

INMODIURSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 1.- Actividad

El objeto Social de la Compañía es 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 construcción, entre lo más importante.

Nota 2.- Bases de Presentación de los Estados Financieros y Criterios Contables Aplicados

a) Estados Financieros

Los Estados Financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y según los requerimientos de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los Estados Financieros de INMODIURSA S.A. al 31 de diciembre de 2010 presentados a la Superintendencia de Compañías y aprobados por la Administración, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y fueron considerados como los Balances de apertura en el proceso de conversión a NIIF.

b) Período Cubierto

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2011 y son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

c) Propiedades de Inversión

La Compañía es propietaria del Terreno sobre el cual se levantó el Edificio Diursa Eurocenter, el cual genera rendimientos por concepto de arrendamiento.

Estos inmuebles se revelan como Propiedades de Inversión conforme lo indica la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 40), que señala que aquellos activos de los cuales se obtiene renta, plusvalía o ambas, deben ser reconocidos medidos y revelados como Propiedades de Inversión ya que generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad.

La Compañía ha ajustado el valor de estos Activos en base al avalúo elaborado por profesionales en este tema.

d) Otros Inmovilizado

Los equipos que posee la Compañía corresponden a los Activos Tangibles que cumplen la siguiente definición:

- Son para el uso interno (administración)
- Se esperan utilizar por más de un período (largo plazo)

El costo inicial del activo fijo puede incluir:

Precio de adquisición (más los aranceles de importación y otros costos asociados a las importaciones); y,

Cualquier costo directamente atribuible al traslado del activo a su ubicación final y al acondicionamiento necesario para que comience a operar.

e) Inversiones Permanentes

Las inversiones señaladas en la Nota No. 7 se encuentran registradas al Costo de Adquisición.

f) Impuesto a las Utilidades

El gasto por Impuesto a las utilidades de cada ejercicio recoge tanto el Impuesto a la Renta como los Impuestos Diferidos. Los Activos y Pasivos Tributarios para el ejercicio 2011 son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las Autoridades Tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre del ejercicio, siendo de un 24% para el año 2011.

El importe de los impuestos diferidos se obtiene a partir del análisis de las diferencias temporales que surgen por diferencias entre los valores tributarios y contables de los activos y pasivos, principalmente por el ajuste de los inmuebles.

g) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La Administración de INMODIURSA S.A. ha tomado conocimiento de la información contenida en estos Estados Financieros y se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en los mismos por cuanto ha aplicado los principios y criterios incluidos en las NIIF.

A continuación se muestran las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros en el futuro.

- Impuestos Diferidos

La Compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad de la Compañía para generar beneficios imponibles a lo largo del período en el que son deducibles los activos por impuestos diferidos.

- Reconocimiento de Gastos

Los gastos se imputan a resultados en función del criterio del devengo: es decir cuando puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

h) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el Balance General adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

Nota 3.- Primera Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS)

Como parte del proceso de adopción a Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF" o "IFRS"), la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de Agosto del año 2006, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las Compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de Estados Financieros.

De igual manera mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 de Noviembre del año 2008, la entidad de Control Societario dispuso el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF.

INMODIURSA S.A. ha preparado los Estados Financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad hasta el año terminado el 31 de diciembre del 2010. Los Estados Financieros que se presentan al 1 de enero del 2011 se han considerado como los de primera aplicación de normativa IFRS, y se revelan para efectos comparativos.

La preparación de los Estados Financieros bajo IFRS requirió modificaciones en la presentación y valorización de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas por la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2010, ya que ciertos principios y requerimientos de IFRS son substancialmente diferentes a los principios contables locales a esa fecha.

Nota 4.- Propiedad de Inversión

Tal como se indica en la Nota Financiera No. 2, literal c, la sociedad ha procedido a actualizar el costo de Terrenos y Edificio en función del avalúo elaborado por profesionales en este tema.

