

**DIRHE S.A.**

Estados Financieros  
Al 31 de Diciembre de: 2010 y 2009  
En conjunto con el informe de los Auditores independientes

120885



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Av. Rodrigo Chávez,  
Parque Empresarial Colón  
Edificio Colconcorp, Piso 2  
PBX: (593-4) 213 - 6355  
FAX: (593-4) 213 - 6356  
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 2010 y 2009, 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.



Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda  
Miembro Independiente de Morison International

## 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 2010 y 2009, 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.

Guayaquil, Ecuador  
Mayo 10, 2011.

Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.895

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



**RAZON:** En aplicación a la Ley Notarial  
DOY FE que la fotocopia que antecede  
es **FIEL COMPULSA** del documento que  
me fue presentado en COPIA  
foja (s) DOS (2)

Guayaquil, 14 SEP 2011

*[Handwritten signature of Dra. Noyma Thompson B.]*



**Dra. Noyma Thompson B.**  
Notaria Vigésima Octava  
Cantón - Guayaquil



DISRHE S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

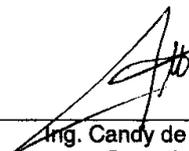
DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos		2,179,650	1,915,112
Costo de ventas		<u>(1,618,919)</u>	<u>(1,376,146)</u>
Utilidad operacional		560,731	538,966
Gastos de ventas		(1,054)	(18,891)
Gastos de administración		(461,349)	(282,039)
Otros gastos, neto		<u>(27,845)</u>	<u>(110,827)</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		70,483	127,209
Participación a trabajadores	12	(10,573)	(19,081)
Impuesto a la renta	12	<u>(26,026)</u>	<u>(21,811)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>33,884</u>	<u>86,317</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Oscar Chinchilla  
Gerente General

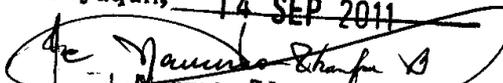
  
Ing. Candy de la Torre  
Contadora





NOTARIA VIGESIMA OCTAVA DE GUAYAQUIL  
CERTIFICO QUE:

ESTA COMPULSA ES  
IGUAL A LA COPIA  
QUE ME FUE EXHIBIDA.  
Guayaquil, 14 SEP 2011

  
Norma Thompson B.  
NOTARIA

**DISRHE S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aporte futuras capitalizaciones	Reserva por valuaciones	Resultados acumulados	Total
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 neta del ejercicio				86,317	86,317
Saldo a diciembre 31, 2009	800	460,931	856,517	(255,988)	1,062,260
Ajuste por revalorización, ver Nota 13. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			(293,940)		(293,940)
Utilidad neta del ejercicio				33,884	33,884
Saldo a diciembre 31, 2010	800	460,931	562,577	(222,104)	802,204

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. Oscar Chinchilla  
 Gerente General



  
 Ing. Candy de la Torre  
 Contadora



**NOTARIA VIGESIMA OCTAVA DE GUAYAQUIL**  
**CERTIFICO QUE:**

**ESTA COMPULSA ES  
 IGUAL A LA COPIA  
 QUE ME FUE EXHIBIDA.  
 Guayaquil, 14 SEP 2011**

5

  
**Norma Thompson B.**  
 NOTARIA

DISRHE S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad neta del ejercicio	33,884	86,317
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	3,831	4,272
Impuesto a la renta y participación a trabajadores	36,599	40,892
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>		
Cuentas por cobrar y otros	83,041	454,256
Construcciones en curso	(139,318)	(371,646)
Cuentas por pagar	3,912	(1,045,039)
Anticipo de clientes	151,418	473,175
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>173,367</u>	<u>(357,773)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de activos fijos	(444)	774
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión	<u>(444)</u>	<u>774</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Préstamos instituciones	(207,648)	139,947
Pagos de aportes	0	(71,069)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	<u>(207,648)</u>	<u>68,878</u>
(Disminución) neta en efectivo	(34,725)	(288,121)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	35,194	323,315
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	469	35,194

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Oscar Chinchilla  
Gerente General



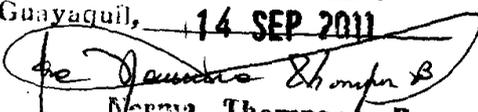
Ing. Candy de la Torre  
Contadora



6

NOTARIA VIGESIMA OCTAVA DE GUAYAQUIL  
CERTIFICO QUE:

ESTA COMPULSA ES  
IGUAL A LA COPIA  
QUE ME FUE EXHIBIDA.  
Guayaquil, 14 SEP 2011

  
Norma Thompson B.  
NOTARIA

DISRHE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresadas en dólares de E.U.A.)



1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil en octubre del 2003 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:

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos serán reconocidos una vez se realice el acta de entrega de la obra y se proceda a la facturación de la misma.

