

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, Mayo 2 del 2011

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

2011 MAY -3 AM 9:39

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
C.A.U

EXPEDIENTE No. 83682

De nuestras consideraciones:

Adjuntamos el informe de auditoria externa de **Dismedsa S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, para dar cumplimiento a lo indicado en el Art. 324 de la Ley de Compañías.

Atentamente,


Ing. César Sobrevilla
Presidente

DISMEDSA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultado Integral	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Políticas Contables y Notas Explicativas	8

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
DISMEDSA S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **DISMEDSA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2010, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidades de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control internos de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
AUDITORES INDEPENDIENTES

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

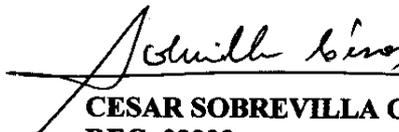
Opinión

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 2010, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis de asunto

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2010 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos se incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2009 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero de 2009 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre los estados financieros de la compañía se describen en la Nota 3.

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


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

25 de marzo de 2011
Guayaquil - Ecuador

DISMEDSA S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre de 2010

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	Diciembre 31, 2010	Diciembre 31, 2009	Enero 1, 2009
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	2,003,839	2,249,949	1,564,432
Clientes y otras cuentas por cobrar	6	6,042,628	1,390,033	5,175,062
Inventarios	7	43,620,570	42,344,913	23,423,983
Activos por impuestos corrientes	12	2	18,618	3,144
Otros activos corrientes		4,021	3,533	4,513
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		51,671,060	46,007,046	30,171,134
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Mobiliario y equipo	8	411,189	402,417	494,543
Activo por impuesto diferido	12	58,702	89,109	7,985
Otros activos no corrientes	9	-	1,032,441	1,294,435
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		469,891	1,523,967	1,796,963
TOTAL ACTIVOS		52,140,951	47,531,013	31,968,097
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Préstamos por pagar	10	-	969,875	2,756,457
Proveedores y otras cuentas por pagar	11	3,428,217	1,818,609	1,964,594
Pasivos por impuestos corrientes	12	125,424	184,077	92,213
Beneficios a los empleados	13	383,507	330,950	234,287
Ingresos diferidos	14	30,007,715	22,227,776	18,145,307
Vencimiento corriente de obligaciones emitidas	15	1,000,000	-	-
Vencimiento corriente de obligaciones bancarias	16	1,010,281	3,044,878	2,547,347
Otros pasivos financieros	17	5,510,832	3,709,227	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		41,465,976	32,285,392	25,740,205
PASIVOS NO CORRIENTES				
Obligaciones emitidas	15	3,750,000	-	-
Obligaciones bancarias	16	2,934,200	2,655,836	5,651,547
Otros pasivos financieros	17	1,568,335	11,321,367	-
Beneficios a los empleados a largo plazo	18	92,865	58,788	31,938
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		8,345,400	14,035,991	5,683,485
TOTAL PASIVOS		49,811,376	46,321,383	31,423,690
PATRIMONIO				
Capital suscrito	19	800	800	800
Aportes de accionistas para futura capitalización	20	589,409	589,409	124,407
Reserva legal	21	400	400	400
Pérdidas acumuladas por adopción NIIF	3	(267,329)	(267,329)	(23,953)
Utilidades acumuladas		2,006,295	886,350	442,753
TOTAL PATRIMONIO		2,329,575	1,209,630	544,407
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		52,140,951	47,531,013	31,968,097

Ver notas

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente GeneralEcon. Julia Turibaco Massuh
Contador

