

El Pinar Alto  
Calle "D" N 49 -84  
Teléfono: 2276363 fax: 2248160  
[lrodriguezauditor@hotmail.com](mailto:lrodriguezauditor@hotmail.com)  
[www.rodriquezwidmanauditores.com](http://www.rodriquezwidmanauditores.com)

Quito - Ecuador



*uis*  
*odríguez & Asociados*

**AUDITORES & CONSULTORES  
INDEPENDIENTES**

---

**Comercial Inmobiliaria Dassum S. A. CIDSA**

**Índice del contenido**

**Carta Dictamen  
Balance General  
Estado de Resultados  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Estado de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros**





---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Expresado en dólares USA)**

### **A los señores accionistas y Junta de Directores de Comercial Inmobiliaria Dassum S. A. CIDSA**

#### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **Comercial Inmobiliaria Dassum S. A. CIDSA**, al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Así como el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias. El ejercicio económico del 2010 fue auditado por otro auditor.

#### **Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros**

2. La administración es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye; el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error, la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

#### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base a nuestra auditoría. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.
4. Una auditoría comprende la realización 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 del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de **Comercial Inmobiliaria Dassum S. A. CIDSA**. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

---

Registro y Autorización



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS  
RNC 5.984 SC-RNAE-255

31 MAYO 2012

OPERADOR 10  
QUITO



### Bases para calificar la opinión

5. No fue factible la confirmación de saldos de cuentas por cobrar, cuyo saldo a la fecha de cierre asciende a US\$ 710.332,55, la empresa no proporcionó oportunamente un listado de clientes con direcciones y valores individuales, en razón de esta circunstancia y en virtud de la naturaleza de los registros contables, no me fue factible satisfacerlos de la razonabilidad del referido saldo a esa fecha.
6. No fue factible la confirmación de saldos de obligaciones a acreedores, cuyo saldo a la fecha de cierre asciende a US\$ 1.674.404,78, la compañía no proporcionó oportunamente un listado de proveedores con direcciones y valores individuales, en razón de estas circunstancias y en virtud de la naturaleza de los registros contables, no me fue factible satisfacerlos de la razonabilidad del referido saldo a esa fecha.
7. Presenciamos la toma física de inventarios al cierre del ejercicio, cuyo valor según libros ascendía a US\$ 1.163.456,35, pero no nos proporcionaron la conciliación de la toma física contra los registros contables; para luego sobre esta información comprobar la aplicación correcta de la NIC 2 relativo a la valoración del costo o valor neto realizable; y, finalmente establecer el efecto neto en los estados financieros.
8. **Comercial Inmobiliaria Dassum S.A. CIDSA**, en el año 2011 realiza ajustes al período 2010 aplicando parcialmente NIIF lo que no está de acuerdo con la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero de 2011, para lo cual debió preparar un cronograma de implementación y cumplir lo dispuesto en el Art. 2 de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, que dispone sobre los ajustes al inicio y al término del período de transición, sean contabilizados el 1 de enero del 2012.

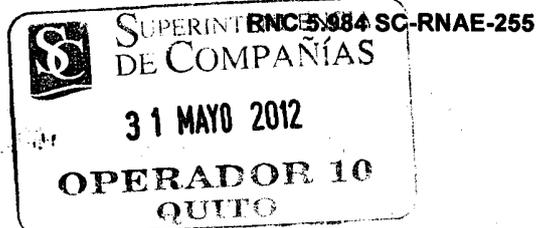
### Opinión con salvedades

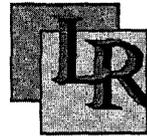
9. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los ajustes, si los hubiere, que pudieran resultar de no haber existido las limitaciones descritas en los párrafos 5 al 8 y excepto por los efectos del asunto mencionado en el párrafo 7, los referidos estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Comercial Inmobiliaria Dassum S.A. CIDSA**, al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujo de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

