



Tel: +593 2 254 4024  
Fax: +593 2 223 2621  
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión  
Edificio Londres, Piso 5  
Quito - Ecuador  
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394  
Fax: +593 4 256 1433

9 de Octubre 100 y Malecón  
Edificio La Previsora, Piso 25, Oficina 2505  
Guayaquil - Ecuador  
Código Postal: 09-01-3493

SCCA-10-0658

Quito, 10 de mayo de 2010

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS  
Ciudad

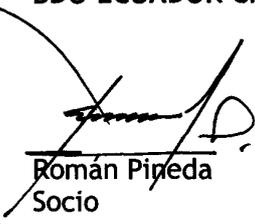


Estimados señores:

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar de nuestro informe de auditoría externa, por los años terminados en diciembre 31, 2009 y 2008, de la siguiente compañía:

No.	Compañía	No. Expedientes
1	Inmodiursa S.A. (Una subsidiaria de Diursa S.A.)	93043

Atentamente,  
BDO ECUADOR CÍA. LTDA.

  
Román Pineda  
Socio

Adjunto, lo indicado

e.b



Tel: +593 2 254 4024  
Fax: +593 2 223 2621  
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión  
Edificio Londres, Piso 5  
Quito - Ecuador  
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394  
Fax: +593 4 256 1433

9 de Octubre 100 y Malecón  
Edificio La Previsora, Piso 25, Oficina 2505  
Guayaquil - Ecuador  
Código Postal: 09-01-3493

## Informe del Auditor Independiente

A los señores Accionistas y Junta Directiva de  
INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)  
Quito, Ecuador



### **Dictamen sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los balances generales que se adjuntan de Inmodiursa S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.), al 31 de diciembre de 2009 y 2008 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

### **Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros**

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base a nuestras auditorías. Condujimos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA respecto al año 2009 y Normas Ecuatorianas de Auditoría para el año 2008. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

4. Una auditoría implica desempeñar 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 evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por Inmodiursa S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.), para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Inmodiursa S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.). Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.

#### Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Inmodiursa S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.), al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

#### Énfasis

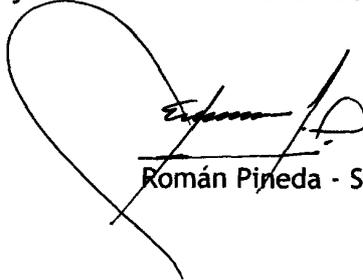
6. Tal como se menciona en la Nota L, según Resolución No. 08.G.DSC.010 en el año 2008, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en dicha resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías; y la Resolución No.SC.DS.G.09.006 en el año 2009 emite el Instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La Compañía prepara sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
7. Mediante Resoluciones No. 06.Q.IC1003 del 21 de agosto de 2006 y No. ADM-08-199 del 3 de julio de 2008, emitidas por la Superintendencia de Compañías, dispone adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2009.

#### Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009, se emite por separado.

*BDO Ecuador*

Marzo 19, 2010  
RNAE No. 193

  
Román Pineda - Socio

**INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)**

**Balances Generales**

**(Expresados en dólares)**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo y equivalentes en efectivo	1,364	5,271
Cuentas por cobrar (Nota A)	2,183,190	1,841,849
Seguros pagados por anticipado	977	
<b>Total activos corrientes</b>	<b>2,185,531</b>	<b>1,847,120</b>
Activo fijo (Nota B)	9,184,148	2,327,586
Inversiones permanentes (Nota C)	505,400	505,400
Otros activos (Nota D)	614,470	6,952,780
	<b>12,489,549</b>	<b>11,632,886</b>
<b>Pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Intereses por pagar	619,269	620,900
Cuentas por pagar (Nota E)	1,467,672	313,291
Gastos acumulados por pagar	14,679	-
Obligaciones con los trabajadores (Nota F)	2,042	2,778
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota G)	5,549,086	5,098,777
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>7,652,748</b>	<b>6,035,746</b>
Pasivo a largo plazo (Nota G)	4,261,406	4,907,634
<b>Total pasivos</b>	<b>11,914,154</b>	<b>10,943,380</b>
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>		
Capital social (Nota H)	815,466	815,466
Pérdidas acumuladas (Nota I)	(240,071)	(125,960)
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>575,395</b>	<b>689,506</b>
	<b>12,489,549</b>	<b>11,632,886</b>

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)

Estados de Resultados

(Expresados en dólares)

