



BDO Stern Cía. Ltda.
Auditores

93043.

Avenida Amazonas N21-276 y Carrión
Edificio Londres Piso 5
Telf: (593 2) 254-4024 Fax: (593 2) 223-2621
P.O. Box: 17-11-5058 CCI
Quito - Ecuador
Web Site: www.bdo-ecuador.com

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Junta Directiva de
Inmodiursa S.A.
Quito, Ecuador

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de Inmodiursa S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.) al 31 de diciembre de 2004 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración, así como una evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. 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), al 31 de diciembre de 2004, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
4. 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 2004, se emite por separado.

Septiembre 15, 2005
RNAE No. 193

Roman Pineda - Socio
RNC - 14.332

9 de Octubre 100 y Malecón
Edificio La Previsora Piso 25 Oficina 2505
Telf: (593 4) 256-5394 Fax: (593 4) 256-1433
P.O. Box: 09-01-3493
Guayaquil - Ecuador

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

Balance General

(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31, 2004

Activos

Activos corrientes:

Efectivo	63,371
Cuentas por cobrar (Nota A)	37,306
Inventarios	161

Total activos corrientes 100,838

Muebles y equipo (Nota B)	21,200
Inversiones permanentes (Nota C)	2,815,385
Otros activos (Nota D)	1,842,589

4,780,012

Pasivos y patrimonio de los accionistas

Pasivos corrientes:

Cuentas por pagar (Nota E)	4,338,533
Obligaciones con los trabajadores (Nota F)	763

Total pasivos corrientes 4,339,296

Pasivo a largo plazo (Nota G) 439,716

Total pasivos 4,779,012

Patrimonio de los accionistas:

Capital social (Nota H)	1,000
-------------------------	-------

Total patrimonio de los accionistas 1,000

4,780,012

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

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

Estado de Resultados

(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,	2004
Ventas de servicios	42,000
Gastos de administración y ventas	40,635
Utilidad en operación	1,365
Otros gastos (ingresos):	
Gastos financieros, netos	(1,431)
Otros gastos, netos	(109)
Otros ingresos, netos	175
	(1,365)
Utilidad (pérdida) neta	-

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

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

Estado de Evolución del Patrimonio

(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,	2004
Capital social	
Saldo inicial y final	1,000
Total patrimonio de los accionistas	1,000

**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

(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,	2004
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	10,780
Efectivo pagado a proveedores	68,985
Intereses pagados	(1,431)
Otros ingresos	175
Otros egresos	(109)
<hr/>	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	78,400
<hr/>	
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:	
Pago por compra de muebles y equipo	(23,178)
Efectivo pagado en aumento de otros activos	(1,402,873)
Efectivo recibido por disminución de inversiones permanentes	121,984
<hr/>	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(1,304,067)
<hr/>	
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:	
Efectivo recibido por préstamos de accionistas	1,288,538
<hr/>	
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	1,288,538
<hr/>	
Aumento neto de efectivo	62,871
Efectivo al inicio del año	500
<hr/>	
Efectivo al final del año	63,371

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

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

**Conciliaciones de la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto
provisto por las actividades de operación**

(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,	2004
Utilidad (Pérdida) neta	-
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	
Depreciación	1,978
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Aumento en documentos y cuentas por cobrar	(37,306)
Aumento en inventarios	(161)
Aumento en cuentas por pagar	113,889
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	78,400

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

Durante el año 2004 la Compañía procedio a realizar un ajuste en más de 439,716 sobre el registrado como costo del terreno parte del Fideicomiso Mercantil BVQ - Diursa.

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

Inmodiursa S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción del negocio

Inmodiursa S.A., fue constituida mediante escritura pública del 23 de mayo de 2002 en 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 livianas y pesada para la construcción, entre lo más importante.

La Compañía tendrá vigencia de 50 años contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Mercantil.

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 depreciación de propiedad, muebles y equipo, la amortización de otros activos y cargos diferidos. 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.

Muebles y equipo

Los muebles y equipos 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.

Inmodiursa S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

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

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

Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes se encuentran registradas en base al método de participación que certificó la Sociedad receptora de la inversión

Otros activos

Los rubros de otros activos se encuentran registrados a su 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.

Inmodiursa S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

A. Cuentas por cobrar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2004
Compañías relacionadas (Nota I)	31,220
Cuentas por cobrar - SRI	5,347
Retenciones en la fuente	421
Otras	318
	<u>37,306</u>

Durante el año 2004, la Compañía no realizó provisión para cuentas incobrables, por no considerar necesario.