DISMEDSA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2,010</u>	<u>2,009</u>
VENTAS	22	36,347,485	27,661,206
COSTO DE VENTAS	22	29,856,852	23,245,126
UTILIDAD BRUTA		<u>6,490,633</u>	<u>4,416,080</u>
INTERESES FINANCIEROS		11,323	33,937
OTROS INGRESOS		43,456	43,835
GASTOS:			
Remuneraciones y beneficios a los empleados		1,657,671	1,311,981
Servicios de terceros		500,513	486,400
Impuestos y contribuciones		64,477	70,186
Gastos de personal		248,041	105,507
Gastos de Oficina		486,674	400,000
Publicidad		415,122	341,880
Depreciación		82,251	90,179
Financieros		1,312,898	129,127
Amortización de activos intangibles		-	445,083
Otros egresos		29,281	12,762
		<u>4,796,928</u>	<u>3,393,105</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		1,748,484	1,100,747
Participación a los trabajadores		246,290	220,568
Impuesto a la renta	12	<u>382,248</u>	<u>225,152</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>1,119,946</u>	<u>655,027</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		<u>1,119,946</u>	<u>655,027</u>
UTILIDAD POR ACCION		<u>56.00</u>	<u>32.75</u>

Ver notas



Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Aportes de accionistas para futura capitalización</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo reexpresado al 1 de enero de 2009		800	124,407	400	418,800	544,407
Retiro de aportes de accionistas	20		(34,198)			(34,198)
Aportes de accionistas	20		499,200			499,200
Pago de dividendos					(454,805)	(454,805)
Resultado integral total del año					655,026	655,026
Saldo al 31 de diciembre de 2009		<u>800</u>	<u>589,409</u>	<u>400</u>	<u>619,021</u>	<u>1,209,630</u>
Resultado integral total del año					1,119,946	1,119,946
Saldo al 31 de diciembre de 2010		<u>800</u>	<u>589,409</u>	<u>400</u>	<u>1,738,967</u>	<u>2,329,576</u>

Ver notas



Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General



Ec. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros provenientes de clientes	41,980,532	31,771,594
Otros cobros por actividades de operación	54,779	77,772
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(29,614,762)	(24,128,016)
Pagos a y por cuenta de empleados	(2,414,337)	(1,896,549)
Intereses pagados	(1,146,013)	(801,859)
Impuesto a la renta	(333,225)	(321,750)
Otros pagos por actividades de operación	(3,755,900)	454,378
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	<u>4,771,074</u>	<u>5,155,570</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de mobiliario y equipo	(122,089)	(50,081)
Venta de mobiliario y equipo	-	3,484
Venta (adquisición) de acciones	1,032,441	(183,089)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	<u>910,352</u>	<u>(229,686)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Pagos Dividendos	-	(454,806)
Pagos de préstamos	(969,875)	(1,786,582)
Pagos de obligaciones emitidas	(250,000)	-
Pagos de préstamos bancarios	(1,756,233)	(2,498,180)
Aportes en efectivo por aumento de capital	-	499,200
Pagos de otros pasivos financieros (Nota 17)	(2,951,425)	-
EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:	<u>(5,927,533)</u>	<u>(4,240,368)</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(246,107)	685,516
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO	<u>2,249,949</u>	<u>1,564,432</u>
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	<u>2,003,842</u>	<u>2,249,949</u>

Ver notas



Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA S.A.

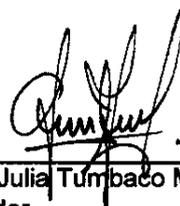
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	1.119.946	655.027
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Depreciación de mobiliario y equipos	113.317	138.723
Provisión jubilación patronal y desahucio	34.077	26.850
Amortización de activos intangibles	-	445.083
Participación a los trabajadores	246.290	220.568
Impuesto a la renta	<u>30.407</u>	<u>(81.124)</u>
	<u>1.544.037</u>	<u>1.405.127</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar	(4.652.595)	1.624.097
(Aumento) en inventarios	(1.275.657)	(1.729.404)
Disminución (aumento) en activos por impuestos corrientes	18.616	(15.474)
(Aumento) disminución en otros activos corrientes	(488)	980
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	1.609.608	(180.184)
(Disminución) en beneficios a los empleados	(193.733)	(123.905)
(Disminución) aumento en pasivo por impuesto corriente	(58.653)	91.864
Aumento en ingresos diferidos	<u>7.779.939</u>	<u>4.082.469</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>4.771.074</u>	<u>5.155.570</u>

Ver notas



Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA S.A.

