



**BDO Stern Cía. Ltda.**  
Auditores

93043  
Avenida Amazonas N21-252 y Carrión,  
Edificio Londres, Piso 5  
Telfs.: (593-2) 254-4024 / 254-4623  
Fax: (593-2) 223-2621  
P.O. Box: 17-11-5058 CCI • Quito - Ecuador  
Web Page: www.bdostern.com

## Informe de los Auditores Independientes

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

1. Hemos auditado los balances generales que se adjuntan de Inmodiursa S.A. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.) al 31 de diciembre de 2006 y 2005 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. 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. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las 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 nuestras auditorías proporcionan 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 S.A.) al 31 de diciembre de 2006 y 2005, los resultados de sus operaciones la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas 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 2006, se emite por separado.

Marzo 16, 2007  
RNAE No. 193

Román 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.)

## Balances Generales

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2006	2005
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo	584,262	48,481
Cuentas por cobrar (Nota A)	813,044	524,157
Inventarios	485	
<b>Total activos corrientes</b>	<b>1,397,791</b>	<b>572,638</b>
Muebles y equipos (Nota B)	54,221	48,422
Inversiones permanentes (Nota C)	2,301,512	2,475,629
Otros activos (Nota D)	7,556,140	3,768,028
	<b>11,309,664</b>	<b>6,864,717</b>
<b>Pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Sobregiros bancarios	2,081	-
Cuentas por pagar (Nota E)	537,656	47,508
Obligaciones con los trabajadores (Nota F)	599	546
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota G)	2,075,283	420,219
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>2,615,619</b>	<b>468,273</b>
Pasivo a largo plazo (Nota G)	8,594,700	6,397,099
<b>Total pasivos</b>	<b>11,210,319</b>	<b>6,865,372</b>
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>		
Capital social (Nota H)	1,000	1,000
Aportes para futura capitalización (Nota I)	100,000	-
Pérdidas acumuladas (Nota J)	(1,655)	(1,655)
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>99,345</b>	<b>(655)</b>
	<b>11,309,664</b>	<b>6,864,717</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>2006</b>	<b>2005</b>
Ventas netas	242,469	56,300
Costo de ventas	216,753	-
<b>Utilidad bruta en ventas</b>	<b>25,716</b>	<b>56,300</b>
Gastos de administración y ventas	27,996	54,880
<b>(Pérdida) utilidad en operación</b>	<b>(2,280)</b>	<b>1,420</b>
<b>Otros ingresos (gastos):</b>		
Ingresos financieros	2,092	354
Otros ingresos	188	20
Gastos financieros	-	(1,794)
Otros gastos	-	(1,655)
	2,280	(3,075)
<b>Pérdida neta</b>	<b>-</b>	<b>(1,655)</b>

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)

<b>Años terminados en Diciembre 31,</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Capital social</b>		
Saldo inicial y final	1,000	1,000
<b>Aportes para futura capitalización</b>		
Aportes de los accionistas	100,000	-
Saldo final	100,000	-
<b>Pérdidas acumuladas</b>		
Saldo inicial	(1,655)	-
Pérdida neta	-	(1,655)
Saldo final	(1,655)	(1,655)
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>99,345</b>	<b>(655)</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>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo (pagado) recibido de clientes	(46,418)	74,755
Efectivo (recibido) pagado a proveedores	256,500	(297,034)
Intereses pagados	-	(1,794)
Otros ingresos	188	374
Otros gastos	-	(1,655)
Intereses recibidos	2,092	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	212,362	(225,354)
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Pago por compra de muebles y equipo	(20,194)	(36,351)
Efectivo recibido por baja de muebles y equipo	2,862	-
Efectivo pagado por aumento de otros activos	(3,788,112)	(2,245,136)
Efectivo recibido por disminución de inversiones permanentes	174,117	339,756
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(3,631,327)	(1,941,731)
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo recibido por préstamos de accionistas	3,952,665	2,152,195
Incremento de sobregiros bancarios	2,081	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	3,954,746	2,152,195
Aumento (disminución) neto de efectivo	535,781	(14,890)
Efectivo al inicio del período	48,481	63,371
Efectivo al final del período	584,262	48,481