### Asunto de énfasis

10. Tal como se menciona en la **(Nota A)** a los estados financieros adjuntos, durante el año 2011, imperaron en el país ciertas condiciones adversas en la economía nacional, tales como: reducción drástica de los precios de exportación del crudo ecuatoriano, déficit en la balanza comercial no petrolera, incremento en la tasa de inflación, condiciones influenciadas por la crisis financiera mundial. A la fecha de emisión de este informe, no ha sido factible determinar las implicaciones que tendrán las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando la incertidumbre de los acontecimientos antes mencionados.
11. La Compañía prepara sus estados financieros con base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de **Comercial Inmobiliaria Dassum S. A. CIDSA** de conformidad con principios de

Registro y Autorización





---

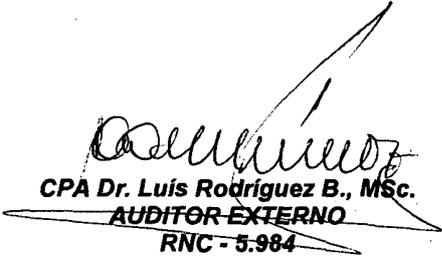
contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

**Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

12. El informe sobre el cumplimiento tributario de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011, presentamos por separado.

Atentamente.

**Calificación en la Superintendencia de Compañías  
como Auditor Externo  
SC-RNAE - 255**

  
**CPA Dr. Luis Rodríguez B., MSc.  
AUDITOR EXTERNO  
RNC - 5.984**

Quito, 4 de mayo del 2012

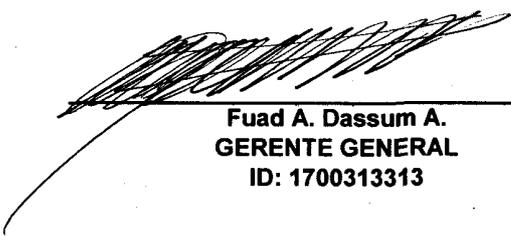


**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S.A. CIDSA.****Balance General**

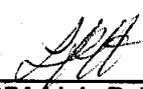
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares USA)

| <b>Activo</b>                                  |          | <b>2011</b>         | <b>2010</b>         |
|--|----------|---------------------|---------------------|
| <b>Activo Corriente:</b>                       |          |                     |                     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo            | (Nota B) | 127.885,50          | 32.713,17           |
| Cuentas y documentos por cobrar                | (Nota C) | 834.855,72          | 896.710,85          |
| Inventarios                                    | (Nota D) | 1.163.456,35        | 816.932,85          |
| Gastos y pagos anticipados                     | (Nota E) | 165.983,20          | 166.021,95          |
| <b>Total Activo Corriente</b>                  |          | <b>2.292.180,77</b> | <b>1.912.378,82</b> |
| Propiedades, planta y equipo                   | (Nota F) |                     |                     |
| Otros activos                                  |          |                     |                     |
| <b>Total no corriente</b>                      |          | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>Total Activo</b>                            |          | <b>2.292.180,77</b> | <b>1.912.378,82</b> |
| <b>Pasivo e Inversiones de los accionistas</b> |          |                     |                     |
| <b>Pasivo corriente:</b>                       |          |                     |                     |
| Cuentas y documentos por pagar                 | (Nota G) | 1.674.404,78        | 1.345.743,65        |
| Obligaciones fiscales                          | (Nota H) | 80.668,97           | 96.486,19           |
| Otras cuentas por pagar                        | (Nota I) | 6.872,41            |                     |
| <b>Total pasivo corriente</b>                  |          | <b>1.761.946,16</b> | <b>1.442.229,84</b> |
| Pasivo a largo plazo                           | (Nota J) | 49.063,40           |                     |
| <b>Total pasivo no corriente</b>               |          | <b>49.063,40</b>    | <b>-</b>            |
| <b>Total Pasivo</b>                            |          | <b>1.811.009,56</b> | <b>1.442.229,84</b> |
| Inversión de los Accionistas                   | (Nota K) | 481.171,21          | 470.148,98          |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio</b>               |          | <b>2.292.180,77</b> | <b>1.912.378,82</b> |