<b>Años terminados en Diciembre 31,</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ventas netas	1,369,375	571,034
Costo de ventas	498,100	284,792
<b>Utilidad bruta en ventas</b>	<b>871,275</b>	<b>286,242</b>
Gastos de administración y ventas	859,007	391,782
<b>Utilidad en operación</b>	<b>12,268</b>	<b>(105,540)</b>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>		
Ingresos financieros	388	406
Otros ingresos	1,269	59,505
Gastos financieros	(127,933)	(74,827)
Otros egresos	(102)	(1,284)
	(126,378)	(16,200)
<b>Pérdida neta</b>	<b>(114,110)</b>	<b>(121,740)</b>
<b>Pérdida neta por acción</b>	<b>(0.14)</b>	<b>(0.15)</b>
Promedio ponderado del número de acciones en circulación	815,466	815,466

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)

Estados de Evolución del Patrimonio

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2009	2008
<b>Capital social</b>		
Saldo inicial y final	815,466	815,466
<b>Pérdidas acumuladas</b>		
Saldo inicial	(125,960)	(4,163)
Ajuste	(1)	(57)
Pérdida neta	(114,110)	(121,740)
Saldo final	(240,071)	(125,960)
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>575,395</b>	<b>689,506</b>

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

<b>Años terminados en Diciembre 31,</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	1,022,627	(571,035)
Efectivo recibido de proveedores	276,006	-
Intereses pagados	(127,933)	-
Otros egresos netos	(1,083)	(32,894)
Intereses pagados	-	(378)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación</b>	<b>1,169,617</b>	<b>(604,307)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Pago por compra de activo fijo	(975,974)	(26,611)
Efectivo pagado por aumento de otros activos	-	(562,275)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(975,974)</b>	<b>(588,886)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo (pagado) recibido por obligaciones bancarias a corto plazo	(197,550)	1,177,225
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento</b>	<b>(197,550)</b>	<b>1,177,225</b>
<b>Disminución neta de efectivo</b>	<b>(3,907)</b>	<b>(15,968)</b>
<b>Efectivo al inicio del período</b>	<b>5,271</b>	<b>21,239</b>
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>1,364</b>	<b>5,271</b>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)

Conciliaciones de la Pérdida Neta con el Efectivo Neto  
Provisto (Utilizado) por las Actividades de Operación

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2009	2008
Pérdida neta	(114,110)	(121,740)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación:		
Depreciación	323,396	54,354
Bajas de activo fijo	(823)	-
Bajas de cargos diferidos	135,148	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(341,341)	(556,624)
Aumento en gastos pagados por anticipado	(977)	-
Aumento en cuentas por pagar	1,169,060	19,703
Disminución en obligaciones con los trabajadores e impuesto a la renta	(736)	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	1,169,617	(604,307)

**ACTIVIDADES DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO  
QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2009 la Compañía procedió a activar los pisos 1, 2, 5, 7, 8, 9 y 11 del Edificio Diursa Eurocenter por un valor total de 6,203,162.

Durante el año 2008, la Compañía procedió a activar los pisos 3, 4 y 6 y el local 1 del Edificio Diursa Eurocenter por un valor total de 1,974,062.

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

# INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)

## Políticas de Contabilidad Significativas

**Descripción del negocio** Inmodiursa S.A. fue constituida mediante escritura pública del 23 de mayo de 2002, en la ciudad de Quito - Ecuador, inscrita en el Registro Mercantil el 20 de junio de 2002 en la ciudad de Quito Ecuador.

Su objetivo principal es la realización, la planificación, construcción y promoción de todo tipo de proyectos, construcción por si sola o a través de terceros de obras de infraestructura de servicios tales como vías públicas y carreteras, electricidad, agua potable, alcantarillado, suministro de materiales, personal calificado, equipos, insumos, repuestos y demás bienes y servicios necesarios, brindar servicios de mantenimiento, la enajenación a cualquier título, permuta, arriendo y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, importar, comprar o arrendar maquinaria liviana y pesada para la construcción, entre lo más importante.

**Bases de presentación** La Compañía mantiene sus registros contables en dólares y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la provisión para cuentas de cobranza dudosa, la depreciación activo fijo, la amortización de otros activos y los pasivos por impuesto a la renta y participación de los trabajadores. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**Activo fijo** El activo fijo se encuentran registrados a su costo de adquisición.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

Activos	Tasas
Muebles y enseres	10%
Equipo de oficina	10%
Equipo especializado	33%

## INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)

### Políticas de Contabilidad Significativas

---

Otros activos	Los rubros de otros activos se encuentran registrados al costo de adquisición. Incluye principalmente activos diferidos y obras en curso los cuales no se han registrado en el estado de resultados, sino hasta que los bienes construidos por la Compañía se comiencen a vender, es decir se concluya la fase pre-operativa.
Inversiones permanentes	<p>Las inversiones permanentes se encuentran registradas al costo de adquisición.</p> <p>La Compañía procedió a consolidar sus estados financieros con los de sus compañías subsidiarias en el año 2005 de acuerdo a la resolución de la Superintendencia de Compañías No. 03.Q.ICI.002, publicada en el Registro Oficial No. 33 del 5 de marzo del 2003.</p>
Pérdida por acción	<p>La Compañía determina la pérdida neta por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 "Pérdidas por Acción". Según este pronunciamiento las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.</p> <p>De acuerdo con la ley ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.</p>

---

**INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

**A. Cuentas por cobrar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Clientes	374,883	52,658
Compañías relacionadas (Nota K)	435,903	441,310
Funcionarios y empleados	4,625	3,214
Retenciones en la fuente	88,007	18,585
Cuentas por cobrar SRI	693,573	704,423
Otras (1)	586,199	621,659
	<b>2,183,190</b>	<b>1,841,849</b>

Durante los años 2009 y 2008, la Compañía no constituyó provisión para cuentas incobrables, por no considerar necesario.

(1) Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, esta cuenta incluye principalmente 542,357 que corresponden a cuentas por cobrar a Puertas de Brandenburgo.

**B. Activo fijo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Terrenos	1,299,775	-
Edificios	8,173,949	2,296,562
Muebles y enseres	61,668	61,668
Equipos de computación	35,237	35,992
Equipo de oficina	28,306	27,393
	<b>9,598,935</b>	<b>2,421,615</b>
Menos depreciación acumulada	414,787	94,029
	<b>9,184,148</b>	<b>2,327,586</b>

**INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

El movimiento del activo fijo, fue como sigue:

	2009	2008
<b>Costo ajustado:</b>		
Saldo inicial	2,421,615	420,892
Compras	975,974	26,661
Ventas y bajas	(1,816)	-
Transferencia de otros activos (1)	6,203,162	1,974,062
<b>Saldo final</b>	<b>9,598,935</b>	<b>2,421,615</b>
<b>Depreciación acumulada ajustada:</b>		
Saldo inicial	94,029	39,675
Gasto del año	323,396	54,354
Ventas y bajas	(2,638)	-
<b>Saldo final</b>	<b>414,787</b>	<b>94,029</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2009 la Compañía procedió a activar los pisos 1, 2, 5, 7, 8, 9 y 11 del Edificio Diursa Eurocenter por un valor total de 6,203,162, valor que es transferido de otros activos.

Durante el año 2008, la Compañía procedió a activar los pisos 3, 4 y 6 y el local 1 del Edificio Diursa Eurocenter por un valor total de 1,974,062, valor que es transferido de otros activos.

**C. Inversiones permanentes**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	% de Tenencia	Valor Patrimonial Proporcional	Valor Nominal	Costo 2009	Costo 2008
Casales Gabriela (1)	-	-	505,400	505,400	505,400
			505,400	505,400	505,400

(1) Inversión en el Proyecto Casales Gabriela:

La Compañía mantiene un juicio en contra de Confuturo S.A., constructora del Proyecto Casales Gabriela ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Quito y la Primera sala de lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Pichincha; sobre el mencionado juicio el criterio del asesor legal de la Compañía es de que el resultado del mismo, será favorable para Inmodiursa.

INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

D. Otros activos Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2009	2008
Obras en curso	(1)	522,126	6,840,259
Activos diferidos	(2)	92,344	112,521
		614,470	6,952,780

- (1) Este rubro incluye: los derechos Fiduciarios del Fideicomiso Mercantil BVQ Diursa, impuestos municipales y contribuciones, permisos de construcción, copias de planos, seguros, aprobación de planos y maquetas por Colegio de Ingenieros, estudio de mercado, diseño de sistema hidráulico sanitario, honorarios profesionales de arquitectos y técnicos, servicios de limpieza, materiales de construcción, mano de obra, entre otros.

El 10 de mayo de 2004 mediante escritura pública se constituye el Fideicomiso Mercantil BVQ Diursa el cual tiene por objeto permitir que el patrimonio autónomo mantenga la propiedad del inmueble fideicomitado sobre el cual Inmodiursa está construyendo el edificio BVQ Diursa. Dicha escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de julio de 2004. El mencionado inmueble fue registrado en la contabilidad del Fideicomiso por un valor total de 939,716.

Incluye también los derechos, honorarios profesionales, impuestos municipales, entre otros, sobre la adquisición de un inmueble (solar) en la ciudad de Quito a la Embajada Alemana, celebrado mediante escritura pública el 16 de octubre de 2006. La escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 de enero de 2007. El mencionado inmueble fue registrado en la contabilidad de la Compañía por un valor total de 1,435,000.