El detalle resumido se presenta a continuación:

INMODIURSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2011

	31/01/2011	01/01/2011
Costo		
Terrenos	US\$ 1,455,178.51	1,455,178.51
Edificios	11,700,382.66	11,700,382.66
Total	US\$ 13,155,561.17	13,155,561.17
(-) Depreciación Acumulada	(615,809.62)	(307,904.83)
Valor Neto	US\$ 12,539,751.55	12,847,656.34

Nota 5.- Otros Inmovilizado

Se refiere a:

	31/01/2011	01/01/2011
Costo		
Vehículos	-	35,541.00
Muebles y Enseres	68,261.02	61,668.09
Equipos de Computación	36,526.62	35,237.36
Equipo de Oficina	27,015.77	28,305.78
Total	US\$ 131,803.41	160,752.23
(-) Depreciación Acumulada	(80,087.06)	(93,346.59)
Valor Neto	US\$ 51,716.35	67,405.64

No se registró deterioro de la Propiedad, Planta y Equipo en razón de que no existen indicios de pérdida del valor de estos activos.

En el Año 2011 los movimientos más representativos se refieren a la venta de un vehículo que contablemente ya había cumplido su vida útil.

Nota 6.- Activos Diferidos

El detalle se presenta a continuación:

INMODIURSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2011

		31/12/2011	01/01/2011
Garantía Arriendos Quito	US\$	700.02	1,800.00
Garantías Varias (i)		2,505.64	2,505.64
Activo Diferido Impuesto a la Renta (ii)		159.87	
	US\$	<u>3,365.53</u>	<u>4,305.64</u>

- (i) Corresponde a garantías entregadas al Municipio de Quito para instalar publicidad exterior.
- (ii) Corresponde al 24% de Impuesto a la Renta diferido por el registro de la provisión por Jubilación Patronal.

Nota 7.- Inversiones

Corresponde a lo siguiente:

		31/12/2011	01/01/2011
Inversiones Construir Futuro (i)	US\$	485,000.00	485,000.00
Juicio Construir Futuro (ii)	US\$	20,400.00	20,400.00
	US\$	<u>505,400.00</u>	<u>505,400.00</u>

- (i) Corresponde a valores cancelados a favor de Construir Futuro S.A., por compra de 18 departamentos ubicados en el sector de la Vicentina Baja; sin embargo dichos departamentos aún no han sido entregados a Inmodiursa S.A., razón por la cual se mantiene un juicio en contra de esta Empresa.
- (ii) Corresponde a un Pago por el juicio antes mencionado.

Nota 8.- Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre del 2011 la Cartera de Clientes se conforma por cuentas pendientes de recaudación a las siguientes empresas: Altos del Parque, Aurelian Ecuador S.A., Grupo Transbel S.A., Halliburton Latin America S.A., Puerta de Brandenburg S.A. Diurbrand.

Nota 9.- Otras Cuentas por Cobrar

El detalle se presenta a continuación:

		31/12/2011	01/01/2011
Cuentas por Cobrar Empleados	US\$	1,142.15	6,322.29
Anticipo a Proveedores		2,283.76	-
Otras Cuentas por Cobrar (i)		595,448.26	1,058,276.27
	US\$	<u>598,874.17</u>	<u>1,064,598.56</u>

INMODIURSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2011

- (i) El saldo al cierre del año 2011 corresponde principalmente a valores pagados a nombre de Puerta de Brandenburgo S.A. Diurbrand por garantías bancarias requeridas en la adquisición de terrenos, así también por el pago de Impuestos Municipales y contribuciones a la Superintendencia de Compañías.

Nota 10.- Impuestos Pagados por Adelantado

El detalle se presenta a continuación:

		31/12/2011	01/01/2011
Impuesto a la Renta /Ret. Clientes	US\$	81,909.19	79,925.15
IVA en Compras		235.50	1,685.59
IVA Retenido		6,689.52	15,021.99
Crédito Tributario		324,925.53	473,348.86
Ret. Fuente/Años Anteriores		162,824.93	84,310.71
Crédito Tributario IVA Retenido		231,046.50	140,838.02
	US\$	807,631.17	795,130.32

Nota 11.- Capital Social

La Compañía fue constituida mediante Escritura Pública del 23 de Mayo de 2002, en la ciudad de Quito - Ecuador.