Fuad A. Dassum A.  
GERENTE GENERAL  
ID: 1700313313



CPA Ligia Ruiz H.  
CONTADORA  
RUC: 1001202470001

Las notas de la **A** a la **L** son parte integrante  
de los estados financieros

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S.A. CIDSA.****Estado de Resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares USA)

|   | <u>2011</u>       | <u>2010</u>        |
|---|-------------------|--------------------|
| Ventas  | 3.951.528,38      | 3.856.809,76       |
| Recuperación de garantías / (Costo de ventas) | 3.288.795,04      | 3.303.605,30       |
| <b>Utilidad (Pérdida) bruta en ventas</b>     | <b>662.733,34</b> | <b>553.204,46</b>  |
| <b>Gastos de operación</b>                    |                   |                    |
| Gastos de Administración                      | 672.397,28        | 612.718,47         |
| Gastos financieros                            |                   |                    |
| <b>Total gastos de operación</b>              | <b>672.397,28</b> | <b>612.718,47</b>  |
| <b>Utilidad (Pérdida) en operación</b>        | <b>(9.663,94)</b> | <b>(59.514,01)</b> |
| <b>Otros ingresos (egresos):</b>              |                   |                    |
| Otros ingresos                                | 55.480,00         | 59.240,00          |
| Otros egresos                                 |                   |                    |
| <b>Otros ingresos (egresos) - neto</b>        | <b>55.480,00</b>  | <b>59.240,00</b>   |
| <b>Utilidad (Pérdida) del ejercicio</b>       | <b>45.816,06</b>  | <b>(274,01)</b>    |
| 15% Participación trabajadores                | (6.872,41)        |                    |
| 24% Impuesto a la renta                       | (27.921,42)       |                    |
| <b>Utilidad (Pérdida) de los accionistas</b>  | <b>11.022,23</b>  | <b>(274,01)</b>    |



Fuad A. Dassum A.  
GERENTE GENERAL  
ID: 1700313313

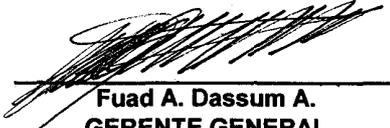


CPA Lúgía Ruiz H.  
CONTADORA  
RUC: 1001202470001

Las notas de la **A** a la **L** son parte integrante  
de los estados financieros

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S.A. CIDSA.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011**  
**(Expresado en dólares USA)**

|   | <u>2011</u>                | <u>2010</u>        |
|---|----------------------------|--------------------|
| <b>Capital social:</b>                    |                            |                    |
| Saldo inicial                             | 12.000,00                  | 12.000,00          |
| Capitalización de reserva legal           |                            |                    |
| <b>Saldo final</b>                        | <b>12.000,00</b>           | <b>12.000,00</b>   |
| <b>Reserva legal</b>                      |                            |                    |
| Saldo inicial                             | 6.000,00                   | 6.000,00           |
| Apropiación de utilidades                 |                            |                    |
| <b>Saldo final</b>                        | <b>6.000,00</b>            | <b>6.000,00</b>    |
| <b>Reserva de capital:</b>                |                            |                    |
| Saldo inicial                             | 362.753,58                 | 362.753,58         |
| Apropiación de utilidades                 |                            |                    |
| <b>Saldo final</b>                        | <b>362.753,58</b>          | <b>362.753,58</b>  |
| <b>Reserva facultativa:</b>               |                            |                    |
| Saldo inicial                             | 118.122,28                 | 118.122,28         |
| Apropiación de utilidades                 |                            |                    |
| <b>Saldo final</b>                        | <b>118.122,28</b>          | <b>118.122,28</b>  |
| <b>Utilidades (pérdidas) acumuladas</b>   |                            |                    |
| Saldo inicial                             |                            |                    |
| Utilidad (pérdida) acumulada              | (28.726,88)                | (28.452,87)        |
| Utilidad (pérdida) del ejercicio          | 45.816,06                  | (274,01)           |
| 15% Participación trabajadores            | (6.872,41)                 |                    |
| 24% Impuesto a la renta                   | (27.921,42)                |                    |
| <b>Saldo final</b>                        | <b>(17.704,65)</b>         | <b>(28.726,88)</b> |
| <b>Total inversión de los Accionistas</b> | <b>(Nota K) 481.171,21</b> | <b>470.148,98</b>  |