- (2) Este rubro incluye ciertos activos de carácter diferido tales como: garantía y arriendo, gastos de constitución y gastos preoperacionales. Durante los años 2009 y 2008, la Compañía no ha realizado provisión por amortización de otros activos.

**INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

El movimiento de otros activos, fue como sigue:

	2009	2008
<b>Costo ajustado:</b>		
Saldo inicial	6,952,780	8,364,567
Adiciones	50,436	562,275
Reversión	(185,584)	-
Reclasificación de activo fijo	(6,203,162)	(1,974,062)
<b>Saldo final</b>	<b>614,470</b>	<b>6,952,780</b>

**E. Cuentas por pagar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
Proveedores nacionales	302,480	265,737
Proveedores de materiales y servicios	1,074,230	409
Impuesto al valor agregado	30,049	6,043
Retenciones en la fuente	1,292	2,523
Anticipos de clientes	-	34,939
Provisiones varias	10,297	3,640
Garantías arriendo	49,324	-
	<b>1,467,672</b>	<b>313,291</b>

**F. Obligaciones con los trabajadores**

El movimiento de las obligaciones con los trabajadores, fue como sigue:

	2009	2008
<b>Beneficios sociales:</b>		
Saldo inicial	2,778	601
Provisión del año	25,850	10,371
Pagos efectuados	(21,703)	(8,194)
Ajustes efectuados	(4,883)	-
<b>Saldo final</b>	<b>2,042</b>	<b>2,778</b>

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de la utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

**INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

<b>G. Pasivo a largo plazo</b>	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
	<u>Diciembre 31,</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	<b>Banco General Rumiñahui:</b>		
	Préstamo a una tasa de interés del 11.23% con un plazo de 1461 días, vencimientos trimestrales hasta el 29 de agosto del 2012.	(1) 466,530	600,000
	Préstamo a una tasa de interés del 11.23% con un plazo de 1468 días, vencimientos trimestrales hasta el 2 de octubre del 2012.	(1) 344,432	400,000
	<b>Diursa Matriz: (Nota K)</b>		
	Préstamo de largo plazo a 5 años con una tasa de interés del 6% y vencimientos semestrales.	(2) 7,896,797	8,303,905
	<b>Diursa Costa Rica: (Nota K)</b>		
	Préstamo a una tasa de 9,20% anual con vencimientos en marzo y junio del 2009.	(2) 704,417	702,506
	<b>Banco Internacional:</b>		
	Préstamo a una tasa de interés del 9.76% con un plazo de 18 meses, con vencimiento en febrero de 2011.	(1) 398,316	-
		9,810,492	10,006,411
	Menos porción corriente del pasivo a largo plazo	5,549,086	5,098,777
		<u>4,261,406</u>	<u>4,907,634</u>

**INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

Los vencimientos del pasivo a largo plazo, son los siguientes:

Años	2009	2008
2010	-	1,661,521
2011	334,640	1,151,862
2012	302,024	562,273
Indefinido	3,624,742	1,531,978
	<b>4,261,406</b>	<b>4,907,634</b>

- (1) Préstamos garantizados con hipoteca abierta sobre activos fijos.  
(2) Préstamos garantizados con pagarés.

- H. Capital social** Está constituido al 31 de diciembre de 2009 y 2008, por 815,466 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación de valor nominal de 1 dólar cada una.
- I. Pérdidas acumuladas** La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta permite amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.
- J. Precios de transferencia** Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, del 31 de diciembre de 2004, establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, el Anexo de Precios de Transferencia e Informe Integral de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en la forma y con el contenido que establezca la Administración Tributaria mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en el mismo.

INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Al respecto el Director General del Servicio de Rentas Internas con fecha 11 de Abril de 2008 emitió la resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008, en la cual establece que los contribuyentes sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a 1,000,000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia. Adicionalmente, aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a 5,000,000 deberán presentar adicionalmente al Anexo de Precios de Transferencia, el Informe Integral de Precios de Transferencia en los plazos determinados en el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Compañía no ha registrado en sus resultados transacciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencias.

K. Transacciones con compañías relacionadas

Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fue como sigue:

Diciembre 31,	2009	2008
<b>Cuentas por cobrar: (Nota A)</b>		
Altos del Parque S.A.	435,903	441,310
<b>Intereses por pagar</b>		
Diursa Costa Rica	23,818	25,449
Diursa	595,451	595,451
	619,269	620,900
<b>Pasivo a largo plazo (Nota G)</b>		
Diursa Costa Rica	704,417	702,506
Diursa Casa Matriz	7,896,797	8,303,905
	8,601,214	9,006,411

**INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

<u>Años terminados en Diciembre 31,</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Ventas:</b>		
Servicios por honorarios	157,547	201,532
	<u>157,547</u>	<u>201,532</u>

Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros.

