EXP 83682

DISMEDSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
REGISTROS DE
21 ABR 2010
Pedro Marideueña
GUAYAQUIL

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
DISMEDSA S.A.
Guayaquil, Ecuador

Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros de **DISMEDSA S.A.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorias. Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con [redacted] las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoria para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

   Una auditoria comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoria de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoria también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la

administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **DISMEDSA S.A.** al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236

CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

Guayaquil, 17 de marzo de 2010

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
REGISTROS DE
21 ABR 2010
Pedro Maridueña
GUAYAQUIL

DISMEDSA S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2.009	2.008
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	922.255	948.850
Inversiones temporales (Nota 3)	1.327.694	615.582
Cuentas por cobrar (Nota 4)	1.409.577	5.178.206
Inventarios (Nota 5 y 22)	42.330.647	23.419.071
Gastos anticipados	17.800	9.425
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	46.007.973	30.171.134
ACTIVO FIJO (Nota 6)	402.417	494.543
OTROS ACTIVOS (Nota 7)	1.329.163	1.294.435
TOTAL ACTIVOS	47.739.553	31.960.112
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Préstamos por pagar (Nota 8 y 22)	969.875	2.756.457
Cuentas por pagar (Nota 9)	1.748.434	1.873.511
Impuestos por pagar (Nota 10)	184.077	92.213
Pasivos acumulados (Nota 11)	401.125	325.370
Pasivos diferidos (Nota 12)	22.227.776	18.145.307
Vencimiento corriente de prestamos a largo plazo (Nota 13 y 22)	3.044.878	2.547.347
Vencimiento corriente de cuentas por pagar a largo plazo (Nota 14)	3.709.227	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	32.285.392	25.740.205
PRESTAMOS A LARGO PLAZO (Nota 13 y 22)	2.655.836	5.651.547
CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO (Nota 14)	11.321.367	-
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 15)	800	800
Reserva legal (Nota 16)	400	400
Aportes para aumento de capital (Nota 17)	589.408	124.407
Utilidades acumuladas	886.350	442.753
TOTAL PATRIMONIO	1.476.958	568.360
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	47.739.553	31.960.112

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2.009	2.008
VENTAS NETAS (Nota 18)	27.661.206	20.548.030
COSTO DE VENTAS (Nota 18)	23.237.608	17.059.644
UTILIDAD BRUTA	4.423.598	3.488.386
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Administrativos y generales (Nota 19)	1.716.391	1.546.796
Ventas (Nota 20)	1.224.401	1.264.371
Financieros	126.124	-
TOTAL	3.066.916	2.811.167
UTILIDAD DE OPERACIÓN	1.356.682	677.219
OTROS (INGRESOS), EGRESOS		
Intereses ganados	(33.937)	(34.571)
Otros, neto	(34.628)	(157)
TOTAL	(68.565)	(34.728)
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	1.425.247	711.947
Participación trabajadores	220.568	112.525
Impuesto a la renta	306.277	159.448
TOTAL	526.845	271.973
UTILIDAD NETA	898.402	439.974

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Suscrito	Reserva Legal	Aportes para Aumento de Capital	Utilidad (Perdida) Acumulada
31 de diciembre de 2007	800	-	-	3.179
Transferencia a reserva legal		400		(400)
Aportes de accionistas (Nota 17)			124.407	
Utilidad neta				439.974
31 de diciembre de 2008	800	400	124.407	442.753
Pago de dividendos				(454.805)
Dejar sin efecto el aporte de accionistas (Nota 17)			(34.198)	
Aportes de accionistas (Nota 17)			499.200	
Utilidad neta				898.402
31 de diciembre de 2009	800	400	589.409	886.350

