

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.

Al 31 de diciembre del 2011, se disminuyó esta cuenta en US\$391,358 por la venta de 32 villas (2010: US\$293,940 por la venta de 32 villas).

## 12. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de éstos estados financieros (Mayo 18, 2012) 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.

## **DISRHE S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Av. Rodrigo Chávez,  
Parque Empresarial Colón  
Edificio ColoncCorp, Piso 2  
PBX: (593-4) 213 - 6355  
FAX: (593-4) 213 - 6358  
www.hansen-holm.com  
Guayaquil - Ecuador

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 2011 y 2010, 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, basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada 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.

# Hansen-Holm

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

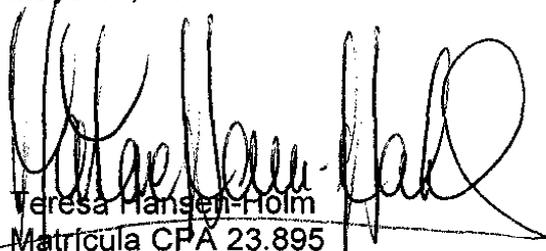
## Opinión

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 2011 y 2010, 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.

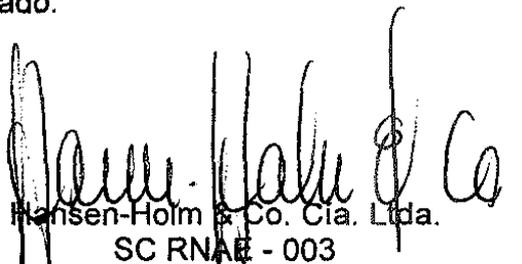
## Asuntos de Énfasis

7. El informe de cumplimiento de obligaciones tributarias de DISRHE S.A. al 31 de diciembre del 2011 se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Mayo 18, 2012



Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.895



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

DISRHE S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

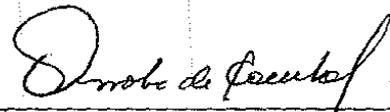
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja y bancos	3	2,625	469
Cuentas por cobrar	4	24,655	153,510
Inventarios	5	1,176,660	3,289,691
Total activo corriente		<u>1,203,940</u>	<u>3,443,670</u>
Activos fijos, neto	6	8,175	12,482
Activos diferidos		450	475
Otros activos		2,435	3,748
Total activos		<u>1,215,000</u>	<u>3,460,375</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	7	0	466,667
Cuentas por pagar	8	114,000	415,108
Anticipos para la construcción	9	599,915	1,776,396
Total pasivo corriente		<u>713,915</u>	<u>2,658,171</u>
 <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	11	800	800
Aporte futuras capitalizaciones	11	469,270	460,931
Reserva por valuaciones	11	171,219	562,577
Resultados acumulados		(140,204)	(222,104)
Total patrimonio de los accionistas		<u>501,085</u>	<u>802,204</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>1,215,000</u>	<u>3,460,375</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Oscar Chinchilla  
Gerente General



CPA. Genice Arroba C.  
Contadora

DISRHE S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

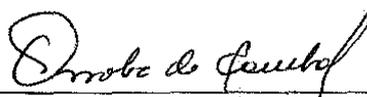
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos		3,101,834	2,179,650
Costo de ventas		<u>(2,498,253)</u>	<u>(1,618,919)</u>
Utilidad operacional		603,581	560,731
Gastos de ventas		(8,032)	(1,054)
Gastos de administración		(411,166)	(461,349)
Otros gastos, neto		<u>(54,460)</u>	<u>(27,845)</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		129,923	70,483
Participación a trabajadores	10	(19,488)	(10,573)
Impuesto a la renta	10	<u>(28,535)</u>	<u>(26,026)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>81,900</u>	<u>33,884</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Oscar Chinchilla  
Gerente General



CPA. Genice Arroba C.  
Contadora

DISRHE S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

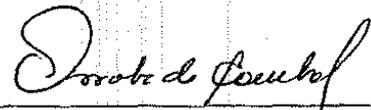
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva por valuaciones</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo a diciembre 31, 2009	800	460,931	856,517	(255,988)	1,062,260
Ajuste por revalorización, ver Nota 11. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			(293,940)		(293,940)
Utilidad del ejercicio				33,884	33,884
Saldo a diciembre 31, 2010	800	460,931	562,577	(222,104)	802,204
Ajuste por revalorización, ver Nota 11. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			(391,358)		(391,358)
Ajuste aportes para futuras capitalizaciones ver Nota 11. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		8,339			8,339
Utilidad del ejercicio				81,900	81,900
Saldo a diciembre 31, 2011	800	469,270	171,219	(140,204)	501,085

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Oscar Chinchilla  
Gerente General



CPA. Genice Arroba C.  
Contadora

DISRHE S.A.

