



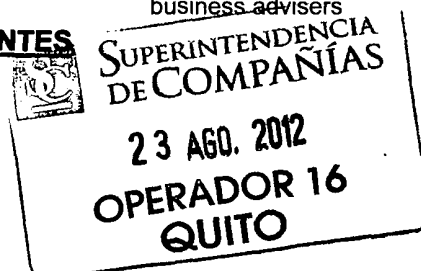
Accountants &
business advisers

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.

**Informe sobre el examen
de los Estados Financieros**

**Años terminados al 31 de
diciembre del 2011 y 2010**

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



A los Accionistas

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.

Quito, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los estados de resultados, estados de inversión de los accionistas y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en US\$Dólares).

Responsabilidad de la administración:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

Bases para opinión calificada:

4. La empresa no ha reclasificado al Pasivo US\$13,838.39 reportados en la cuenta Bancos con saldo negativo.
5. Cuentas por cobrar incluye US\$46,068.45 por anticipos de impuesto a la renta que no han sido reclamados y deben ser reconocidos en gastos.
6. Al 31 de diciembre del 2011 el Patrimonio reporta una diferencia no identificada por US\$641.60 que no pudo ser justificada por la Administración.

Opinión calificada:

7. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en las "Bases para opinión calificada", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A** por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.



14 de junio 2012
Guayaquil, Ecuador



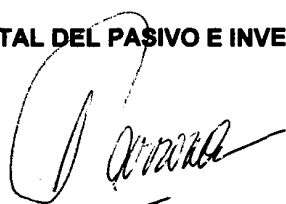
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

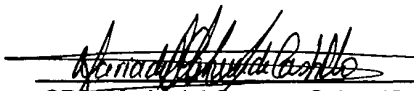


DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo (Nota C)	833,15	78.748,10
Cuentas por cobrar (Nota D)	255.238,77	182.103,04
Inventarios (Nota E)	1.312.329,40	1.262.725,55
Total activo circulante	1.568.401,32	1.523.576,69
TOTAL DEL ACTIVO	1.568.401,32	1.523.576,69
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Obligación financiera (Nota F)	525.000,00	525.000,00
Cuentas por pagar (Nota G)	155.901,28	136.817,06
Total pasivo circulante	680.901,28	661.817,06
PASIVO DIFERIDO (Nota H)	295.654,51	280.480,60
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota I)		
Capital social	34.694,00	34.694,00
Reserva legal	1,02	1,02
Reserva facultativa	11,58	11,58
Reserva de capital	590.006,71	590.006,71
Diferencia no identificada	641,64	
Resultados acumulados	(33.509,42)	(43.434,28)
Total Inversión de los accionistas	591.845,53	581.279,03
TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	1.568.401,32	1.523.576,69


 Ing. Carlos Sarzosa Salvador
 Gerente General

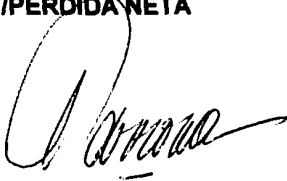

 CPA. María del Carmen Calvopiña
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

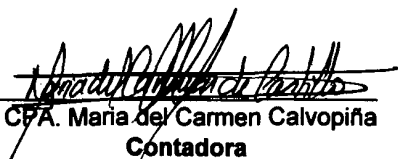
DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
INGRESOS		
Arriendos	68.300,00	40.000,00
Otros ingresos	26,54	26,54
	<u>68.326,54</u>	<u>40.026,54</u>
COSTOS Y GASTOS		
Gastos administrativos	13.989,78	5.335,63
Gastos operacionales	24.258,55	6.179,74
Gastos financieros	19.424,68	66.843,89
	<u>58.401,68</u>	<u>78.359,26</u>
UTILIDAD /PÉRDIDA NETA	<u>9.924,86</u>	<u>(38.332,72)</u>



Ing. Carlos Sarzosa Salvador
Gerente General



CPA. Maria del Carmen Calvopiña
Contadora

Vea notas a los estados financieros

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.**ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>
Saldo al 1 de enero del 2010	34.694,00	1,02	11,58	590.006,71	(5.101,56)
Pérdida del ejercicio					(38.332,72)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	34.694,00	1,02	11,58	590.006,71	(43.434,28)
Utilidad del Ejercicio					9.924,86
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>34.694,00</u>	<u>1,02</u>	<u>11,58</u>	<u>590.006,71</u>	<u>(33.509,42)</u>