**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

1 – INFORMACIÓN GENERAL

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 domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

La compañía se dedica al desarrollo del proyecto inmobiliario "La Joya" que se encuentra ubicado en el Km. 14,5 de la Vía Samborondón, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa está conformado por un total de 10 urbanizaciones cerradas, con aproximadamente 400 villas cada una.

2 – PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2009 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2009, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre de 2010.

Los estados financieros de DISMEDSA S.A. al 31 de diciembre del 2009, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las NIIF 1 al 1 de enero del 2010. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF.

Estos estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de DISMEDSA S.A. al 31 de diciembre del 2010, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos (Nota 4). También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF 1, fueron definidas en función de la versión en español de los pronunciamientos oficiales emitidos a 1 de enero de 2010, aplicados de manera uniforme en todos los períodos que se presentan.

Bases de preparación.

Los estados financieros de DISMEDSA S.A. comprenden el estado de situación financiera al 1 de enero del 2009 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2009 y 31 de diciembre de 2010,

los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Efectivo y equivalentes al efectivo.

El efectivo y equivalentes al efectivo comprenden partidas como caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

Cientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable que incluye una provisión por cuentas incobrables. La estimación por incobrabilidad de las cuentas por cobrar se establece cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar. El monto de la estimación es la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de los mismos.

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes.

Inventarios.

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

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

Mobiliario y equipo.

El mobiliario y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación del mobiliario y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33.33%
Equipo de transporte	20%
Otros activos	10%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación o vida útil de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Proveedores y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar son obligaciones provenientes de operaciones comerciales de la compañía a favor de terceros basadas en condiciones de crédito normales, no tienen intereses y se registran a su valor razonable.

Obligaciones bancarias.

Representa pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran a su costo amortizado, los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los resultados del período.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Obligaciones emitidas.

Corresponden a los saldos pendientes de pago a los inversionistas de emisiones de obligaciones realizadas por la compañía que fueron autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Las obligaciones emitidas se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Ingresos diferidos.

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el período en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente por pagar y el impuesto diferido.

Impuesto corriente.

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable (fiscal) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos o gastos no deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa del 25% aplicable a las utilidades distribuidas.

Impuesto diferido.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

Beneficios a los empleados a largo plazo.

El pasivo por obligaciones de jubilación patronal y bonificación por desahucio está relacionado con lo establecido por el Código de Trabajo. Todo el personal de la nómina esta cubierto por estos beneficios.

El costo y la obligación se reconocen durante el período de servicio de los empleados y se miden usando el método de la unidad de crédito proyectada con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Para el cálculo se consideraron los siguientes supuestos:

Número de empleados	166
Tasa de descuento	6,5%
Tasa de incremento salarial	2,4 %
Pensión mensual mínima	\$ 20,00

Participación a los trabajadores.

La participación a los trabajadores se registra en los resultados del año y se calcula aplicando la tasa del 15% sobre la utilidad impositiva de la Compañía de acuerdo con disposiciones legales.

Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del período en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.

Los ingresos por intereses son registrados con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva.

Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se determinan en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

Cambios en las NIIF

La edición en español 2010 de las NIIF, incluye las siguientes NIIF, que no han sido aplicadas por la Compañía.

NIIF 9

La NIIF 9 Instrumentos Financieros se emitió en noviembre de 2009. Esta es la primera fase del proyecto de sustitución de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición en su totalidad prevista para finales de 2010. Se requiere la aplicación de la NIIF 9 a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

NIC 24

La versión revisada de la NIC 24 Información sobre Partes Relacionadas se emitió en noviembre de 2009. Esta Norma sustituye a la NIC 24 Información sobre Partes Relacionadas

(emitida en 2003). Se requiere la aplicación de la NIC 24 revisada a partir del 1 de enero de 2011. Se permite su aplicación anticipada parcialmente o en su totalidad.