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2.009	2.008
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	898.402	439.974
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto (utilizado) provisto de actividades de operación		
Depreciación de activos fijos	140.399	115.718
Amortización de cargos diferidos	148.361	148.361
	1.187.162	704.053
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(254.372)	(272.204)
Compañías relacionadas	1.862.068	(67.963)
Inventarios	(1.720.050)	(6.790.877)
Gastos anticipados	(8.374)	(2.180)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(159.276)	(2.385.552)
Impuestos por pagar	91.864	32.289
Pasivos acumulados	75.755	211.837
Pasivos diferidos	4.082.469	7.925.707
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	5.157.246	(644.890)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de activo fijo	(51.757)	(119.191)
Venta de activo fijo	3.484	
Adiciones de inversiones permanentes	(183.089)	(103.087)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(231.362)	(222.278)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Prestamos por pagar	(1.786.582)	2.756.457
Prestamos a largo plazo		1.080.000
Cancelación de prestamos a largo plazo	(2.498.180)	(1.959.565)
Pagos de dividendos	(454.805)	-
Aportes de accionistas	499.200	50.000
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(4.240.367)	1.926.892
AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	685.517	1.059.724
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	1.564.432	504.708
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	2.249.949	1.564.432

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

Nota 1 - Descripción del Negocio y Operaciones

La Compañía fue constituida como una Sociedad Anónima el 7 de diciembre de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 29 de diciembre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

Dismedsa S.A. construye las obras de infraestructura del Proyecto Urbanístico Conjunto Residencial La Joya, ubicada en el Km 14,5 de la vía La Puntilla - Pascuales.

La urbanización y el programa de vivienda tipo villa esta conformado por un total de 10 urbanizaciones cerradas y un área comercial que estará ubicada en la vía principal de ingreso al proyecto.

Con el propósito de lograr eficiencia en el uso de recursos, cumplir las proyecciones de ventas y el programa de construcción las urbanizaciones son construidas por fases, de acuerdo a las diferentes fases de la construcción se han desarrollado las primeras nueve urbanizaciones de La Joya.

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales 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 requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósito del estado de flujo de efectivo se considero los saldos de caja y bancos e inversiones temporales con vencimientos menores a noventa días

Inventarios

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construcción mas los gastos generales y financieros relativos hasta la terminación de las obras.

Los terrenos sin urbanizar se valoran a su costo de adquisición, que incluye los gastos legales de escrituras, registros e impuestos.
La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el periodo de construcción y venta supera el año.

Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación, se calculan por el método de línea recta con tasas basadas en la vida probable de los bienes 10% para instalaciones, muebles y enseres y maquinaria y equipo, 33% para equipos de computación y software y 20% para vehículos.

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables (continuacion)

Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones están registradas al costo que no exceden el valor patrimonial proporcional de la compañía emisora.

Cargos Diferidos

Los gastos incurridos durante la etapa previa al inicio de sus ventas y asociados con los ingresos futuros se difieren. Estos gastos están registrados al costo y se amortizan por el método de línea recta a una tasa del 20%.

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de viviendas se registran en los resultados del período en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del titulo legal y el traspaso de la posesión al comprador. El costo de las obras vendidas de las urbanizaciones en proceso, se determina en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Convenios de Reservación de Viviendas

La reservación de la vivienda se realiza a través de la cancelación de la cuota inicial equivalente al 6% del valor de la vivienda.

Luego de la aprobación de la solicitud de reservación de la vivienda por parte del cliente, se firma el convenio de Reservación del bien inmueble.

La cuota de entrada (24% del valor de la vivienda) es financiado por la compañía en función el plazo acordado y pactado en el convenio de reservación (18 meses).

La gestión de la obtención del crédito hipotecario (70%), se realiza con un período de 6 meses de anticipación previo a la entrega de la vivienda al cliente.

Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación para el proceso de conversión e implementación de las **(NIIF)** a partir del año 2010, 2011 y 2012, estableciendo como año de transición el año inmediato anterior según corresponda.

De acuerdo con esta disposición, la compañía deberá sujetarse a este cambio a partir del 1 de enero de 2011 considerando como período de transición el año 2010, los ajustes que se efectúen al término del período de transición el 31 de diciembre de 2010 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2011.

Nota 3- Inversiones Temporales

	2.009		
	Valor	% de Interes	Vencimientos
Regions Bank	300.279	1,80	01-06-10
Total Bank	251.315	1,25	01-30-10
Wachovia Bank	1.211		
Citibank N.A.	697.500	0,12	01-29-10
General Rumiñahui	52.159	5,75	06-01-10
Internacional	20.073	4,10	01-15-10
Unibanco	5.157	6,50	01-22-10
	1.327.694		

Nota 3- Inversiones Temporales (continuación)

	2.008		
	Valor	% de Interes	Vencimientos
Wachovia Bank	85.000	2,75	01-30-09
General Rumiñahui (1)	96.582	5,75	05-27-10
Santander Central Hispano	434.000	2,25	01-30-09
	615.582		

(1) Inversiones por $54.700 se encuentran en garantía del préstamo otorgado.