  
**Fuad A. Dassum A.**  
**GERENTE GENERAL**  
**ID: 1700313313**

  
**CPA Ligia Ruiz H.**  
**CONTADORA**  
**RUC: 1001202470001**

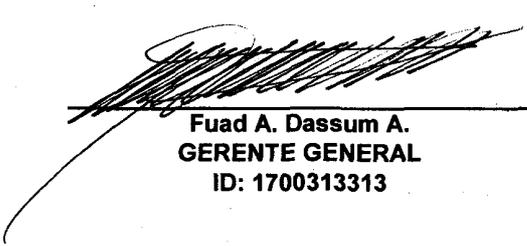
*Las notas de la **A** a la **L** son parte integrante de los estados financieros*

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S.A. CIDSA.****Estado de Flujo de Efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares USA)

|  | <u>2011</u>       | <u>2010</u>  |
|--|-------------------|--------------|
| <b>Flujo de efectivo en actividades de operación:</b>      |                   |              |
| Efectivo recibido de clientes                              | 4.013.383,51      | 3.558,00     |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados                  | (3.945.769,76)    | (3.604,00)   |
| Participación de trabajadores                              | 6.872,41          |              |
| Otros ingresos (gastos), netos                             | 20.686,17         | 59,00        |
| <b>Efectivo neto por actividades de operación</b>          | <b>95.172,33</b>  | <b>13,00</b> |
| <b>Flujo de efectivo en actividades de inversión:</b>      |                   |              |
| Aumento (Disminución) de propiedad, planta y equipo        |                   |              |
| Aumento (Disminución) de inversiones a corto plazo         |                   |              |
| <b>Flujo neto por actividades de inversión</b>             | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>  |
| <b>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:</b> |                   |              |
| Aumento (Disminución) en pasivos a corto plazo             |                   |              |
| Dividendos en efectivo pagado a los accionistas            |                   |              |
| <b>Flujo neto por actividades de financiamiento</b>        | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>  |
| Variación neta del efectivo durante el año                 | 95.172,33         | 13,00        |
| Efectivo al inicio del año                                 | 32.713,17         | 20,00        |
| <b>Efectivo al final del año</b>                           | <b>127.885,50</b> | <b>33,00</b> |



Fuad A. Dassum A.  
GERENTE GENERAL  
ID: 1700313313

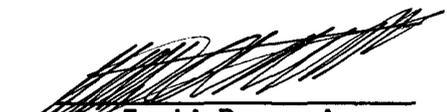


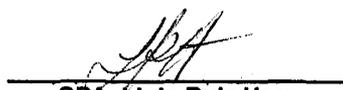
CPA. Ligia Ruiz Haro  
CONTADORA  
RUC: 1001202470001

Las notas de la **A** a la **L** son parte integrante  
de los estados financieros

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S.A. CIDSA.**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011**  
**(Expresado en dólares USA)**

|  | <u>2011</u>      | <u>2010</u> |
|--|------------------|-------------|
| <b>Conciliación entre el Flujo de Efectivo y las Actividades de Operación:</b> |                  |             |
| <b>Utilidad (pérdida) neta</b>   | <b>45.816,06</b> |             |
| <b>Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo</b>                  |                  |             |
| Jubilación patronal  | 49.063,40        |             |
| Otros créditos   | (34.793,83)      |             |
| Cuentas por cobrar comerciales   | 61.855,13        |             |
| Inventarios  | (346.523,50)     |             |
| Gastos prepagados  | 38,75            |             |
| Cuentas por pagar  | 328.661,13       |             |
| Otras cuentas por pagar  | (15.817,22)      |             |
| Otras cuentas por pagar  | 6.872,41         |             |
| <b>Total ajustes</b>   | <b>49.356,27</b> | <b>0,00</b> |
| <b>Efectivo en actividades de operación</b>                                    | <b>95.172,33</b> | <b>0,00</b> |