B. Muebles y equipo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2004
Equipo de computación	11,983
Muebles y enseres	8,030
Equipo de oficina	3,165
	<u>23,178</u>
Menos depreciación acumulada	<u>1,978</u>
	<u>21,200</u>

El movimiento de mueble y equipo, fue como sigue:

	2004
Costo ajustado:	
Saldo inicial	-
Compras	<u>23,178</u>
Saldo final	<u>23,178</u>
Depreciación acumulada ajustada:	
Saldo inicial	-
Gasto del año	<u>1,978</u>
Saldo final	<u>1,978</u>

Inmodiursa S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

C. Inversiones permanentes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	% de tenencia	Valor patrimonial proporcional	Valor nominal	Costo 2004
Agropichincha C.A. (Segunda etapa)	50	337,950	337,950	337,950
Agropichincha C.A. (Tercera y cuarta etapa)	25	283,749	283,749	283,749
Altos del parque ALPARQUE S.A.	50	1,250,000	1,250,000	1,250,000
Casales Gabriela	(1)	(1)	505,400	505,400
Procoe	50	438,286	438,286	438,286
		2,309,985	2,815,385	2,815,385

- (1) 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..

D. Otros activos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2004
Obras en curso	(1)	1,712,217
Activos diferidos	(2)	130,372
		1,842,589

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

Inmodiursa S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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.

- (2) Este rubro incluye ciertos activos de carácter diferido tales como: garantía de arriendo y varias, gastos de constitución y gastos pre operacionales.

Durante el año 2004, la Compañía no ha realizado provisión por amortización de otros activos por cuanto se encuentra en etapa pre-operativa.

E. Cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2004
Proveedores nacionales	109,570
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	1,174
IVA en ventas	5,040
Retenciones en la fuente e IVA	5,358
Anticipo proveedores	(8,016)
Compañías relacionadas (Nota I) (1)	4,225,407
	4,338,533

Corresponde a transferencias de fondos realizadas desde la Casa Matriz - Diursa en España a Inmodiursa S.A. en Ecuador. Dichos fondos son utilizados para el normal desarrollo de las actividades de la Compañía y no tienen tasa de interés ni fecha de vencimiento. En agosto del 2005, se procedió a firmar el convenio de crédito y pagarés correspondientes, estableciendo los términos de pago de la misma.

Inmodiursa S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

2004

Beneficios sociales:

Saldo inicial

-

Provisión del año

1,010

Pagos efectuados

247

Saldo final

763

G. Pasivo a largo plazo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,

2004

Cuentas por Pagar - BVO

(1)

439,716

439,716

(1) En base a la contabilización del Fideicomiso Mercantil BVO - Diursa. Al 31 de diciembre de 2004, está cuenta fue constituida considerando como base las afectaciones contables realizadas por la Compañía sobre las cuentas Bancos por US\$1,000 en menos y sobre la cuenta obras en curso (otros activos) por US\$440,716 en más.

H. Capital social

Al 31 de diciembre de 2004 está constituido por 1.000 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación, a valor nominal de 1.00 dólar cada una.

Inmodiursa S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

I. Transacciones con compañías relacionadas

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

Diciembre 31, 2004

Cuentas por cobrar: (Nota A)

Altos del Parque - ALPARQUE S.A. 31,220

31,220

Cuentas por pagar: (Nota E)

Diursa S.A. 4,225,407

4,225,407

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

Años terminados en Diciembre 31, 2004

Ventas:

Altos del Parque - ALPARQUE S.A.:

Servicios por honorarios 42,000

42,000

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

Inmodiursa S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

J. Eventos subsecuentes

Partes relacionadas y precios de transferencia:

Según Registro Oficial 494 publicado el 31 de diciembre de 2004, se reforma el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, referente a las partes relacionadas y se incorporan los artículos 66.1 al 66.6 referente a Precios de Transferencias en operaciones realizadas entre partes relacionadas. Estas reformas serán aplicables para el ejercicio económico del 2005.

Ampliación de plazo para aumentos de capital:

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.ICQ.2004.007 del 13 de enero de 2005 publicada en el RO No. 503, resolvió ampliar hasta el 31 de diciembre de 2005, el plazo para que las Compañías aumenten su capital social a los montos mínimos establecidos en la Resolución No. 03.O.IJ.008 del 6 de enero de 2004. Adicionalmente menciona que en el caso de incumplimiento con el aumento de capital en el plazo establecido, las compañías incurrirán en causal de disolución.
