento	2013	2012
Operaciones con partes relacionadas en otros registros del exterior	-	Estranjero	-	1,257,857	1,257,857
Operaciones con partes relacionadas locales	-	Nacional	-	231,708	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 2013 y 2012 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.

## 15. 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 2013 es del 22% y para el 2012 del 23%.

## PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

### 15. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)

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:

#### (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.

**15. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)**

• **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, estadia 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 periodo 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.

• **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.

# PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

## 15. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)

### • 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 (ZEDF).

## 16. PROVISION CONTINGENTES, REMEDIACION AMBIENTAL Y OTROS

Al 31 de diciembre de 2013 y 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.

## 17. 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 m<sup>2</sup>, y otro de 2.200 m<sup>2</sup>, 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.

# PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

Notas a los estados financieros (continuación)

## 17. ANALISIS DEL MICRO ENTORNO

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.

## 18. EVENTOS SUBSECUENTES

Desde el 31 de diciembre de 2013 y hasta la presentación del informe de los auditores externos, no existen eventos subsecuentes que deban mencionarse.

---

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

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

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

## Informe de los Auditores Independientes sobre Cumplimiento de Obligaciones Legales

A los señores Accionistas de

### PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND

1. Hemos auditado los estados financieros de PUERTA DE BRANDENBURGO S.A. DIURBRAND por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 y, con fecha 13 de junio del 2014, 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 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, debido a que la Compañía se encuentra en proceso de preparar la información solicitada en dicha resolución, a pesar de que ya se venció el plazo para su presentación.

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; tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes. 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:

1. De acuerdo a la norma citada en el párrafo anterior se ha prestado atención a los siguientes puntos:
  - **Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
  - **Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
  - **Matriz de Riesgos**
  - **Información y Conservación de Archivos**
  - **Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
  - **Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías**
  - **Designación del Oficial de Cumplimiento**
  - **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 Puerta de Brandenburgo S.A. Diurbrand no ha elaborado las Políticas y Procedimientos para la prevención del 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**

La compañía Puerta de Brandenburgo S.A. Diurbrand, no ha preparado un Código de Ética aprobado por la Junta General de Accionistas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

**3. Matriz de Riesgos**

La compañía no se encuentra elaborando una Matriz de Riesgos aprobada por la Junta General de Accionistas para identificar las actividades, el tipo y el nivel de riesgos de la compañía.

**4. Información y Conservación de Archivos**

La compañía no mantiene carpetas con la información básica mencionada en la normativa legal citada anteriormente 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**

La compañía no cuenta con el borrador del 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**

La compañía no ha cumplido, hasta la fecha de nuestra revisión, con la presentación de los Informes y Reportes 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.DSCLG.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013.

**7. Designación del Oficial de Cumplimiento**

A la fecha de nuestro informe no contamos con el Acta de Junta General donde se designe al oficial de cumplimiento ni la calificación de la Superintendencia de Compañías.

**8. Programa de Capacitación Anual**

La compañía no se aun encuentra en proceso de establecer un programa de capacitación anual, sobre las normas legales y reglamentarias en materia de prevención de lavado de activos, de financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de Compañía Puerta de Brandenburgo S.A. Diurbrand, 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.

*Crowe Horwath*

13 de Junio de 2014

Quito, Ecuador