  
**Fuad A. Dassum A.**  
**GERENTE GENERAL**  
**ID: 1700313313**

  
**CPA. Ligia Ruiz Haro**  
**CONTADORA**  
**RUC: 1001202470001**

*Las notas de la **A** a la **L** son parte integrante de los estados financieros*

## COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S.A. CIDSA.

### Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares USA)

#### (Nota A) Principales políticas y prácticas de contabilidad

##### a) Bases legales de constitución

La compañía Comercial Inmobiliaria Dassum S. A. CIDSA., se constituyó mediante Escritura Pública otorgada el 6 de junio de 1961; escritura pública de reactivación, prórroga de plazo y reformas de estatutos sociales, celebrada el 8 de octubre de 1982.

El capital social al 31 de diciembre del 2011 asciende a US\$ 12.000,00 equivalente a 1.200 acciones nominativas de US\$ 1,00 cada una.

##### b) Objeto Social

La Compañía tiene como objeto social principal es el ejercicio de la actividad comercial en general y para la consecución de sus objetivos, la Compañía realizará toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las leyes ecuatorianas, que sean acordes con su objeto y necesarias o convenientes para su cumplimiento.

La Compañía no podrá dedicarse a ninguna de las actividades contempladas en el artículo veinte y siete de la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público, ni al arrendamiento mercantil.

##### c) Resumen de las Políticas de Contabilidad más importantes

Los estados financieros de la Compañía se preparan en US Dólares americanos en base a los precios históricos vigentes a las fechas en que ocurrieron las transacciones, los valores de ajustes por corrección monetaria de conformidad con lo dispuesto en la ley Reformatoria de la ley de Régimen Tributario Interno. Las políticas de Contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y aplicación parcial de las NIIF en el año de 2011, Estos requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún pueden llegar a diferir de su efecto final, la administración de la empresa considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los acuerdos en las circunstancias.

A continuación menciona las prácticas contables más importantes que utilizó la administración:

- Base de preparación y presentación:** Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptara para el ejercicio 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registrará en el patrimonio el 1 de enero del 2012, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2011.
- Adopción de las normas internacionales de información financiera (NIIF):** El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el período 2010 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), que eran la traducción de las normas internacionales de contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2011, año de transición, continúan bajo NEC y será el año 2012 que iniciará con NIIF's dentro del grupo de las PYMES.

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S.A. CIDSA.**

**Notas a los estados financieros**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011  
(Expresado en dólares USA)

- ☑ **Caja y sus Equivalentes** - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de 3 meses o menos.
- ☑ **Ingresos y Costos por Ventas** - Se registran con base a la emisión de las facturas a los clientes y a la entrega de la mercadería.
- ☑ **Los ingresos y gastos:** Se registran por el método devengado, los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.
- ☑ **Provisión para cuentas incobrables:** Periódicamente, la administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39.
- ☑ **Valuación de Inventarios:** Al costo de adquisición o producción que no excede a los valores netos de realización, como sigue:
  - Productos adquiridos.-** Materia prima y productos importados, al costo actualizado por el método promedio.
  - Reserva por obsolescencia de inventarios.-** Se calcula en base a un análisis realizado por la Administración y se de baja contablemente.
- ☑ **Las propiedades, planta y equipos:** Los activos fijos con que cuenta la Compañía para el cumplimiento de sus objetivos, están registrados al costo de adquisición. Los reemplazos, reparaciones y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos, se cargarán a los gastos cuando se incurren. La depreciación del costo de adquisición y de sus revalorizaciones ha sido calculada utilizando el método de línea recta. A la presente fecha las propiedades y equipo se encuentran depreciados en su totalidad.
- ☑ **Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta** - Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y 24% para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.
- ☑ **Intereses Ganados** - Se llevan a resultados de acuerdo a lo causado en el período.
- ☑ **Reserva para Jubilación Patronal** - De conformidad a lo que dispone Art. 10, numeral 13 de la Ley de Régimen Tributario Interno. "La totalidad de las provisiones para pensiones jubilares patronales actuarialmente formuladas por empresas especializadas o profesionales en la materia, siempre que se refieran a personal que haya cumplido por lo menos diez años consecutivos de trabajo en la misma empresa".
- ☑ **Utilidad por Acción** - La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