Está constituida al 31 de diciembre de 2011 por 815.466 Acciones Comunes autorizadas, suscritas y en circulación de valor nominal de US\$ 1 cada una.

El paquete accionario se conforma de la siguiente manera:

Accionistas	No. Acciones	Capital USD
Diseños Urbanos S.A.	815.464	815,464.00
González Ortigosa Ulpiano	2	2.00
	815.466	815,466.00

Nota 12.- Créditos a Largo Plazo

Correspondía a la porción de largo plazo de los créditos mencionado en la Nota Financiera No. 21 cuyo detalle es el siguiente:

		31/12/2011	01/01/2011
Bco. General Rumiñahui Op. 27972800	US\$	-	140,412.13
Bco. General Rumiñahui Op. 28708000		-	127,378.53
	US\$	-	267,790.66

INMODIURSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2011

Nota 13.- Acreedores Accionistas Largo Plazo

Se refiere a los créditos provenientes de Diursa España debidamente legalizados en el Banco Central y que en el período 2011 fueron reclasificados a Pasivos Corrientes (Nota 20).

Nota 14.- Anticipo Clientes

Corresponde a los valores recibidos como garantías por el arrendamiento de las oficinas de la Compañía. El detalle es el siguiente:

		31/12/2011	01/01/2011
Garantía Esika Cosmetic Ecuador S.A.	US\$	24,971.56	24,971.56
Garantía Grupo Transbel		21,906.03	21,906.03
Garantía Cisco System INC.		11,531.31	9,962.24
	US\$	<u>58,408.90</u>	<u>56,839.83</u>

Nota 15.- Pasivos Diferidos

Corresponde al 24% del Impuesto a la Renta Diferido reconocido por la revaluación del edificio.

Nota 16.- Jubilación Patronal

Corresponde al siguiente detalle:

		31/12/2011	01/01/2011
Reserva Jubilación Patronal	US\$	2,025.03	1,358.90
Reserva Desahucio		1,567.66	1,242.06
	US\$	<u>3,592.69</u>	<u>2,600.96</u>

En base al estudio preparado por Logaritmo Cía. Ltda., la Compañía tiene constituida una provisión para cubrir la indemnización por años de servicio, la cual se registra a valor actuarial, determinado con el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado según lo establecido en NIC 19. El efecto, positivo o negativo sobre las indemnizaciones derivadas por cambios en las estimaciones (tasas, rotación, mortalidad, retiros, etc.), se registra directamente en resultados.

Nota 17.- Cuentas por Pagar

Corresponde a lo siguiente:

INMODIURSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2011

		31/12/2011	01/01/2011
Proveedores Nacionales	US\$	66,301.47	167,637.05
Diursa Costa Rica (i)		335,986.00	522,897.16
Diursa Costa Rica Intereses (ii)		71,980.78	74,794.52
Diursa Costa Rica		1,911.16	-
Bolsa de Valores de Quito (iii)		964,787.50	954,000.00
González Pedrol Jorge Luís		-	56,353.22
Provisiones Administrativas		12,000.00	-
Peertham NY / Corto Plazo		100,000.00	
Otras Cuentas por Pagar (iv)		22,892.41	60,646.68
Varios		5,124.59	9,681.52
	US\$	<u>1,580,983.91</u>	<u>1,846,010.15</u>

(i) Corresponde a 7 préstamos del exterior. Estos préstamos tienen una tasa de interés anual del 9.20% a 3 meses plazo, excepto por un préstamo con la misma tasa de interés pero a 6 meses plazo. Cabe mencionar que el monto total de los préstamos es de US\$ 715,986 y se han hecho abonos por un total de US\$ 380,000.

(ii) Se refiere a los intereses por los préstamos de Diursa Costa Rica mencionados en el literal anterior.

(iii) Corresponde al valor en el que se acordó comprar a la Bolsa de Valores de Quito: 3 bodegas, 12 estacionamientos y la oficina de la segunda planta del Edificio Diursa Eurocenter. Actualmente está vigente el proceso para firmar un acuerdo transaccional entre Inmodiursa S.A., Bolsa de Valores de Quito y Novartis, en el cual el valor del arriendo que Novartis convenga con Inmodiursa S.A. deberán ser transferidos directamente a la Bolsa de Valores de Quito.