**L. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera**

Con fecha 4 de septiembre de 2006, mediante R.O. No. 348, se publicó la Resolución No. 06.Q.ICI-004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del 1 de enero de 2009.

La convergencia de los estados financieros a la normativa internacional (NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera), busca homologar los estados financieros de las compañías con la normativa local.

En noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías emitió una resolución, que establece un cronograma de aplicación obligatoria para la presentación de los estados financieros bajo NIIF. En dicha resolución se establece que como parte del proceso de transición, las compañías que conforman el grupo que presenta estados financieros bajo NIIF a partir del 1 de enero de 2010, elaborarán obligatoriamente hasta marzo de 2009, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación.
- El respectivo plan de implementación.
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

“Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.”

**INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

“Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 01 de enero y al 31 de diciembre del período de transición.

Conciliaciones del estado de resultados del 2009, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, previamente presentado bajo NEC.”

“Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009 y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.”

“Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre de 2009, deberán contabilizarse el 01 de enero de 2010.”

Estos nuevos requerimientos pueden tener no sólo consecuencia significativa en las cifras y contenido de los estados financieros de su empresa, sino también en la presentación de sus balances, en los conceptos y en los sistemas de contabilidad, en la preparación de su personal financiero y contable, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Compañía preparó sus Estados Financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Según Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, la Superintendencia de Compañías a través de la resolución No.SC.DS.G.09.006 dicta el Instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, aplicable a todos los entes bajo su control, el cual señala lo siguiente:

# INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### Presentación de los estados y reportes financieros:

Los estados y reportes financieros se prepararán, registrarán y presentarán con sujeción a los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en idioma Inglés), siguiendo el cronograma de implementación -para los años 2010, 2011 y 2012- fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el Registro Oficial No. 498 (31-12-2008), (Art 1).

Todas las transacciones u operaciones económicas de las compañías serán contabilizadas bajo los principios contables vigentes, independientemente del tratamiento que sobre determinada transacción u operación establezca la legislación tributaria, lo que corresponderá sólo para efectos impositivos (Art 2).

Las compañías y entes obligados a aplicar las NIIF, generarán sobre la misma base reportes contables financieros y reportes contables tributarios, cada uno con su respectiva información complementaria, que deberá sustentarse y revelarse mediante notas explicativas (Art 3).

Cuando la legislación tributaria describa una forma diferente de registrar transacciones, será considerada como un ajuste en la conciliación tributaria y aplicada solo para efectos tributarios.

### Opciones para presentar los estados financieros (1er grupo de compañías) que aplicarán NIIF a partir del 01 de enero de 2010 (Art 5):

- Opción 1: Presentación de estados financieros trimestrales y anuales de 2010 (incluidas notas explicativas) comparativos con 2009, aplicando íntegramente las NIIF.
- Opción 2: Presentación de estados financieros bajo normas locales NEC los primeros tres trimestres del 2010, y presentación de estados financieros anuales de 2010 (incluidas notas explicativas) comparativos con 2009, aplicando íntegramente las NIIF. A partir del 2011 deben presentar estados financieros comparativos con 2010, aplicando íntegramente las NIIF.

**INMODIURSA S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

No obstante las alternativas de presentación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías en uso de sus facultades de vigilancia y control, efectuará la supervisión pertinente para que se cumpla con lo estipulado en los artículos 2 y 3 de la Resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el Registro Oficial No. 498 (31-12-2008).

Aplicación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) (Art 6):

Las NEC de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, serán de cumplimiento obligatorio hasta el 31 de diciembre por los años 2009, 2010 y 2011 por las compañías y entes mencionados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 1 de la Resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el Registro Oficial No. 498 (31-12-2008).

Todas las disposiciones emitidas en resoluciones expedidas por la Superintendencia de Compañías, que se contrapongan a los principios contables vigentes, quedan derogadas.

- M. Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador** En el Suplemento del Registro Oficial No. 95, del 23 de diciembre de 2009, se publicó la "LEY REFORMATORIA A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO" Y A LA "LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR", la misma que introduce importantes reformas al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) y otros cuerpos legales, cuya vigencia rige a partir de Enero de 2010.
- N. Eventos subsecuentes** Entre el 31 de diciembre de 2009 y la fecha de preparación de nuestro informe (Marzo 19 de 2010), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
-