CINIIF 19

Se requiere la aplicación de la CINIIF 19 Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio para períodos anuales que comiencen a partir de julio de 2010. Se permite su aplicación anticipada.

3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF).

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de Agosto de 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por partes de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir de 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio de 2008.

Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008. La compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2010.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre de 2009, la compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Desde el 1 de Enero de 2010, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su periodo de transición a las NIIF el año 2009, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de la primera aplicación el 1 de enero de 2009.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2009:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y,
- Un aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la compañía.

Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 Beneficios a los Empleados, la compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconocen algunas pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la

banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la compañía utilizara esta opción, la aplicara a todos los planes.

DISMEDSA S.A., aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades acumuladas el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficio definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2009.

	Diciembre 31, 2009	Enero 1, 2009
Total patrimonio de acuerdo a NEC anteriormente informado	1.476.958	568.360
Ajustes por la conversión a NIIF:		
Ajuste de otras cuentas por cobrar a costo amortizado	(927)	-
Ajuste de activos intangibles	(296.722)	-
Provisión por beneficios a los empleados a largo plazo	(58.788)	(31.938)
Efectos fiscales de los ajustes	<u>89.109</u>	<u>7.985</u>
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>1.209.630</u>	<u>544.407</u>

Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF.

Ajuste de otras cuentas por cobrar a costo amortizado.

Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2009 se registran al costo amortizado.

Al 31 de diciembre de 2009, el efecto de los ajustes por este concepto generaron una disminución en los saldos de \$927 y una disminución en las utilidades acumuladas por el mismo valor.

Ajuste de activos intangibles.

Los activos intangibles según las NEC anteriores incluían importes por gastos preoperacionales, que no cumplen las condiciones para su reconocimiento según NIIF, el efecto del ajuste generó una disminución en activos intangibles por \$296.722 y una disminución en las utilidades acumuladas por el mismo valor.

Provisión por beneficios a los empleados a largo plazo.

Se han reconocido según las NIIF, un pasivo para jubilación patronal y bonificación por desahucio que no estaba reconocido según NEC anteriores, donde se contabilizaban basados en el efectivo pagado.

Reconocimiento de impuestos diferidos.

Los ajustes en los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activo por impuestos diferidos y un aumento en las utilidades acumuladas por el mismo valor, como sigue:

	Diciembre 31, 2009	Enero 1, 2009
Disminución en otras cuentas por cobrar	232	
Disminución en activos intangibles	74.180	
Provisión por beneficios a los empleados a largo plazo	<u>14.697</u>	<u>7.985</u>
Activo por impuesto diferido	<u>89.109</u>	<u>7.985</u>

Ajustes significativos en el estado de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2009.

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado de acuerdo a las NIIF y el presentado de acuerdo a las NEC anteriores.

4 – ESTIMADOS CONTABLES CRITICOS.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos posteriores.

A continuación se presentan estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2010, DISMEDSA S.A., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Vida útil de mobiliario y equipo

Como se describe en la Nota 2, la Compañía revisa la vida útil estimada de mobiliario y equipo al final de cada período anual.

5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Diciembre 31, 2010	2009	Enero 1, 2009
Efectivo en bancos	1,993,780	922,255	948,650
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo de 2011 (enero de 2010) e interés promedio de 5,25% (4,53% en 2009)	10,059	1,327,694	615,582
	<u>2,003,839</u>	<u>2,249,949</u>	<u>1,564,432</u>

6 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	Diciembre 31, 2010	2009	Enero 1, 2009
Clientes	2,307,697	55,952	39,849
Parte relacionada (Nota 23)			4,023,000
Anticipos a proveedores y constructores	3,044,275	1,273,002	1,043,755
Empleados	25,278	23,019	8,974
Otras	665,378	38,060	59,484
	<u>6,042,628</u>	<u>1,390,033</u>	<u>5,175,062</u>