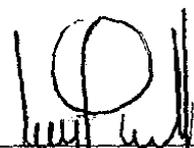
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

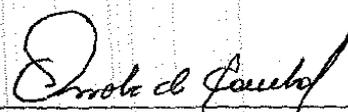
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	81,900	33,884
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	4,363	3,831
Impuesto a la renta y participación a trabajadores	48,023	36,599
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	130,168	83,041
Construcciones en curso	1,721,698	(139,318)
Cuentas por pagar	(340,792)	3,912
Anticipo de clientes	(1,176,481)	151,418
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>468,879</u>	<u>173,367</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos	(56)	(444)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(56)</u>	<u>(444)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Pago de obligaciones financieras	(466,667)	(207,648)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>(466,667)</u>	<u>(207,648)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo	2,156	(34,725)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	469	35,194
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2,625	469

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Oscar Chinchilla  
Gerente General



CPA. Genice Arroba C.  
Contadora

DISRHE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(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 cuenta con aproximadamente 92 villas, de las cuales durante el 2011 se vendieron 32 villas (2010: 24 villas).

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de presentación

Los estados financieros están preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), éstas involucran el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como 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 (publicada 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"

Anticipos para la construcción

Anticipos para la construcción incluye los valores recibidos de los clientes por reservaciones de villas.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos por venta de propiedades son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad han sido transferidos al comprador.

### 3. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de caja y bancos está conformado de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja	120	280
Bancos	<u>2,505</u>	<u>189</u>
	<u>2,625</u>	<u>469</u>

### 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por cobrar está conformado de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Anticipos (1)	10,887	31,109
<u>Partes relacionadas</u>		
Lastragg S.A.	0	117,563
Portonovo S.A.	2,522	0
Accionistas	<u>4,400</u>	<u>800</u>
Subtotal	6,922	118,363
Otros	<u>6,846</u>	<u>4,038</u>
	<u>24,655</u>	<u>153,510</u>

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

### 5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los inventarios incluyen los valores desembolsados por concepto de la obra civil relacionada con la Urbanización "Arcadia" por US\$1, 176,660 (2010: US\$3, 289,691).

### 6. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo neto al inicio del año	12,482	15,869
Adiciones	56	444
Depreciación	<u>(4,363)</u>	<u>(3,831)</u>
Saldo neto al final del año	<u>8,175</u>	<u>12,482</u>

## 7. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2010 las obligaciones financieras a corto plazo están compuestas de la siguiente manera:

### Corporación Financiera Nacional (CFN)

Préstamo pagadero hasta junio del 2011  
al 10.24% reajutable. 166,667

### Banco de Pichincha

Préstamo pagadero hasta agosto del  
2011 al 9.79% reajutable. 300,00

466,667

Al 31 de diciembre del 2011, las operaciones con Corporación Financiera Nacional y Banco del Pichincha fueron canceladas en su totalidad.

## 8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por pagar están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Proveedores</u>		
Ferridalgo S.A.	0	14,476
Ana Alcívar Ostaiza	109	12,386
Macon S.A.	0	8,851
José Zambrano Loor	2,193	5,288
El Rosado S.A.	1,674	5,117
Otros proveedores	22,241	65,837
Subtotal	<u>26,217</u>	<u>111,955</u>
<u>Partes relacionadas</u>		
Jimena Baquerizo	0	169,054
Lastragg	30,682	0
COCOI S.A.	0	38,339
Leopoldo Amador	0	28,080
Subtotal	<u>30,682</u>	<u>235,473</u>
Otros (1)	<u>57,101</u>	<u>67,680</u>
	<u>114,000</u>	<u>415,108</u>

(1) Incluye principalmente cuentas por pagar por concepto de participación a trabajadores por US\$19,488 (2010: US\$10,573) y fondo de garantía por US\$8,801 (2010: US\$22,714).

## 9. ANTICIPOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los anticipos para la construcción incluyen principalmente valores recibidos de clientes por la compra de 92 villas en la Urbanización "Arcadia", Ver Nota 1 OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Anticipos clientes	599,915	1,776,396
	<u>599,915</u>	<u>1,776,396</u>

## 10. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 24% (2010: 25%) sobre la utilidad gravable.

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad operacional	129,923	70,483
Participación a trabajadores	(19,488)	(10,573)
Gastos no deducibles	1,858	1,135
Amortización pérdidas acumuladas	<u>(28,073)</u>	<u>0</u>
Utilidad gravable	84,220	61,045
Impuesto a renta causado	20,213	15,261
Anticipo impuesto a la renta	28,535	26,026

## 11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

### Capital social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas con un 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.

Al 7 de julio del 2009, se disminuyó de la cuenta aportes futuras capitalizaciones US\$71,069 por pago a accionistas.

El 31 de diciembre del 2011, mediante Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas se realizó un aumento por US\$8,339.

### 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