

DISRHE S.A.

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008
En conjunto con el informe de los Auditores Independientes

120885



03/04/2014

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
DISRHE S.A.



1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de DISRHE S.A., al 31 de diciembre del 2009 y 2008, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. 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 debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas 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 error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar 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 la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones

contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

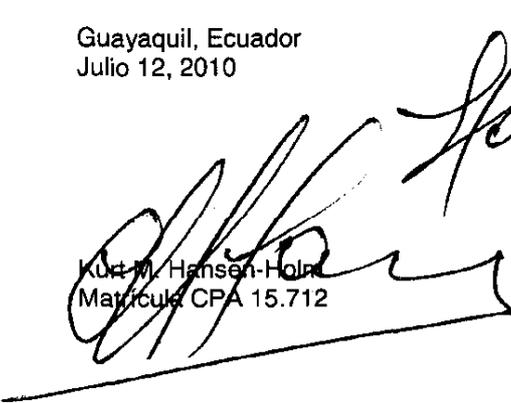
Opinión

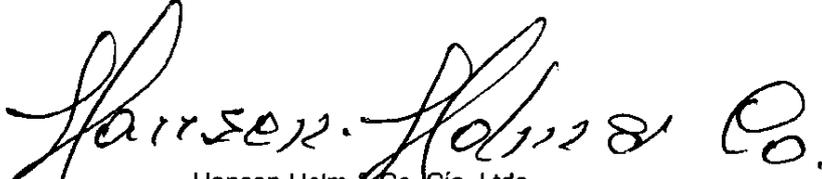
6. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de DISRHE S.A. al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos de énfasis

7. Las desviaciones a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad expresadas en el informe de auditores al 31 de diciembre del 2008 relacionadas con la presentación de costos de terrenos y gastos de urbanización en activos diferidos y las obligaciones a largo plazo fueron corregidas en el ejercicio 2009.

Guayaquil, Ecuador
Julio 12, 2010


Kurt M. Hansen-Holm
Matricula CPA 15.712


Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC RNAE - 003



DISRHE S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja y bancos	3	35,194	323,315
Cuentas por cobrar	4	236,397	96,549
Inventarios	5	2,884,509	244,387
Total activo corriente		<u>3,156,100</u>	<u>664,251</u>
Activos fijos, neto	6	15,869	20,915
Activos diferidos	7	560,279	2,883,060
Otros activos		3,902	5,071
Total activos		<u>3,736,150</u>	<u>3,573,297</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	8	459,322	490,000
Cuentas por pagar	9	184,907	219,852
Anticipos para la construcción	10	1,624,978	1,151,803
Gastos acumulados		0	1,775
Total pasivo corriente		<u>2,269,207</u>	<u>1,863,430</u>
Obligaciones financieras largo plazo	8	166,667	0
Obligaciones a largo plazo	11	238,016	393,664
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	13	800	800
Aporte futuras capitalizaciones	13	460,931	532,000
Reserva por valuaciones	13	856,517	1,125,708
Resultados acumulados		<u>(255,988)</u>	<u>(342,305)</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>1,062,260</u>	<u>1,316,203</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>3,736,150</u>	<u>3,573,297</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Oscar Chinchilla
Gerente General



Ing. Candy de la Torre
Contadora

DISRHE S.A.

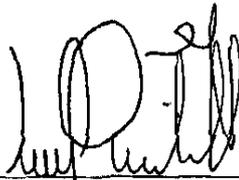
ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingresos		1,915,112	0
Costo de ventas		<u>1,376,146</u>	<u>0</u>
Utilidad operacional		538,966	0
Gastos de ventas		(18,891)	(119,448)
Gastos de administración		(282,039)	(125,733)
Otros gastos, neto		<u>(110,827)</u>	<u>(5,110)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		127,209	(250,291)
Participación a trabajadores	12	(19,081)	0
Impuesto a la renta	12	<u>(21,811)</u>	<u>0</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		<u>86,317</u>	<u>(250,291)</u>

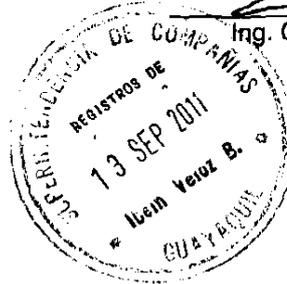
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Oscar Chinchilla
Gerente General



Ing. Candy de la Torre
Contadora



DISRHE S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aporte futuras capitalizaciones	Reserva por valuaciones	Resultados acumulados	Total
Saldo a diciembre 31, 2007	800	0	0	(92,014)	(91,214)
Aporte de accionistas, ver Nota 13. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		532,000			532,000
Reserva por valuaciones, ver Nota 13. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			1,125,708		1,125,708
Pérdida del ejercicio				(250,291)	(250,291)
Saldo a diciembre 31, 2008	800	532,000	1,125,708	(342,305)	1,316,203
Restitución de aportes a accionistas, Ver Nota 13. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		(71,069)			(71,069)
Ajuste por revalorización, ver Nota 13. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			(269,191)		(269,191)
Utilidad del ejercicio				86,317	86,317
Saldo a diciembre 31, 2009	800	460,931	856,517	(255,988)	1,062,260

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Oscar Chinchilla
Gerente General