(iv) A Diciembre 2011 los rubros más importantes se refieren a la obligación con el Arq. Alfredo Rivadeneira por trabajos realizados, también corresponde al Impuesto Predial de Puerta de Brandenburgo S.A. de los años 2009 y 2010, y a la Provisión del Impuesto Predial del año 2011 de Inmodiursa S.A.

Nota 18.- Beneficios Sociales

Corresponde al siguiente detalle:

		31/12/2011	01/01/2011
Sueldos	US\$	-	7,409.03
Décimo Tercero		700.25	9,673.26
Décimo Cuarto		347.60	469.58
Vacaciones		5,945.82	-
15% Part. Trabajadores		19,519.49	-
	US\$	<u>26,513.16</u>	

INMODIURSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2011

Nota 19.- Instituciones Públicas

Se desglosa de la siguiente manera:

		31/12/2011	01/01/2011
Aportes IESS	US\$	1,792.81	2,226.66
Préstamos Quirografarios		228.30	163.60
IVA en Ventas		15,407.59	22,395.58
Retención IVA		61.53	498.00
Retención en la Fuente		54.54	729.51
Impuesto a la Renta Empleados		477.38	2,985.01
Impuesto a la Renta por Pagar		120,770.64	-
	US\$	<u>138,792.79</u>	<u>28,998.36</u>

Nota 20.- Acreedores Accionistas

El detalle es el siguiente:

		31/12/2011	01/01/2011
Diursa Corto Plazo (i)	US\$	386,379.27	994,408.11
Diursa Créditos Legalizados(ii)		7,410,418.00	5,592,677.16
Diursa Intereses (iii)		1,185,570.25	740,945.17
	US\$	<u>8,982,367.52</u>	<u>7,328,030.44</u>

- (i) Cuenta pendiente de cancelación a Diursa España por la compra de varios materiales de construcción utilizados en el Edificio Diursa Eurocenter.
- (ii) Al 31 de Diciembre del 2011 corresponde a 17 préstamos solicitados a Diursa España, todos estos tienen una tasa de interés del 6% anual, a 5 años plazo y están debidamente legalizados en el Banco Central del Ecuador. Estos créditos vencen en el ejercicio 2012.
- (iii) Corresponde a los intereses resultantes de los préstamos de Diursa España antes mencionados.
- (iv) Préstamo otorgado por Compañía Peertham NY.

Nota 21.- Créditos a Corto Plazo

Corresponde al siguiente detalle:

		31/12/2011	01/01/2011
Bco. General Rumiñahui (i)	US\$	131,158.80	191,870.57
Bco. General Rumiñahui (ii)		108,352.41	117,520.13
Banco Internacional (iii)		-	48,457.79
	US\$	<u>239,511.21</u>	<u>357,848.49</u>

INMODIURSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2011

- (i) Corresponde a la Operación No. 27972800 por préstamo contratado con el Banco General Rumiñahui el 29 de Agosto del 2008, a una tasa de interés anual del 9.76% y cuya fecha de vencimiento es 29 de agosto del 2012.
- (ii) Corresponde al préstamo No. 28708000 contratado con el Banco General Rumiñahui el 02 de Octubre del 2008, a una tasa de interés anual del 9.76% y cuya fecha de vencimiento es 02 de Octubre del 2012.
- (iii) Al 1 de enero del 2011 correspondía al saldo del préstamo con el Banco Internacional a una tasa de interés anual del 8.69% y con vencimiento el 27 de enero del 2011.

Estos préstamos se encuentran garantizados con hipoteca abierta sobre la planta 9, 10, y 11 del edificio Diursa Eurocenter así también se incluye en la garantía 6 oficinas, 2 terrazas y 8 bodegas por un total de US\$ 1'640,015.

