



Accountants &
business advisers

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre de 2012 y 2011

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Miembros del Directorio
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 estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares). Conforme lo exigido en la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1, se presenta estados financieros comparativos, tomando como referencia los ajustados al 1 de enero de 2012, tal como lo dispone la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera. 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. Nuestro examen se efectuó 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, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le 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 las estimaciones contables realizadas 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.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.** al 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.



28 de agosto de 2013
Guayaquil, Ecuador



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

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011 (*)
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota C)	36,298	14,671
Cuentas y documentos por cobrar (Nota D)	519,310	255,239
Inventarios (Nota E)	51,680	968,425
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	607,288	1,238,335
PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Nota F)	656,421	656,421
TOTAL ACTIVOS	1,263,709	1,894,756
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones bancarias y otros (Nota G)	533,754	538,838
Cuentas y documentos por pagar (Nota H)	5,231	155,901
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	538,985	694,739
PASIVOS A LARGO PLAZO		295,655
TOTAL PASIVOS	538,985	990,394
PATRIMONIO: (Nota I)		
Capital social	34,694	34,694
Reserva legal	747	1
Reserva facultativa	12	12
Reserva de capital	590,007	590,007
Ajustes por implementación NIIF	312,516	312,516
Resultados acumulados	(213,252)	(32,868)
TOTAL PATRIMONIO	724,724	904,362
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1,263,709	1,894,756

(*) Ajustados según Normas Internacionales de Información Financiera


 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 RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Por los años terminados al	
	31/12/2012	31/12/2011
Ingresos de actividades ordinarias (Nota J)	916,745	68,300
Costo de ventas	946,925	
UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	(30,180)	68,300
GASTOS:		
Gastos administrativos	15,417	13,990
Gastos operacionales	73,219	24,259
Gastos financieros	96,395	20,153
	185,031	58,402
UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL	(215,211)	9,898
Otros ingresos	38,030	27
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	(177,181)	9,925



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 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en US\$Dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Ajustes por Adopción NIF primera vez	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2011	34,694	1	12	590,007		(42,793)
Utilidad del Ejercicio						9,925
Saldo al 31 de diciembre de 2011	34,694	1	12	590,007		(32,868)
Ajustes por adopción NIF primera vez					312,516	
Saldo al 31 de diciembre de 2011 (*)	34,694	1	12	590,007	312,516	(32,868)
Pérdida del Ejercicio						(177,181)
Aumento de reserva legal		746				(746)
Ajuste por impuesto a la Renta años anteriores						
Saldo al 31 de diciembre de 2012	34,694	747	12	590,007	312,516	(2,457)
						(213,252)

(*) Ajustados según Normas Internacionales de Información Financiera



Ing. Carlos Sarzosa Salvador
Gerente General



C.P.A. María del Carmen Calvo Piña
Contadora

Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	Por los años terminados al	
	31/12/2012	31/12/2011
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	(177,181)	9,925
Partidas conciliatorias:		
Ajuste por Impuesto a la Renta año 2011	(2,457)	
Otros ajustes		642
Provisión por pérdidas de la realización de venta de construcciones	(163,750)	
Provisiones por cuentas incobrables	43,611	
	<u>(299,777)</u>	<u>10,567</u>
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar	(307,682)	(73,136)
Inventarios	1,080,495	(49,604)
Cuentas por pagar	(446,325)	19,085
Pasivos diferidos		15,174
	<u>326,488</u>	<u>(88,481)</u>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación	26,711	(77,914)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones bancarias	(5,084)	13,838
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento	<u>(5,084)</u>	<u>13,838</u>
Incremento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	21,627	(64,076)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>14,671</u>	<u>78,747</u>
Saldo del efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>36,298</u>	<u>14,671</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

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresadas en USDólares)

A. DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.:

La Compañía se creó mediante una escisión de la Compañía Productora Agropecuaria de Pichincha C.A., según Escritura de Constitución celebrada el 6 de enero de 2009 e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de julio del mismo año.

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, conjuntos 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 finalizó la construcción de 20 departamentos divididos en 2 bloques, 10 en el bloque 27 y 10 en el bloque 28. La Compañía sub-contrató a la Compañía Constructora INMOCASA para la ejecución del proyecto.

B. BASES DE PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y POLÍTICAS CONTABLES:

Hasta el período terminado al 31 de diciembre de 2011, la Compañía mantuvo sus registros contables y presentó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Para presentar sus estados financieros al 31 de diciembre de 2012 bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Compañía utilizó como período de transición el año 2011 y registró los ajustes el 1 de enero de 2012, de acuerdo a lo establecido en la NIIF 1: Adopción por Primera Vez de Normas Internacionales de Información Financiera.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración en la elaboración de los estados financieros antes mencionados:

Base de preparación y presentación: De acuerdo con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía debe presentar estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de contabilidad (IASB).

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.

B. BASES DE PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)

Los estados financieros preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. Requiere además que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Compañía para la elaboración de sus estados financieros es la NIIF 1: Adopción por Primera Vez de Normas Internacionales de Información Financiera. En la Nota M, se describen los principales ajustes determinados por la Administración para preparar sus estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera. De acuerdo con esa Norma, los ajustes por la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera deben registrarse contra el patrimonio, en la cuenta de ajustes por implementación de las NIIF por primera vez.

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a los períodos que inician el 1 de enero de 2012, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Compañía adoptó como período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero de 2011.

Los ingresos y gastos: Los ingresos por arriendo se contabilizan cuando se producen, los ingresos por venta de los departamentos se registran cuando se efectúa la entrega. Los gastos se contabilizan por el método del devengado, cuando se originan.