Ing. Candy de la Torre
Contadora

DISRHE S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad (pérdida) del ejercicio	86,317	(250,291)
Depreciación	4,272	2,824
Impuesto a la renta y participación a trabajadores	40,892	0
Ajustes para reconciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	454,256	111,201
Construcciones en curso	(371,646)	(1,200,184)
Cuentas por pagar	(1,045,039)	112,562
Anticipo de clientes	473,175	848,306
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	<u>(357,773)</u>	<u>(375,582)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos	774	(16,741)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	<u>774</u>	<u>(16,741)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamos instituciones	139,947	490,000
Aportes socios	0	55,000
Pagos de aportes	(71,069)	0
Préstamos socios	0	44,368
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	<u>68,878</u>	<u>589,368</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo	(288,121)	197,045
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	323,315	126,270
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	35,194	323,315

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



 Ing. Oscar Chinchilla
 Gerente General



 Ing. Candy de la Torre
 Contadora

DISRHE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31. 2009 Y 2008

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil en octubre del 2005 y su actividad principal es la construcción y promoción de proyectos inmobiliarios.

Actualmente, la Compañía se encuentra en proceso de construcción de la Urbanización denominada "Arcadia" ubicada en el Km. 14.5 de la Vía a la Costa en el cantón Guayaquil, la cual contará con aproximadamente 92 villas.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de presentación

Los estados financieros están preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), estas involucran el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.08), el ejercicio 2011 se constituye en el período de transición para elaborar y presentar estados financieros comparativos con aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para todas las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Inventarios

Incluye los valores desembolsados por concepto de la obra civil relacionada con la Urbanización denominada "Arcadia".

Activos diferidos

Incluye principalmente terreno y los gastos de urbanización incurridos en la construcción de la Urbanización denominada "Arcadia" que se encuentran a su valor de mercado, Ver Nota 13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS. Reserva por valuaciones.

Anticipo de clientes

Anticipos de clientes incluye los valores recibidos de los clientes por reservaciones de villas.

3. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo de caja y bancos se formaban de la siguiente manera

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bancos locales	23,199	313,052
Bancos del exterior	11,765	10,033
Caja	230	230
	<u>35,194</u>	<u>323,315</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Anticipos (1)	227,413	43,770
<u>Partes relacionadas</u>		
Lastragg S.A.	0	48,180
Portonovo S.A.	1,997	0
Accionistas	800	800
Subtotal	2,797	48,980
Otros	6,187	3,799
	<u>236,397</u>	<u>96,549</u>

(1) Incluye principalmente anticipos entregados a proveedores para la construcción de la Urbanización "Arcadia".

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los inventarios incluyen los valores desembolsados por concepto de la obra civil relacionados con la Urbanización "Arcadia" por US\$2,884,509 (2008: US\$244,387).

6. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo neto al inicio del año	20,915	6,998
Adiciones	4,091	18,133
Ajustes/Ventas	(4,865)	(1,392)
Depreciación	<u>(4,272)</u>	<u>(2,824)</u>
Saldo neto al final del año	<u>15,869</u>	<u>20,915</u>

7. ACTIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, activos diferidos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Consolidación activos	559,779	(1) 2,882,560
Gastos de organización y constitución	<u>500</u>	<u>500</u>
	<u>560,279</u>	<u>2,883,060</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2008, los terrenos, y demás costos de urbanización fueron ajustados a su valor de mercado de acuerdo a avalúo realizado por un perito independiente por US\$1,125,708, Ver Nota 13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS. Reserva por valuaciones.

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 las obligaciones financieras están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2009</u>		<u>2008</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
<u>Corporación Financiera Nacional (CFN)</u>				
Préstamo pagadero hasta julio del 2010 al 8.32% reajutable.	125,989	0	490,000	0
Préstamo pagadero hasta junio del 2011 al 10.24% reajutable.	333,333	166,667	0	0
	<u>459,322</u>	<u>166,667</u>	<u>490,000</u>	<u>0</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas por pagar están compuestas de la siguiente manera:

La conciliación entre la utilidad operacional según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad (pérdida) operacional	127,209	(250,291)
Participación a trabajadores	(19,081)	0
Gastos no deducibles	929	0
Amortización pérdidas acumuladas	<u>(21,811)</u>	<u>0</u>
Utilidad (pérdida) gravable	87,246	(250,291)
Impuesto a renta	21,811	0

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$ 1.00 cada una.

Aporte futuras capitalizaciones

Mediante Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 4 de febrero del 2008, se aprueba que los préstamos efectuados por los accionistas pasen a formar parte de la cuenta patrimonial Aportes futuras capitalizaciones por US\$532,000. Este valor fue disminuido en US\$71,069 por pago a accionistas realizados en julio 7 del 2009.

Reserva por valuaciones

Mediante Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de diciembre del 2008 se aprueba la contabilización de US\$1,125,708 en la cuenta patrimonial Reserva por valuaciones del efecto del incremento entre el valor de mercado y el valor en libros del conjunto residencial privado Arcadia como resultado de avalúo técnico realizado por un perito independiente el 12 de diciembre del 2008. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo a favor de los accionistas. Debido a que se vendieron 22 unidades de las 92 que conforman el proyecto, se disminuyó en US\$ 269,191 el activo y la reserva por valuaciones durante el año 2009.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de éstos estados financieros (Julio 12, 2010) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.