Nota 4- Cuentas por Cobrar

	2.009	2.008
Clientes	55.952	39.849
Parte relacionada (Nota 21)	-	4.023.000
Anticipos a proveedores y constructores	1.273.929	1.043.755
Empleados	23.019	8.974
Impuesto a la renta	18.618	-
Impuesto al valor agregado	-	3.144
Otras	38.059	59.484
	1.409.577	5.178.206

Nota 5 - Inventarios

	2.009	2.008
Obras en proceso, Urbanizaciones:		
Rubí	15.198.576	14.946.052
Zafiro	15.189.537	10.707.462
Brillante	15.573.433	10.897.499
Diamante	10.545.527	3.833.331
La Joya	1.308.104	860.020
Esmeralda	5.920.199	1.920.804
Onix	5.419.943	1.248.863
Turquesa	1.696.221	464.605
Platino	2.772.924	579.629
Otras	1.264.114	233.734
Sub-Total	74.888.577	45.691.998
Costos liquidados	(48.012.160)	(24.774.552)
	26.876.417	20.917.446
Terrenos sin urbanizar	15.454.229	2.501.625
	42.330.646	23.419.071

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	2.009	2.008
Terrenos	10.984.945	3.101.057
Urbanización	22.548.205	17.678.679
Edificación	26.663.345	16.396.494
Equipamiento	6.878.657	3.517.253
Proyectos y estudios	28.780	28.780
Licencias y permisos	827.940	521.485
Planificación y presupuesto	2.108.573	1.501.545
Intereses y costos financieros	3.024.862	2.244.929
Otros costos	1.823.271	701.776
	74.888.578	45.691.998

Durante el año 2009 se capitalizaron intereses por $ 753.442 (en 2008 $ 870.171).

Nota 6 - Activo Fijo

El movimiento de activo fijo fue el siguiente:

	12-31-08	Adiciones	Venta	12-31-09
Instalaciones	20.520	6.046		26.566
Muebles y enseres	240.613	10.128	(5.161)	245.580
Maquinaria y equipo	126.611			126.611
Equipo de computación y software	255.731	35.583		291.314
Vehículos	102.130			102.130
Otros activos fijos	596			596
Subtotal	746.201	51.757	(5.161)	792.797
Depreciación acumulada	(251.658)	(140.399)	1.677	(390.380)
TOTAL	494.543	(88.642)	(3.484)	402.417

	12-31-07	Adiciones	Aportes de Accionistas	12-31-08
Instalaciones	1.450	19.070	-	20.520
Muebles y enseres	150.959	34.495	55.159	240.613
Maquinaria y equipo	125.564	1.047	-	126.611
Equipo de computación y software	159.637	62.304	33.790	255.731
Vehículos	100.452	1.678	-	102.130
Otros activos fijos	-	596		596
Subtotal	538.062	119.190	88.949	746.201
Depreciación acumulada	(121.398)	(115.718)	(14.542)	(251.658)
TOTAL	416.664	3.472	74.407	494.543

Nota 7 - Otros Activos

	2.009	**2.008**
Gastos diferidos	741.804	741.804
amortización acumulada	(445.082)	(296.721)
	296.722	445.083
Inversiones en acciones	1.032.441	849.352
	1.329.163	1.294.435

	2.009		
	Costo	% de Participación	Valor Patrimonial
Rentax S.A. (1)	1.032.439	50%	1.046.070
Corporación Celeste S.A. Corpacel	1	0,050%	631
Corporación Samborondon S.A. Corsam	1	0,125%	1.193
	1.032.441		

Nota 7 - Otros Activos (continuación)

	2.008		
	Costo	% de Participación	Valor Patrimonial
Rentax S.A. (1)	849.352	50%	

(1) RENTAX S.A. es propietaria de 680.000 m2 de terreno ubicado en la parroquia "Las Lojas" del cantón Daule, provincia del Guayas donde se desarrollara el Proyecto Inmobiliario La Rioja.