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 valoran 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 reservas de villas.



### 3. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo de caja y bancos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bancos locales	(1,079)	23,199
Bancos del exterior	1,268	11,765
Caja	280	230
	<u>469</u>	<u>35,194</u>

### 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Anticipos (1)	31,109	227,413
<u>Partes relacionadas</u>		
Lastragg S.A.	117,563	0
Portonovo S.A.	0	1,997
Accionistas	800	800
Subtotal	118,363	2,797
Otros	4,038	6,187
	<u>153,510</u>	<u>236,397</u>

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

### 5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los inventarios incluyen los valores desembolsados por concepto de la obra civil relacionados con la Urbanización "Arcadia" por US\$3,289,691 (2009: US\$2,884,509).

6. ACTIVOS FIJOS. NETO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo neto al inicio del año	15,869	20,915
Adiciones	444	4,081
Ajustes/Ventas	0	(4,865)
Depreciación	(3,831)	(4,272)
Saldo neto al final del año	<u>12,482</u>	<u>15,869</u>



7. ACTIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, activos diferidos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Consolidación activos (1)	0	559,779
Gastos de organización y constitución	475	500
	<u>475</u>	<u>560,279</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2010, se reclasificó el saldo de esta cuenta a inventarios.

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 las obligaciones financieras están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2010</u>		<u>2009</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.	0	0	125,989	0
Préstamo pagadero hasta junio del 2011 al 10.24% reajutable.	166,667	0	333,333	166,667
<u>Banco de Pichincha</u>				
Préstamo pagadero hasta agosto del 2011 al 9.79% reajutable.	300,00	0	0	0
	<u>466,667</u>	<u>0</u>	<u>459,322</u>	<u>166,667</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por pagar están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Proveedores</u>		
Ferridalgo S.A.	14,476	13,255
Ana Alcívar Ostaiza	12,386	0
Macon S.A.	8,851	0
José Zambrano Loor	5,288	0
El Rosado S.A.	5,117	0
Gotapa S.A. (Dismac)	4,531	0
Megaproductos S.A.	2,477	8,708
Dolca S.A.	0	9,607
Griffine S.A.	0	6,623
Otros proveedores	<u>58,829</u>	<u>43,303</u>
Subtotal	111,955	81,496
<u>Partes relacionadas</u>		
Ximena Baquerizo	169,054	28,468
COCOI S.A.	38,339	0
Leopoldo Amador	28,080	0
Lastragg S.A.	<u>0</u>	<u>19,858</u>
Subtotal	235,473	48,326
Otros (1)	<u>67,680</u>	<u>55,085</u>
	<u>415,108</u>	<u>184,907</u>



(1) Incluye principalmente cuenta por pagar participación a trabajadores por US\$10,573 (2009: US\$19,081) y fondo de garantía por US\$22,714 (2009: US\$0).

10. ANTICIPOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los anticipos de clientes incluyen principalmente valores recibidos de clientes por la compra de 92 villas en la Urbanización "Arcadia", Ver Nota 1 OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Anticipos clientes	1,776,396	1,624,978
	<u>1,776,396</u>	<u>1,624,978</u>

11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

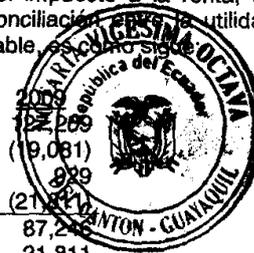
Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las obligaciones a largo plazo están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Interamericana de Comercio Cía. Ltda.	0	232,417
Retención impuesto a la Renta	0	5,599
	<u>0</u>	<u>238,016</u>

12. 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 25% sobre la utilidad gravable. La conciliación de la utilidad operacional según estados financieros y la utilidad gravable, es:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad operacional	70,483	127,269
Participación a trabajadores	(10,573)	(19,081)
Gastos no deducibles	1,134	829
Amortización pérdidas acumuladas	<u>0</u>	<u>(21,811)</u>
Utilidad gravable	61,044	87,226
Impuesto a renta causado	15,261	21,811
Anticipo impuesto a la renta	26,026	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.

Al 31 de diciembre del 2010, se disminuyó el activo y la reserva por valuaciones en US\$293,940 por la venta de 24 unidades) (2009; US\$269,191 por la venta de 22 unidades).

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de éstos estados financieros (Mayo 10, 2011) 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.



RAZON: En aplicación a la Ley Notarial  
DOY FE que la fotocopia que antecede  
es FIEL COMPULSA del documento que

me fue presentado en COPIA  
foja (s) CINCO (5)

Guayaquil, 14 SEP 2011



Dra. Norma Thompson E.  
Notaría Vigésima Octava  
Cantón - Guayaquil