7 - INVENTARIOS

	Diciembre 31, 2010	2009	Enero 1, 2009
Obras en proceso, Urbanizaciones:			
Rubí	15,327,760	15,198,576	14,946,052
Zafiro	15,672,622	15,189,537	10,707,462
Brillante	17,075,040	15,573,433	10,897,499
Diamante	13,420,131	10,545,527	3,833,331
La Joya	503,010	1,308,104	860,020
Esmeralda	14,276,999	5,920,199	1,920,804
Onix	6,446,177	5,419,943	1,248,863
Turquesa	5,645,607	1,696,221	464,605
Platino	12,786,862	2,772,924	579,629
Otras	5,022,738	1,264,115	233,734
Sub-Total	<u>106,176,946</u>	<u>74,888,578</u>	<u>45,691,998</u>
Costos liquidados	<u>(77,870,171)</u>	<u>(48,012,160)</u>	<u>(24,774,552)</u>
	28,306,775	26,876,418	20,917,446
Terrenos sin urbanizar	15,308,279	15,454,229	2,501,625
Suministros y materiales	5,516	14,266	4,912
	<u>43,620,570</u>	<u>42,344,913</u>	<u>23,423,983</u>

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	Diciembre 31, 2010	2009	Enero 1, 2009
Terrenos	11,307,828	10,984,945	3,101,057
Urbanización	31,359,703	22,548,205	17,678,679
Edificación	42,639,757	26,663,345	16,396,494
Equipamiento	11,679,211	6,878,657	3,517,253
Proyectos y estudios	28,780	28,780	28,780
Licencias y permisos	1,247,824	827,940	521,485
Planificación y presupuesto	2,966,754	2,108,573	1,501,545
Intereses y costos financieros	3,150,192	3,024,862	2,244,929
Otros costos	1,796,897	1,823,271	701,776
	<u>106,176,946</u>	<u>74,888,578</u>	<u>45,691,998</u>

Durante el año 2009 se capitalizaron intereses por \$ 651.824.

8 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-09	Adiciones	12-31-10
Muebles y enseres	245,580	40,438	286,018
Maquinaria y equipo e instalaciones	153,177	26,719	179,896
Equipo de computación y software	291,314	45,214	336,528
Vehículos	102,130	9,719	111,849
Otros activos	596	-	596
Subtotal	<u>792,797</u>	<u>122,090</u>	<u>914,887</u>
Depreciación acumulada	<u>(390,380)</u>	<u>(113,318)</u>	<u>(503,698)</u>
TOTAL	<u><u>402,417</u></u>	<u><u>8,772</u></u>	<u><u>411,189</u></u>

	12-31-08	Adiciones	Venta	12-31-09
Muebles y enseres	240,613	10,128	(5,161)	245,580
Maquinaria y equipo e instalaciones	147,131	6,046		153,177
Equipo de computación y software	255,731	35,583		291,314
Vehículos	102,130			102,130
Otros activos	596			596
Subtotal	<u>746,201</u>	<u>51,757</u>	<u>(5,161)</u>	<u>792,797</u>
Depreciación acumulada	<u>(251,658)</u>	<u>(140,399)</u>	<u>1,677</u>	<u>(390,380)</u>
TOTAL	<u><u>494,543</u></u>	<u><u>(88,642)</u></u>	<u><u>(3,484)</u></u>	<u><u>402,417</u></u>

9 - OTROS ACTIVOS

	Diciembre 31, 2010	2009	Enero 1, 2009
Inversiones en acciones	-	1,032,441	849,352
Activos intangibles (neto de amortización acumulada de \$296.721)	-	-	445,083
	<u>-</u>	<u>1,032,441</u>	<u>1,294,435</u>

	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
	<u>1,032,441</u>		

	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.