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)

<b>Años terminados en Diciembre 31,</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>Pérdida neta</b>	-	(1,655)
<b>Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación:</b>		
Depreciación	11,533	7,084
Bajas de muebles y equipos	-	2,045
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Aumento en cuentas por cobrar	(288,887)	(167,154)
(Aumento) disminución en inventarios y gastos pagados por anticipado	(485)	161
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	490,148	(65,618)
Disminución (aumento) en obligaciones con los trabajadores e impuesto a la renta	53	(217)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación</b>	<b>212,362</b>	<b>(225,354)</b>

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

Durante el año 2005, la Compañía procedió a realizar una reclasificación de otros activos a anticipos a terceros por 319,697.

Durante el año 2006, la Compañía procedió a realizar una reclasificación del pasivo a largo plazo a la porción corriente del pasivo a corto plazo por 958,927.

Durante el año 2006, la Compañía procedió a realizar un aporte a futuras capitalizaciones de las acreencias de Diseños Urbanos S.A. por 100,000, según acta de Junta General Universal de Accionistas del 31 de marzo de 2005.

**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.

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 la depreciación de 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 equipos**

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. (Una Subsidiaria de Diursa S.A.)

## Políticas de Contabilidad Significativas

---

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

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

### 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

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

---

# 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,	2006	2005
Compañías relacionadas (Nota L)	97,936	12,765
Funcionarios y empleados	1,250	-
Retenciones en la fuente	4,290	1,003
Cuentas por cobrar SRI	395,312	188,152
Otras	-	2,540
Anticipos a terceros (1)	314,256	319,697
	<b>813,044</b>	<b>524,157</b>

Durante los años 2006 y 2005, la Compañía no realizó provisión para cuentas incobrables, por no considerar necesario.

(1) Corresponde a los anticipos entregados a los diferentes proveedores para la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios.

### B. Muebles y equipos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2006	2005
Muebles y enseres	33,503	26,971
Equipos de computación	29,996	20,788
Equipo de oficina	9,678	9,678
	<b>73,177</b>	<b>57,437</b>
Menos depreciación acumulada	18,956	9,015
	<b>54,221</b>	<b>48,422</b>

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

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento de muebles y equipos, fue como sigue:

	2006	2005
<b>Costo ajustado:</b>		
Saldo inicial	57,437	23,178
Compras	20,194	36,351
bajas	(4,454)	(2,092)
<b>Saldo final</b>	<b>73,177</b>	<b>57,437</b>
<b>Depreciación acumulada ajustada:</b>		
Saldo inicial	9,015	1,978
Gasto del año	11,533	7,084
bajas	(1,592)	(47)
<b>Saldo final</b>	<b>18,956</b>	<b>9,015</b>

### C. Inversiones permanentes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	% de Tenencia	Valor Patrimonial Proporcional	Valor Nominal	Costo 2006	Costo 2005
Agropichincha C.A. (Segunda etapa)	0.500 %	337,950	337,950	226,860	226,860
Agropichincha C.A. (Tercera y cuarta etapa)	0.250 %	283,749	283,749	283,749	283,749
Altos del Parque ALPARQUE S.A.	0.500 %	1,250,000	1,250,000	1,250,000	1,250,000
Casales Gabriela (1)	-	-	505,400	505,400	505,400
PROCOEC	0.500 %	438,286	438,286	35,503	209,620
				<b>2,301,512</b>	<b>2,475,629</b>

- (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.

# 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,		2006	2005
Obras en curso	(1)	7,427,748	3,635,886
Activos diferidos	(2)	128,392	132,142
		7,556,140	3,768,028

- (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 \$1,448,650.