Efectivo y equivalentes de efectivo: Corresponden al efectivo, depósitos en fondos de inversión y depósitos a corto plazo con vencimiento a tres meses o menos.

Inventarios: Obras en ejecución: En ésta cuenta se cargan todos los costos incurridos en el desarrollo de las urbanizaciones.

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

C. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2012	2011
Caja		1,799	3,669
Fondos		11,502	11,002
Bancos locales	(1)	22,997	
		<u>36,298</u>	<u>14,671</u>

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

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.**D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

		Al 31 de diciembre de	
		2012	2011
Compañía relacionada (Ver Nota K)		79,810	192,395
Clientes nacionales		424,441	5,446
Anticipos fiscales	(1)	58,670	57,398
		562,921	255,239
Provisión por cuentas incobrables		(43,611)	
		519,310	255,239

(1) Incluye principalmente US\$46,736 (US\$46,068 en el 2011) por anticipo de Impuesto a la Renta.

E. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2012	2011
Terrenos		4,329	60,780
Obras terminadas	(1)	78,532	482,814
Obras en ejecución			619,762
		82,861	1,163,356
Provisión por pérdidas de la realización de ventas de construcciones	(2)	(31,181)	(194,931)
		51,680	968,425

(1) Corresponde a departamentos terminados que fueron transferidos por producto de la escisión a valor de costo.

(2) El movimiento es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de	
		2012	2011
Saldo inicial		194,931	
Bajas		(163,750)	
Provisión			194,931
Saldo final		31,181	194,931

F. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Corresponde al terreno que se encuentra situado en la Parroquia de Chaupicruz, del Cantón Quito, provincia de Pichincha, con un área de 6,252 m2.

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.**G. OBLIGACIONES BANCARIAS Y OTROS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2012	2011
Sobregiros bancarios			13,838
Préstamos instituciones financieras	(1)	525,000	525,000
Intereses por pagar		8,754	
		<u>533,754</u>	<u>538,838</u>

(1) Corresponde a la renovación del préstamo mantenido con Banco Promerica S.A., a 180 días plazo, con una tasa de interés de 9.14%, con pago total al vencimiento.

H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2012	2011
Proveedores locales		5,141	54,730
Compañía relacionada (Ver Nota K)			82,731
Préstamos accionistas			18,230
Impuesto por pagar		90	210
		<u>5,231</u>	<u>155,901</u>

I. PATRIMONIO:

Capital social: El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2012, 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 las utilidades líquidas y realizadas 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 cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva facultativa: Está 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 de 2000: Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria. Esta reserva constituida proviene de los saldos transferidos producto de la escisión.

Ajustes por implementación NIIF primera vez: En esta cuenta se registran los ajustes provenientes de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos. No hubo pago de dividendos en los años 2012 y 2011.

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.**J. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

Corresponde a los ingresos por las ventas de departamentos.

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 de	
	2012	2011
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Agropichincha S.A.	79,810	192,395
	<u>79,810</u>	<u>192,395</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Agropichincha S.A.		82,731
		<u>82,731</u>
<u>Cruce de cuentas</u>		
Ingresos – Agropichincha S.A.	185,169	62,996
Gastos – Agropichincha S.A.	<u>(155,315)</u>	<u>(15,887)</u>
	<u>29,854</u>	<u>47,109</u>

L. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

No hubo un cálculo de Impuesto a la Renta en 2011, hubo un ajuste del período 2012 sobre este cálculo que fue contra resultados acumulados.

	Carga Impuesto a la renta 2011 en 2012
Utilidad del ejercicio	9,925
Ajuste	<u>(97)</u>
Base imponible impuesto a la renta	9,828
Impuesto a la Renta	<u>2,457</u>

DISEÑO Y CONSTRUCCIONES DINMOPLAR S.A.**M. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA - NIIF:**

El 21 de agosto de 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 de 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.

A partir del 1 de enero de 2012 la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Conforme lo exigido por la Superintendencia de Compañías, la información contenida al 1 de enero de 2012 se presenta ajustada para efectos comparativos con la información al 31 de diciembre de 2011. El efecto de esta disposición frente a los requerimientos de NIIF 1, no afectan la presentación razonable de los estados financieros.

Los principales criterios adoptados en el periodo de transición son los siguientes:

- Propiedades de inversión, reclasificación de terrenos a propiedades de inversión.
- Construcciones en curso, ajuste por pérdidas en venta de propiedades de construcción.

A continuación los ajustes efectuados:

	Base NEC 31/12/2011	Ajustes NIIF	Base NIIF 01/01/2012
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	833	13,838	14,671
Cuentas y documentos por cobrar	255,239		255,239
Inventarios	1,312,329	(343,905)	968,425
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,568,402	(330,067)	1,238,335
PROPIEDADES DE INVERSIÓN		656,421	656,421
TOTAL ACTIVOS	1,568,401	326,354	1,894,756
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias y otros	525,000	13,838	538,838
Cuentas y documentos por pagar	155,901		155,901
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	680,901	13,838	694,739
PASIVO A LARGO PLAZO	295,655		295,655
TOTAL PASIVOS	976,556	13,838	990,394
PATRIMONIO			
Capital social	34,694		34,694
Reserva legal	1		1
Reserva facultativa	12		12
Reserva de capital	590,006		590,007
Ajustes NIIF primera vez		312,516	312,516
Diferencia no identificada	641		
Resultados acumulados	(33,509)		(32,868)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1,568,401	326,354	1,894,756

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

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.