Nota 22.- Otros Ingresos

Se conforma de la siguiente manera:

		31/12/2011	01/01/2011
Intereses Ganados	US\$	84.92	0.26
Otros Ingresos (i)		12,002.00	383,457.85
Venta de Activos		17,857.14	-
	US\$	<u>29,944.06</u>	<u>383,458.11</u>

- (i) Al cierre del Período 2011 corresponde a registro de ingresos por multas por incumplimiento de reglamentos al edificio; así como valores de gastos de años anteriores que fueron reversados ya que no se van a realizar los pagos.

Nota 23.- Gastos Operacionales

Se conforma de la siguiente manera:

		31/12/2011	01/01/2011
Gastos Generales (i)	US\$	609,391.83	884,083.89
Gastos Fideicomiso (ii)		4,071.26	4,076.70
Gastos Edificio (iii)		6,779.48	12,347.00
	US\$	<u>620,242.57</u>	<u>900,507.59</u>

INMODIURSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2011

- (i) Corresponde a los pagos incurridos para el desarrollo de las actividades normales de la Compañía.
- (ii) Representan pagos por honorarios relacionados al Fideicomiso del Edificio Eurocenter con Fidusia S.A.
- (iii) Gastos incurridos en mantenimiento del Edificio Eurocenter.

Nota 24.- Costos Financieros

Se refiere a:

		31/12/2011	01/01/2011
Intereses (i)	US\$	499,602.94	634,006.69
Sobregiros		-	183.26
Servicios Bancarios		2,005.75	2,726.49
	US\$	<u>501,608.69</u>	<u>636,916.44</u>

- (i) Corresponde principalmente a los gastos por intereses generados por los préstamos que se mantienen con instituciones bancarias y con las Compañías Relacionadas en el exterior.

Nota 25.- Impuesto a la Renta

El Impuesto a la Renta del ejercicio 2011 se ha determinado de la siguiente manera:

Gasto Impuesto a la Renta	US\$	93,113.09
Activos Diferidos		159.87
Pasivos Diferidos		27,497.68
Impuesto a la Renta por Pagar	US\$	<u>120,770.64</u>

Nota 26.- Transacciones con Compañías Relacionadas

INMODIURSA S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2011

	31/12/2011	01/01/2011
Cuentas por Cobrar	US\$	
Altos del Parque S.A.	<u>202,374.73</u>	<u>-</u>
Cuentas por Pagar		
Diursa Costa Rica (Nota 16)	409,877.94	597,691.68
Diursa S.A. (Nota 19)	8,982,367.52	7,328,030.44
	US\$ <u>9,392,245.46</u>	<u>7,925,722.12</u>

Nota 27.- Compromisos y Contingencias

Según confirmación recibida del Asesor Legal de la Compañía, INMODIURSA S.A. mantiene juicios, civiles y laborales que se encuentran pendientes de resolución, son los siguientes:

- Juicio ejecutivo planteado por la Bolsa de Valores de Quito S.A., quien pretende el pago de USD \$ 900.000.00 en concepto de pago del precio de compra de la oficina del edificio Diursa Center. El juicio está en el período de prueba. Se estima que en sentencia se aceptará la demanda de la Bolsa de Valores y se ordenará el pago de las obligaciones adeudadas por Inmodiursa. Es posible que se llegue a un acuerdo extrajudicial.
- En el juicio laboral que sigue el ex empleado Aldrin Flores se realizó la audiencia preliminar el 19 de marzo del 2012, instancia en la cual el señor Flores, por intermedio de su Abogado, presentó documentos que podrían dar lugar a una sentencia a favor del señor Aldrin Flores por una suma de treinta mil dólares aproximadamente.
- En el Juicio Arbitral que siguió la empresa ALFREDO RIBADENEIRA ARQUITECTOS COMPAÑÍA LIMITADA, el Tribunal dictó un laudo por el cual condenó a Inmodiursa al pago de USD \$ 90.000,00 en concepto de incumplimiento del contrato. Inmodiursa S.A. a demandado la nulidad de dicho laudo, demanda que se siguió ante la Presidencia de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, instancia judicial que ya dictó sentencia desechando la demanda. También se ha interpuesto el recurso de casación ante la Corte Nacional de Justicia, pero simplemente por dilatar la ejecución del laudo.

Nota 28.- Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de emisión del informe de los Auditores Independientes, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.