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

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

Durante los años 2006 y 2005, 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,	2006	2005
Proveedores nacionales	516,138	36,037
Proveedores de materiales y servicios	1,413	409
Impuesto al valor agregado	9,231	1,800
Retenciones en la fuente Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	10,874	9,079
	-	183
	<u>537,656</u>	<u>47,508</u>

### F. Obligaciones con los trabajadores

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

	2006	2005
<b>Beneficios sociales:</b>		
Saldo inicial	546	763
Provisión del año	1,984	840
Pagos efectuados	(1,931)	(1,057)
Saldo final	<u>599</u>	<u>546</u>

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

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

**G. Pasivo a largo plazo** Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2006	2005
Cuentas por pagar BVO (1)	439,716	439,716
Cuentas por pagar Diursa S.A. (Nota L) (2)	9,751,934	6,377,602
Cuentas por pagar Embajada Alemana (3)	478,333	-
	10,669,983	6,817,318
Menos porción corriente del pasivo a largo plazo	2,075,283	420,219
	8,594,700	6,397,099

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

Años	2006	2005
2006	-	-
2007	-	-
2008	1,624,232	-
2009	1,215,684	-
2010	1,096,250	-
2011	585,339	-
Indefinido	4,073,195	-
	8,594,700	-

(1) En base a la contabilización del Fideicomiso Mercantil BVO Diursa. Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, esta cuenta fue constituida considerando como base las afectaciones contables realizadas por la Compañía sobre las cuentas Bancos por 1,000 en menos y sobre la cuenta obras en curso (otros activos) por 440,716 en más.

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

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (2) En agosto 25 del 2005, se procedió a firmar el contrato de consolidación de créditos por 2,122,880 y el correspondiente pagaré, este crédito tiene un plazo de 5 años a una tasa de interés del 6% con pago de dividendos semestrales, sin embargo no fue registrado en el Banco Central del Ecuador, para lo cual se dejó sin efecto el contrato y se emitieron posteriormente dos pagarés por 2,600,090, mismos que fueron registrados en el Banco Central del Ecuador con fecha 01 de diciembre de 2006. También, se registraron 3,249,730 correspondientes a préstamos recibidos y registrados en el Banco Central del Ecuador en el año 2006.

La diferencia de las transferencias hasta la fecha de nuestra revisión aún no tienen tasa de interés ni fecha de vencimiento, por lo que se encuentran en la cuenta por pagar a largo plazo.

- (3) El 16 de octubre de 2006, se firmó un contrato de compra venta de un terreno con la Embajada Alemana por un valor de 1,435,000, de los cuales se pagó 478,334 en el año 2006 y la diferencia (\$956,666) está registrado 478,333 a una cuenta por pagar a corto plazo y 478,333 a la cuenta por pagar a largo plazo.

- H. Capital social** Está constituido al 31 de diciembre de 2006 y 2005, por 1.000 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación de valor nominal de US\$1 cada una.
- I. Aportes para futura capitalización** Según acta de Junta General de Accionistas de marzo del 2006, los accionistas de la Compañía decidieron realizar un aporte para futura capitalización por 100.00 mediante la compensación de acreencias.
- J. 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.

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

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- K. Precios de Transferencia** Mediante Decreto Ejecutivo No.2430, del Suplemento del Registro Oficial No.494, del 31 de diciembre del 2004, se 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 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 referente a sus transacciones con estas partes, dentro de los 5 días siguientes a la fecha de declaración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento, en la forma y con el contenido que establezca el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en los artículos del Suplemento.

Al respecto, el Servicio de Rentas Internas, con fecha diciembre 30 del 2005 emitió la resolución NAC DGER 2005-0640 publicada en el Registro Oficial No.188 del 16 de enero del 2006, estableció 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 \$300,000.00 dólares, deben presentar el anexo y el informe integral de precios de transferencia en los plazos determinados en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Para el año 2006, la Administración de la Compañía se encuentra analizando la incidencia de las referidas normas en la medición del resultado tributable de tales operaciones.

- L. Transacciones con compañías relacionadas** Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fue como sigue:

Diciembre 31,	2006	2005
<b>Cuentas por cobrar: (Nota A)</b>		
Altos del Parque ALPARQUE S.A.	97,936	12,765

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

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

Diciembre 31,	2006	2005
<b>Préstamos accionistas largo plazo (Nota G)</b>		
Diursa S.A.	9,751,934	6,377,602

---

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

Años terminados en	2006	2005
<b>Ventas:</b>		
Servicios por honorarios	42,000	56,300

---

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

**M. Eventos  
subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 2006 y la fecha de preparación de nuestro informe (Marzo 16 de 2007) no se han producido eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

---