10 - PRÉSTAMOS BANCARIOS

	<u>Diciembre 31, 2009</u>	<u>Enero 1, 2009</u>
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 Rumihahui		
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
	<u>969,875</u>	<u>2,756,457</u>

11 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Diciembre 31, 2009</u>	<u>Enero 1, 2009</u>
Contratistas y proveedores	2,473,475	1,112,584	1,433,298
Anticipos de clientes por reservación de viviendas	512,785	407,932	363,910
Fondos de garantía de acreedores y contratistas	176,681	75,298	63,475
Intereses por pagar	240,060	70,175	91,083
Otros	25,216	152,620	12,828
	<u>3,428,217</u>	<u>1,818,609</u>	<u>1,964,594</u>

12 - IMPUESTOS

	<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Diciembre 31, 2009</u>	<u>Enero 1, 2009</u>
Activo por impuesto corriente			
Impuesto a la renta	2	18,618	-
Impuesto al valor agregado	-	-	3,144
	<u>2</u>	<u>18,618</u>	<u>3,144</u>

Pasivos por impuesto corriente			
Impuesto a la renta	-	59,995	7,257
Retenciones en la fuente:			
Impuesto a la renta	42,720	43,236	35,058
Impuesto al valor agregado	82,704	80,846	49,898
	<u>125,424</u>	<u>184,077</u>	<u>92,213</u>

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Diciembre 31, 2009</u>
Gasto por impuesto corriente	351,841	306,277
Gastos (ingreso) fiscal relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	30,407	(81,125)
Gasto por impuesto a la renta	<u>382,248</u>	<u>225,152</u>

12 - IMPUESTOS (Continuación)

Una reconciliación entre la utilidad contable según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2010	2009
Utilidad según estados financieros, neto de participación a los trabajadores	1,502,194	880,179
Ajustes por efectos de la conversión a NIIF	(148,981)	324,500
Utilidad según estados financieros NEC, neto de participación a los trabajadores	1,353,213	1,204,679
Partidas conciliatorias:		
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad		(24,776)
Gastos no deducibles	42,432	45,205
Utilidad gravable	<u>1,395,645</u>	<u>1,225,108</u>
Gasto por impuesto corriente	<u>351,841</u>	<u>306,277</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2010	2009	2009
Saldo al inicio del año	59,995	7,257	16,533
Pago	(59,995)	(7,257)	(16,533)
Anticipo pagado	(351,841)	(246,006)	(151,749)
Retenciones de terceros	(2)	(276)	(442)
Impuesto causado	351,841	306,277	159,448
Saldo al final del año	<u>(2)</u>	<u>59,995</u>	<u>7,257</u>

13 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2010	2009	2009
Aporte patronal	18,692	15,059	14,155
Décimo tercer y cuarto sueldo	35,192	31,586	29,775
Fondo de reserva	2,450	1,157	32,374
Vacaciones	80,883	61,464	45,457
Participación a trabajadores	246,290	221,684	112,526
Subtotal	<u>383,507</u>	<u>330,950</u>	<u>234,287</u>

El movimiento de beneficios a los empleados fue el siguiente:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2010	2009	2009
Saldo al inicio del año	330,950	234,287	46,907
Provisiones	822,169	705,476	524,964
Pagos	(769,612)	(608,813)	(337,584)
Saldo al fin del año	<u>383,507</u>	<u>330,950</u>	<u>234,287</u>

14 - INGRESOS DIFERIDOS

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2009</u>
Urbanizaciones			
Rubí	3,593	12,376	1,235,592
Zafiro	2,841,990	3,405,979	4,703,046
Brillante	138,441	2,035,887	5,017,173
Diamante	3,314,537	5,011,974	3,989,322
Esmeralda	8,396,185	5,832,081	1,681,722
Onix	1,705,592	2,703,803	1,347,754
Turqueza	4,197,297	1,362,694	170,698
Platino	6,216,442	1,486,467	-
Macrolotes	300,309	376,515	-
Ambar	1,279,792	-	-
Murano	1,613,537	-	-
	<u>30,007,715</u>	<u>22,227,776</u>	<u>18,145,307</u>