**d) Índice de precios al consumidor**

**Cambio en los Índices de Precios al Consumidor** - El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S.A. CIDSA.****Notas a los estados financieros**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011  
(Expresado en dólares USA)

| <u>Año Terminado</u><br><u>Diciembre 31</u> | <u>Variación</u><br><u>Porcentual</u> |
|---|---------------------------------------|
| 2006  | 4.50                                  |
| 2007  | 2.97                                  |
| 2008  | 8.83                                  |
| 2009  | 4,3                                   |
| 2010  | 3.33                                  |
| 2011  | 4.99                                  |

**(Nota B) Efectivo o equivalente de efectivo**

Los valores efectivos, sobre los cuales la compañía podía disponer sin ninguna restricción, se detallan a continuación. Los saldos inmóviles depositados en cuentas corrientes, de acuerdo a la ley, ganan intereses en tasas variables:

|              | Al 31 de diciembre del |                  |
|--------------|------------------------|------------------|
|              | 2011                   | 2010             |
| Cajas chicas | 127.885,50             | 32.713,17        |
|              | <b>127.885,50</b>      | <b>32.713,17</b> |

**(Nota C) Cuentas y documentos por cobrar**

Este grupo se descomponía en las siguientes cuentas y cuya permanencia no generan interés y se desconoce el plazo para su vencimiento:

|                                | Al 31 de diciembre del |                   |
|--------------------------------|------------------------|-------------------|
|                                | 2011                   | 2010              |
| <b>Clientes:</b>               |                        |                   |
| Clientes corto plazo           | 494.739,55             | 553.405,03        |
| Clientes con plazo             | 215.593,00             | 312.833,16        |
| Almacén El Bosque - Recreo     | 37.124,95              |                   |
| Almacén 18 de Septiembre - CCI | 56.925,56              |                   |
| Provisión cuentas incobrables  | (3.326,38)             | (3.326,38)        |
| Deudores                       | 33.799,04              | 33.799,04         |
|                                | <b>834.855,72</b>      | <b>896.710,85</b> |

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S.A. CIDSA.****Notas a los estados financieros**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011  
(Expresado en dólares USA)

**(Nota G) Cuentas y documentos por pagar**

Este grupo clasifica las obligaciones de la Compañía de la siguiente manera:

|            | Al 31 de diciembre del |                     |
|------------|------------------------|---------------------|
|            | 2011                   | 2010                |
| Acreedores | 1.674.404,78           | 1.345.743,65        |
|            | <b>1.674.404,78</b>    | <b>1.345.743,65</b> |

**(Nota H) Obligaciones fiscales**

Las obligaciones pendientes de pago al cierre de año se descomponían de la siguiente manera:

|                                     | Al 31 de diciembre del |                  |
|-------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                     | 2011                   | 2010             |
| <b>Servicio de Rentas Internas:</b> |                        |                  |
| 12% del IVA                         | 47.080,41              | 63.359,18        |
| Retención fuente impuesto renta     | 4.011,29               | 2.746,70         |
| Retención fuente IVA                | 1.655,85               | 1.927,44         |
| Impuesto a la renta Empresa         | 27.921,42              | 28.452,87        |
|                                     | <b>80.668,97</b>       | <b>96.486,19</b> |