Nota 8 - Préstamos por Pagar

	2.009	2.008
Banco del Pichincha		
Préstamo con vencimiento en febrero de 2009 e interés de 9,25%.	-	500.000
Préstamo con vencimiento en febrero de 2010 e interés de 8,92%. (abril de 2009 e interes de 8,92% en 2008)	900.000	1.500.000
Banco General Rumiñahui		
Préstamo con vencimientos mensuales hasta enero de 2010 e interes de 8,95% (octubre de 2009 e interés de 10,5% en 2008)	69.875	756.457
	969.875	2.756.457

Nota 9 - Cuentas por Pagar

	2.009	2.008
Proveedores	893.025	825.495
Contratistas	219.559	607.803
Reservación de viviendas	407.932	363.910
Fondos de garantía	75.298	63.475
Otros	152.620	12.828
	1.748.434	1.873.511

Nota 10 - Impuestos por Pagar

	2.009	2.008
Impuesto a la renta	59.995	7.257
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	43.236	35.058
Impuesto al valor agregado	80.846	49.898
	184.077	92.213

Nota 10 - Impuestos por Pagar (continuación)

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	2.009	2.008
Saldo al inicio del año	7.257	16.533
Pagos	(7.257)	(16.533)
Anticipo	(246.006)	(151.749)
Retenciones de terceros	(276)	(442)
Impuesto causado	306.277	159.448
Saldo al fin del año	59.995	7.257

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva aplicables en las utilidades distribuidas.

Nota 11 - Pasivos Acumulados

	2.009	2.008
Beneficios Sociales por pagar		
Aporte patronal	15.059	14.155
Décimas tercera y cuarta remuneración	31.586	29.775
Fondo de reserva	1.157	32.374
Vacaciones	61.464	45.457
Participación de trabajadores	221.684	112.526
Subtotal	330.950	234.287
Intereses por pagar	70.175	91.083
	401.125	325.370

El movimiento de beneficios sociales por pagar fue el siguiente:

	2.009	2.008
Saldo al inicio del año	234.287	46.907
Provisiones	712.823	524.964
Pagos	(616.160)	(337.584)
Saldo al fin del año	330.950	234.287

Nota 12 - Pasivos Diferidos

	2.009	2.008
Urbanizaciones		
Rubí	12.376	1.235.592
Zafiro	3.405.979	4.703.046
Brillante	2.035.887	5.017.173
Diamante	5.011.974	3.989.322
Esmeralda	5.832.081	1.681.722
Onix	2.703.803	1.347.754
Turqueza	1.362.694	170.698
Platino	1.486.467	-
Macrolotes	376.515	-
	22.227.776	18.145.307

Corresponden a valores recibidos de los clientes, de acuerdo con los convenios de reservación de viviendas. La disponibilidad de estos valores esta dada por diversas circunstancias que inciden en la continuación o no de la transacción a cualquier fecha

Nota 13 - Prestamos a Largo Plazo

	2.009	2.008
Banco de Guayaquil Prestamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta enero del 2012 e interés reajustable del 8,5%	4.983.214	7.118.894
REVNI Pagares con vencimientos sucesivos hasta julio del 2010 e interés del 10%	717.500	1.080.000
Sub-Total	5.700.714	8.198.894
Menos vencimientos corrientes	(3.044.878)	(2.547.347)
	2.655.836	5.651.547

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2.009	2.008
2010	-	2.995.711
2011	2.534.432	2.534.432
2012	121.404	121.404
	2.655.836	5.651.547

Nota 14 - Cuentas por Pagar a Largo Plazo

El 30 de julio de 2009 se celebró un contrato de compraventa de acciones, mediante el cual Dismedsa S.A., adquirió la totalidad de las acciones correspondientes al capital social de la compañía Corporación Alborada Albocorp S.A. Albocorpsa.
El precio de adquisición de las acciones fue de $ 16.000.000, el pago se realizará mediante la entrega de títulos valores de obligaciones por $ 8.625.834 y el saldo de $ 7.374.166 con pagarés no a la orden a favor de los vendedores de las acciones.