La comercialización de las viviendas se la realiza "sobre plano" es decir, mientras la construcción esta aún en curso. El comprador abona la cuota de entrada en función al plazo acordado y pactado en el convenio de reservación de la vivienda. El saldo del importe del precio de compra, se abona a la compañía previo a la entrega de la vivienda al comprador (se transfiere el control y los riesgos y ventajas significativas inherentes a la propiedad).

15 - OBLIGACIONES EMITIDAS

	<u>2010</u>
Obligaciones emitidas con vencimientos trimestrales de \$250.000 hasta agosto de 2015 e interés reajutable cada días 90 en base a la tasa pasiva referencial publicada por el BCE más 3%	4,750,000
Menos vencimientos corrientes	(1,000,000)
	<u>3,750,000</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2010</u>
2012	1,000,000
2013	1,000,000
2014	1,000,000
2015	750,000
	<u>3,750,000</u>

La emisión de obligaciones por \$5.000.000 está respaldada por garantía general, es decir con todos los activos no gravados, en los términos que establece la Ley de Mercado de Valores; y adicionalmente con una hipoteca a favor de los obligacionistas, constituida por la Compañía relacionada Dismedsa S.A. sobre el lote 1 I con una extensión de cuatro hectáreas mil setecientos ochenta y siete diezmilésimas de hectárea (41.787) ubicado en el kilómetro 14,5 aproximadamente de la vía Puntilla - Pascuales, lado norte con un avalúo de \$6.417.762.

16 - OBLIGACIONES BANCARIAS

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2009</u>
Banco de Guayaquil (2)	3,944,481	4,983,214	7,118,894
Prestamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta enero del 2012 e interés reajutable del 8,5%			
REVNI	-	717,500	1,080,000
Pagares con vencimientos sucesivos hasta julio del 2010 e interés del 10%			
Sub-Total	<u>3,944,481</u>	<u>5,700,714</u>	<u>8,198,894</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(1,010,281)</u>	<u>(3,044,878)</u>	<u>(2,547,347)</u>
	<u>2,934,200</u>	<u>2,655,836</u>	<u>5,651,547</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2009</u>
2010	-	-	2,995,711
2011	-	2,534,432	2,534,432
2012	1,099,153	121,404	121,404
2013	1,197,187	-	-
2014	637,860	-	-
	<u>2,934,200</u>	<u>2,655,836</u>	<u>5,651,547</u>

(2) Garantizados por hipoteca abierta anticresis y prohibición para enajenar y gravar que constituye la compañía relacionada Ecuashop S.A. sobre el lote de terreno de 55 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo ubicado en la parroquia Tarifa cantón Samborondon avaluado en \$18'656.000

17 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

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, cuyo 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.

17 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

El saldo al 31 de diciembre de 2010 es el siguiente:

	<u>2,010</u>	<u>2,009</u>
Obligaciones de Corsam, con vencimientos trimestrales de \$ 410.833 hasta abril de 2012 e interés reajutable cada 90 días de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador +3%	2,465,000	4,067,358
Obligaciones de Corpacel, con vencimientos trimestrales de \$ 373.333 hasta abril de 2012 e interés reajutable cada 90 días de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador +3%	2,240,000	3,733,335
Pagarés no a la orden a favor de los vendedores de las acciones (3)	2,374,167	7,229,899
Sub-Total	<u>7,079,167</u>	<u>15,030,592</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(5,510,832)</u>	<u>(3,709,225)</u>
	<u>1,568,335</u>	<u>11,321,367</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2,010</u>	<u>2,009</u>
2011	-	3,439,786
2012	<u>1,568,335</u>	<u>7,881,581</u>
	<u>1,568,335</u>	<u>11,321,367</u>

(3) Mediante operación bursátil realizada el 12 de agosto de 2010 en la Bolsa de Valores de Guayaquil, se registró la transacción de compraventa por virtud de la cual Dismedsa S.A. vendió públicamente a varias personas naturales títulos valores por \$5.000.000.