**(Nota I) Otras cuentas por pagar**

El detalle de estas cuentas al cierre del año fueron las siguientes:

|                                | Al 31 de diciembre del |          |
|--------------------------------|------------------------|----------|
|                                | 2011                   | 2010     |
| 15% participación trabajadores | 6.872,41               | -        |
|                                | <b>6.872,41</b>        | <b>-</b> |

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S.A. CIDSA.****Notas a los estados financieros**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares USA)

**(Nota J) Pasivo a largo plazo**

Este grupo registra la provisión para Jubilación patronal con base al estudio actuarial realizado por Logaritmo Cia. Ltda., cuyo efecto es aplicable al año 2011 con el siguiente detalle:

|                     | Al 31 de diciembre del |      |
|---------------------|------------------------|------|
|                     | 2011                   | 2010 |
| Jubilación patronal | 33.944,29              |      |
| Provisión desahucio | 15.119,11              |      |
|                     | <b>49.063,40</b>       |      |

**(Nota K) Inversión de los Accionistas****a) Capital social**

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 se descomponía en 300.000 acciones nominativas de US \$ 0.04 cada una, según escritura pública de aumento de capital y reformas de estatutos celebrada el 29 de junio de 1992; aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. ADM-92255. Corresponde a los siguientes accionistas: Dassum Armendáriz Fuad Alberto US\$ 7.200,00, Dassum Aívas Alberto Frany Antonio US\$ 1.200,00, Dassum Aívas Alfredo Enrique US \$1.200,00, Dassum Aívas Morice Estéfano US \$1.200,00 y Dassum Aívas Francisco José US\$1.200,00.

**b) Reserva legal**

De conformidad al artículo 297 de la Ley de Compañías, la Empresa deberá destinar el 10% de las utilidades después de la participación de trabajadores y el pago del impuesto la renta, para formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Las cuentas patrimoniales que integran este grupo al cierre del ejercicio económico, tienen el siguiente detalle:

|                                       | Al 31 de diciembre del |                   |
|---------------------------------------|------------------------|-------------------|
|                                       | 2011                   | 2010              |
| Capital Social                        | 12.000,00              | 12.000,00         |
| Reserva Legal                         | 6.000,00               | 6.000,00          |
| Reserva de capital                    | 362.753,58             | 362.753,58        |
| Reserva facultativa                   | 118.122,28             | 118.122,28        |
| Utilidad (pérdida) Acumulada          | (28.726,88)            | (28.452,87)       |
| Utilidad (pérdida) neta del ejercicio | 45.816,06              | (274,01)          |
| 15% Participación trabajadores        | (6.872,41)             |                   |
| 24% Impuesto a la renta               | (27.921,42)            |                   |
|                                       | <b>481.171,21</b>      | <b>470.148,98</b> |

**COMERCIAL INMOBILIARIA DASSUM S.A. CIDSA.**

**Notas a los estados financieros**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares USA)

---

**(Nota L) Eventos subsecuentes**

A más de las obligaciones que implica a la compañía como agente de retención de impuestos sobre pagos realizados a terceros, también está sujeta a la Ley de Régimen Tributario Interno como agente de percepción. En el período examinado del 2011, Urbanizadora Málaga S. A. ha dado cumplimiento a todas sus obligaciones tributarias.

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de este informe 7 de mayo del 2012, la Compañía de acuerdo con la Resolución No.SC.Q.ICPAFRS.11.01, publicado en el Registro Oficial No. 372 del 17 de enero del 2011, está dentro del grupo de las PYME; por cuya razón, se halla en pleno proceso de adopción de las NIIF, cuyo efecto según nos manifestó la Gerencia de la Compañía, será registrado en la contabilidad en enero del 2012, tal como dispone la Ley.

Aparte de lo manifestado, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.