Mediante operación bursátil realizada el 16 de septiembre de 2009 en la Bolsa de Valores de Guayaquil, se registro la transacción de compraventa mediante la cual Corporación Samborondon S.A. Corsam y Corporación Celeste S.A. Corpacel vendieron públicamente títulos valores por $ 4.519.167 y $ 4.106.667 respectivamente a varias personas naturales.

Dismedsa declara que asume como propias las obligaciones ajenas de pago a cargo de los vendedores de las acciones. Por tanto el precio acordado en las compraventas de los títulos de las obligaciones deberá ser pagado directa e irrevocablemente por Dismedsa S.A., una vez que realice dichos pagos a las compañías emisoras de las obligaciones, Dismedsa extinguirá obligaciones insolutas hasta por el valor global de $8.625.834.

El saldo al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

	2.009
Obligaciones de Corsam, con vencimientos trimestrales de $ 410.833 hasta abril de 2012 e interés reajustable cada 90 días de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador +3%	4.067.358
Obligaciones de Corpacel, con vencimientos trimestrales de $ 373.333 hasta abril de 2012 e interés reajustable cada 90 días de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador +3%	3.733.335
Pagarés no a la orden a favor de los vendedores de las acciones	7.229.899
Sub-Total	15.030.592
Menos vencimientos corrientes	(3.709.225)
	11.321.367

Nota 14 - Cuentas por Pagar a Largo Plazo (continuación)

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2.009
2011	3.439.786
2012	7.881.581
	11.321.367

Nota 15 - Capital Suscrito

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008 está representado por 20,000 acciones ordinarias de $0,04 de valor nominal unitario.

Nota 16 - Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 17 - Aportes para Aumento de Capital

En Agosto y Noviembre de 2008, se efectuaron aportaciones de $ 50.000 en efectivo y $ 74.407 en bienes muebles por cuenta de los accionistas para su capitalización.
La junta general de accionistas celebrada el 3 de febrero de 2009 aprobó dejar sin efecto el aporte en bienes muebles por $ 34.198 que realizó la compañía Controlcorp S.A.
La junta general de accionistas celebrada el 27 de octubre de 2009 aprobó efectuar un aumento de capital en efectivo por $499.200.

Nota 18 - Ventas y costo de ventas

Las ventas y costo de ventas fueron las siguientes:

	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
Urbanización	2.009	2.008	2.009	2.008
Rubí	1.900.077	7.379.102	1.548.445	6.084.864
Zafiro	7.828.264	6.409.272	6.644.941	5.372.550
Brillante	8.677.057	6.759.656	7.265.988	5.602.230
Diamante	5.920.670	-	4.954.757	-
Onix	3.335.138	-	2.823.477	-
	27.661.206	20.548.030	23.237.608	17.059.644

Nota 19 - Gastos Administrativos y Generales

	2.009	2.008
Remuneraciones	694.712	525.218
Servicios de terceros	452.414	467.345
Impuestos y contribuciones	70.186	19.253
Seguros de activo fijo	3.555	4.009
Gastos de personal	79.704	103.582
Gastos de Oficina	207.395	243.112
Depreciación y amortización	208.425	184.277
	1.716.391	1.546.796

Nota 20 - Gastos de Ventas

	2.009	2.008
Remuneraciones	600.012	630.248
Servicios de terceros	33.986	66.206
Gastos de personal	25.803	28.835
Gastos de Oficina	191.229	178.377
Publicidad	341.880	327.199
Depreciación	30.115	31.842
Otros gastos	1.376	1.664
	1.224.401	1.264.371

Nota 21 - Transacciones Significativas con Partes Relacionadas

Cuentas por cobrar a Corporación Alborada Albocorp S.A. Albocorpsa corresponde a la transferencia de parte del préstamo por $5'800.000 obtenido del Banco de Guayaquil para financiar la compra de terrenos.
Los saldos con compañías relacionadas no generan intereses y no tienen plazos de vencimientos definidos.

Nota 22 - Garantias Otorgadas

Para garantizar los créditos bancarios la compañía a otorgado hipoteca abierta sobre lotes de terrenos ubicados en el km 14,5 de la vía Puntilla - Pascuales.