Dismedsa S.A. debe a los compradores de los títulos valores \$ 7.374.165 que se encuentra instrumentada en pagarés no a la orden entregados el 30 de julio de 2009 a cada uno de los acreedores.

Las partes convinieron que el valor de \$5.000.000 por la compraventa de los títulos valores se paguen mediante compensación con la obligación que la Compañía tiene por pagar a dichas personas por \$7.374.165 por lo que se anulan los pagarés suscritos el 30 de julio de 2009 y entregar nuevos pagarés no a la orden por \$2.374.165.

18 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Los movimientos de las provisiones fueron los siguientes:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2009</u>
Jubilación patronal			
Saldo al inicio del año	48,710	26,830	
Provisión	<u>27,353</u>	<u>21,880</u>	26,830
Saldo al final del año	<u>76,063</u>	<u>48,710</u>	<u>26,830</u>

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2009</u>
Desahucio			
Saldo al inicio del año	10,078	5,108	
Provisión	<u>6,724</u>	<u>4,970</u>	5,108
Saldo al final del año	<u>16,802</u>	<u>10,078</u>	<u>5,108</u>

El cálculo actuarial de los pasivos laborales por jubilación patronal y bonificación por desahucio fueron elaborados por un profesional independiente debidamente calificado ante la Superintendencia de Bancos.

19 - CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009 está representado por 20,000 acciones ordinarias de \$0,04 de valor nominal unitario.

20 - APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION

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.

21 - 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.

22 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Las ventas de viviendas y su costo de venta por urbanización fueron los siguientes:

Urbanización	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2,010	2,009	2,010	2,009
Rubí	141,744	1,900,077	114,884	1,548,445
Zafiro	2,429,162	7,828,264	2,022,070	6,644,941
Brillante	4,011,456	8,677,057	3,231,488	7,265,988
Diamante	8,904,658	5,920,670	7,178,387	4,954,757
Onix	3,702,991	3,335,138	2,975,824	2,823,477
Esmeralda	11,045,452	-	9,203,106	-
Platino	5,875,037	-	4,941,808	-
Macrolotes	236,985	-	190,444	-
	<u>36,347,485</u>	<u>27,661,206</u>	<u>29,858,011</u>	<u>23,237,608</u>

23 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE 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 en el año 2009.

24 - GARANTIAS OTORGADAS

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

	Metros Cuadrados	Avalúo \$
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
Obligacionistas de Dismedsa S.A. Lote IL	41,787.00	6,417,762

25 - 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 Compañías de Guayaquil el 6 de noviembre de 2009 se 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 notaría trigésima del cantón Guayaquil, el 29 de diciembre de 2009.

BALANCE FINAL DE LIQUIDACION 28 diciembre de 2009

	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>
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
	<u>776,580.43</u>	<u>776,580.43</u>

Mediante Resolución de la Intendencia de Compañías de Guayaquil el 30 de diciembre de 2009 se ordenó 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:

	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>
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
	<u>16,000,000.00</u>	<u>16,000,000.00</u>

26 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Mediante resolución del 30 de diciembre de 2010 la Superintendencia de Compañías aprobó, el capital autorizado de la Compañía en un millón de dólares (US 1.000.000) el aumento del capital suscrito por cuatrocientos noventa y nueve mil doscientos dólares (US 499.200) y la reforma del estatuto en relación con el aumento de capital. Con fecha 20 de enero de 2011 se inscribió en el Registro Mercantil de Guayaquil la escritura de aumento de capital.

27 - APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por el Directorio y autorizados para su publicación el 21 de febrero de 2011.