 Ing. Carlos Sarzosa Salvador
 Gerente General

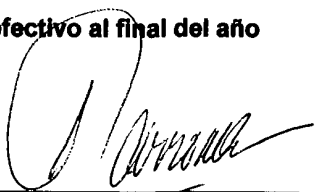

 CPA. María del Carmen Calvopiña
 Contadora

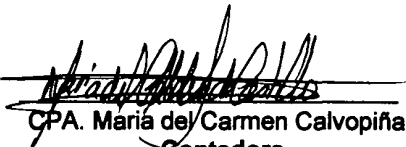
Vea notas a los estados financieros

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA	9.924,86	(38.332,72)
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar	(73.135,73)	(74.431,79)
Inventarios	(49.603,85)	(88.478,62)
Cuentas por pagar	19.084,22	71.714,33
Pasivos diferidos	15.173,91	138.732,37
	<u>(88.481,45)</u>	<u>47.536,29</u>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación	(78.556,59)	9.203,57
Actividades de Financiamiento:		
Préstamos bancarios	0,00	50.000,00
Ajuste por pérdida ejercicio anterior	0,00	0,00
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>0,00</u>	<u>50.000,00</u>
Incremento neto del efectivo	(78.556,59)	59.203,57
Diferencia no identificada	641,64	
Efectivo al inicio del año	<u>78.748,10</u>	<u>19.544,53</u>
Saldo del efectivo al final del año	<u>833,15</u>	<u>78.748,10</u>


 Ing. Carlos Sarzosa Salvador
 Gerente General


 CPA. María del Carmen Calvopiña
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresadas en US Dólares)

A. DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.:

Mediante una escisión de la Compañía Productora Agropecuaria de Pichincha C.A. se crea Diseños y Construcciones Dinmoplar S.A., según escritura de constitución celebrada el 6 de enero del 2009 e inscrita en el registro mercantil el 8 de julio del mismo año. El plazo de vigencia de la Compañía es de 50 años a partir de la inscripción en el registro mercantil.

El objeto social de la Compañía es la construcción, reconstrucción, reparación y decoración de interiores de toda clase de obras civiles, sean estas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjunto habitacionales, lotizaciones, oficinas, locales comerciales, centros comerciales, etc.

La Compañía tiene a cargo la construcción de la 4ta etapa del proyecto habitacional Rinconada del Norte, ubicado entre las calles: Av. Juan Molineros, Calle de los Jazmines, Calle de los Guacamayos y Calle Leonardo Murialdo, que consiste en la construcción de 184 departamentos que se dividen en 10 bloques de vivienda, hasta la fecha están construidos 20 departamentos divididos en 2 bloques, 10 en el bloque 27 y 10 en el bloque 28. La Compañía sub-contrato a la Compañía Constructora INMOCASA para la ejecución del proyecto.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables aceptados en el Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Inventarios: Los terrenos para la construcción se registran al costo, las obras en construcción se registran de acuerdo a los costos incurridos en el desarrollo de las urbanizaciones.

Pasivos diferidos: Se registran los abonos de los clientes por futuras ventas de los departamentos, los mismos que se liquidaran contra ingresos cuando se facturen.

Los ingresos y gastos: Los ingresos por arriendo se contabilizan cuando se producen, los ingresos por venta de los departamentos se registraran cuando se efectúe la entrega de la obra. Los gastos se contabilizan por el método del devengado, cuando se causan.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.**C. EFFECTIVO:**

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Caja		3,669.28	13,702.25
Fondos		11,002.26	
Bancos locales	(1)	(13,838.39)	65,045.85
		<u>833.15</u>	<u>78,748.10</u>

(1) Corresponde a cuenta corriente en el Banco Promerica S.A.

D. CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Clientes		5,446.40	5,988.00
Compañía relacionada (Ver nota K)		192,394.49	129,398.71
Anticipos fiscales	(1)	57,397.88	46,716.33
		<u>255,238.77</u>	<u>182,103.04</u>

(1) Incluye principalmente US\$46,068.45 de anticipo de Impuesto a la Renta.

E. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Terrenos	(1)	209,753.94	209,753.94
Obras terminadas	(2)	482,813.68	482,813.68
Obras en ejecución	(3)	619,761.78	570,157.93
		<u>1,312,329.40</u>	<u>1,262,725.55</u>

(1) Corresponde a terrenos transferidos producto de la escisión, el mismo que se encuentra en garantía del préstamo bancario renovado el 16 de mayo de 2011 con Banco Promerica S.A.

(2) Corresponde a departamentos terminados, los que fueron transferidos productos de la escisión a valor de costo.

(3) Corresponde a departamentos en construcción de la cuarta Etapa Bloques 27 y 28 con variación en Fondo de Obra por un valor de \$ 18,304.97 e IVA de Materiales por \$1,032.55.

F. OBLIGACIÓN FINANCIERA:

Corresponde a obligación con el Banco Promerica S.A., que fue renovado el 16 de mayo del 2011 a un año plazo, con una tasa de interés del 10.21%, con pago total al vencimiento. Esta obligación está a nombre de Agropichincha.

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.**G. CUENTAS POR PAGAR:**

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Proveedores locales		54,730.38	49,114.41
Compañía relacionada (Ver nota K)		82,730.71	66,843.77
Préstamos con accionistas	(1)	18,230.11	16,378.31
Obligaciones con el fisco		210.08	4,480.57
		<u>155,901.28</u>	<u>136,817.06</u>

(1) Corresponde préstamos recibidos de accionistas, los mismos que no generan interés y no tienen fecha de vencimiento.

H. PASIVO DIFERIDO:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Anticipos de clientes	(1)	295,654.51	274,808.80
Aportes de proyectos			5,671.80
		<u>295,654.51</u>	<u>280,480.60</u>

(1) Un movimiento a continuación:

	Saldo al 31/12/2010	Anticipos recibidos	Devoluciones	Reservas	Saldo al 31/12/2011
Anticipos clientes	274,808.80	68,815.00	(48,639.71)	670.42	295,654.51
	<u>274,808.80</u>	<u>68,815.00</u>	<u>(48,639.71)</u>	<u>670.42</u>	<u>295,654.51</u>

I. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representa 34,694 acciones comunes – autorizadas y en circulación con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. La reserva constituida proviene de los saldos transferidos producto de la escisión.

Reserva facultativa: Están a disposición de los accionistas. La reserva constituida proviene de los saldos transferidos producto de la escisión.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de diciembre del 2000: Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria.

La reserva constituida proviene de los saldos transferidos producto de la escisión.

Pérdida acumulada: La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno permite la compensación de pérdida obtenida en el ejercicio, con la ganancia que se obtuvieren dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada periodo el 25% de dichas ganancias.

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.

J. IMPUESTO A LA RENTA:

El impuesto a la renta se determina sobre la base del 24% (25% para el 2010) de las utilidades tributables o del 14% (15% para el 2010) cuando se capitaliza las utilidades. Para los periodos 2011 y 2010, la Compañía no generó base imponible para el cálculo.

K. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS:

Las transacciones con partes relacionadas se han efectuado en condiciones similares a las que normalmente se realizan en el mercado.

Los saldos con relacionadas se presenta a continuación:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
<u>Cuentas por cobrar</u>			
Agropichincha S.A.		192,394.49	129,398.71
		<u>192,394.49</u>	<u>129,398.71</u>
<u>Cuentas por pagar</u>			
Agropichincha S.A.		82,730.71	66,843.77
		<u>82,730.71</u>	<u>66,843.77</u>

L. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012. La Compañía deberá implementarlas a partir del 2012.

M. CÓDIGO ORGÁNICO DE LA PRODUCCIÓN, COMERCIO E INVERSIONES:

El 16 de noviembre de 2010, la Asamblea Nacional emitió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que incluye incentivos y estímulos de desarrollo económico. Entre los incentivos de carácter general, se establece la reducción progresiva de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años, la exoneración de impuesto a la salida de divisas para las operaciones de financiamiento externo, la exoneración del anticipo al impuesto a la renta por cinco años para toda inversión nueva, y la reforma al cálculo del anticipo del impuesto a la renta.

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.**N. HECHOS SUBSECUENTES:**

Hasta la fecha de presentación de los estados financieros no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el período terminado al 31 de diciembre del 2011.