	Metros Cuadrados	Avalúo $
Banco Pichincha		2.762.231
Banco General Rumiñahui Lote C	13.355,70	2.291.304
Banco de Guayaquil Lote UNO	41.787,00	3.277.743
Obligacionistas de Corporación Samborondon S.A. Corsam Lote LJ IB	951.163,50	9.036.053
Obligacionistas de Corporación Celeste S.A. Corpacel Lote LJ IA	951.163,50	9.036.053

Adicionalmente la compañía relacionada Ecuashop S.A. otorgó hipoteca abierta a favor del Banco de Guayaquil sobre el lote de terrenos de 55 has, uicado en el predio rústico Isla Buijo, parroquia Tarifa Cantón Samborondon con un avalúo de $ 18.656.000.

Nota 23 - Disolución Anticipada y Voluntaria de la Compañía Corporación Alborada Albocorp S.A. Albocorpsa.

La junta general de accionistas de Albocorp celebrada el 15 de octubre de 2009 resolvió disolver anticipadamente la compañía y ponerla en estado de liquidación.
Mediante Resolución de la Intendencia de Compañía de Guayaquil el 6 de noviembre de 2009 de aprobó la disolución voluntaria anticipada de Albocorp en los términos constantes en la escritura pública.
La Ingeniera Gina Pardo Navarrete, en su calidad de liquidadora Principal de la Compañía, solicitó la cancelación de la inscripción de la compañía en el Registro Mercantil, para lo cual acompaña la protocolización del balance final de liquidación, cuadro de distribución del haber social y acta de junta general realizada ante la notaria trigésima del canton Guayaquil, el 29 de diciembre de 2009.

BALANCE FINAL DE LIQUIDACION
28 diciembre de 2009

	Activos	Pasivos
Banco del Pacifico	19.597,73	
Deudores varios	2,54	
Terrenos	756.978,16	
Inversiones en acciones		
Corporación Samborondon S.A. Corsam	1,00	
Corporación Celeste S.A. Corpacel	1,00	
Patrimonio		776.580,43
	776.580,43	776.580,43

Mediante Resolución de la Intendencia de Compañías de Guayaquil el 30 de diciembre de 2009 se ordeno la cancelación en el Registro Mercantil de la inscripción de la compañía Albocorp S.A. en liquidación.

Con fecha 30 de diciembre de 2009, Dismedsa S.A. procedió a efectuar el registro contable del haber social y eliminar la inversión que mantenía con Albocorp S.A. mediante la siguiente contabilización:

	Activos	Pasivos
Banco del Pacifico	19.597,73	
Deudores varios	2,54	
Terrenos	15.980.397,73	
Inversiones en acciones		
Corporación Samborondon S.A. Corsam	1,00	
Corporación Celeste S.A. Corpacel	1,00	
Inversiones en acciones		
Albocorp		16.000.000,00
	16.000.000,00	16.000.000,00

Nota 24 - Eventos Posteriores

Durante el año 2008 las compañías relacionadas Corporación Celeste S.A. (Corpacel) y Corporación Samborondon S.A. (Corsam) tienen en proceso la emisión de obligaciones por $6'500.000 cada una, la estructuración contempla la garantía específica consistente en hipoteca abierta constituida por la compañía Dismedsa S.A. y Corporación Alborada Albocorp S.A. Albocorpsa de los Lotes "U1-A" y U1-B" del predio rústico "Las Lojas" ubicado en el km 14,5 de la vía La Puntilla - Pascuales con un área de 95,11635 hectáreas avaluado en $9'036.053 y 95,11635 hectáreas avaluado en $9'036.053, respectivamente.

A la fecha de emisión del informe, 17 de marzo de 2010, la compañía tiene en proceso la Emisión de Obligaciones por un monto de US$ 5.000.000.
El plazo de emisión es de 5 años, con pagos trimestrales de capital e intereses, que será la tasa pasiva referencial más tres puntos porcentuales (TPR +3%).
Los recursos obtenidos por medio de la emisión de obligaciones serán utilizados para continuar la construcción y desarrollo del proyecto urbanístico La Joya.
La emisión cuenta a más de la garantía general y resguardos que exige la ley, una garantía específica consistente en una hipoteca abierta sobre los lotes de terrenos ubicados dentro del conjunto residencial La Joya que se construye en la zona de la Aurora, cantón Daule.