

# **PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.**

---

## **DISMEDSA S.A.**

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012  
e Informe de los Auditores Independientes

---

**DISMEDSA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012  
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
Notas a los estados financieros	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 2012, 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.

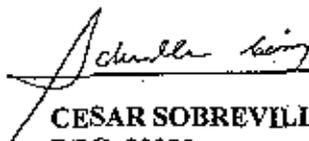
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, 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.

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 2012, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

  
\_\_\_\_\_  
**CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
REG. 12213

12 de marzo de 2013  
Guayaquil - Ecuador

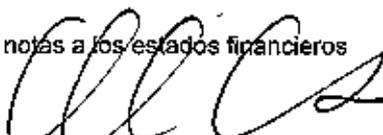
**DISMEDSA S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2012	2011
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	3.729.222	3.006.975
Clientes y otras cuentas por cobrar	7	20.204.107	10.469.366
Inventarios	8 y 25	39.716.686	42.767.793
Activo por impuesto corriente	14	-	82
Gasto pagado por anticipado		6.942	6.771
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>63.656.957</b>	<b>56.250.987</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Mobiliario y equipo	9 y 11	925.596	609.936
Inversiones en acciones	10	2.140.643	-
Activo por impuesto diferido	14	60.225	76.329
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>3.126.464</b>	<b>686.265</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>66.783.421</b>	<b>56.937.252</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Obligaciones financieras	11 y 9	7.859.631	1.978.221
Obligaciones emitidas	12 y 25	1.027.610	1.037.650
Proveedores y otras cuentas por pagar	13	10.709.037	4.566.603
Pasivo por impuesto corriente	14	100.141	152.828
Beneficios a los empleados	15	589.300	478.959
Ingresos diferidos	16	30.232.194	34.046.407
Otros pasivos financieros	17	2.669.749	4.046.389
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>53.187.662</b>	<b>46.307.057</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones financieras	11 y 9	6.311.199	4.015.117
Obligaciones emitidas	12 y 25	1.750.000	2.750.000
Beneficios a los empleados a largo plazo	15	287.199	222.858
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>8.348.398</b>	<b>6.987.975</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>61.536.069</b>	<b>53.295.032</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital suscrito	18	500.000	500.000
Reserva legal	19	131.664	400
Aportes de accionistas para futura capitalización		90.208	90.208
Resultados acumulados	20	4.525.490	3.051.612
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>5.247.362</b>	<b>3.642.220</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>66.783.421</b>	<b>56.937.252</b>

Ver notas a los estados financieros

  
 Ing. Mario Álvarez Henao  
 Gerente General

  
 Econ. Julia Fumbaco Massuh  
 Contadora

**DISMEDSA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
VENTAS	21	43.951.734	41.368.166
COSTO DE VENTAS	21-y-23	35.206.944	33.547.922
UTILIDAD BRUTA		8.742.790	7.820.244
OTROS INGRESOS	22	447.513	100.250
GASTOS:			
Administrativos	23	3.618.596	2.886.678
Ventas	23	1.955.367	2.033.786
Financieros	11, 12 y 17	1.550.566	1.299.681
		7.124.529	6.220.145
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		2.065.774	1.700.349
Impuesto a la renta	14	460.632	387.705
UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO		1.605.142	1.312.644
UTILIDAD POR ACCION		0,13	0,11

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Alvarez Henao  
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh  
Contadora

**DISMEDSA S.A.**

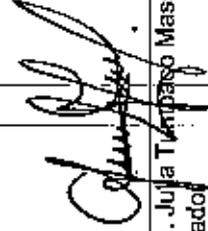
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Capital suscrito	Reserva legal	Aportes de accionistas para futura capitalización	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2011		800	400	589.408	1.738.968	2.329.576
Aumento de capital	18	499.200		(499.200)		-
Utilidad integral del año					1.312.644	1.312.644
Saldos al 31 de diciembre de 2011		500.000	400	90.208	3.051.612	3.642.220
Apropiación			131.264		(131.264)	-
Utilidad integral del año					1.605.142	1.605.142
Saldos al 31 de diciembre de 2012	21	500.000	131.664	90.208	4.525.490	5.247.362

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Alvarez Henao  
Gerente General



Econ. Julia Tinajero Massuh  
Contador

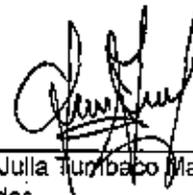
**DISMEDSA S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Cobros provenientes de clientes	36.494.850	46.066.088
Otros cobros por actividades de operación	32.476	100.250
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	<u>(30.678.623)</u>	<u>(31.760.390)</u>
Pagos a y por cuenta de empleados	(2.780.099)	(3.368.262)
Intereses pagados	(1.379.018)	(1.368.392)
Impuesto a la renta	(444.446)	(810.743)
Otros pagos por actividades de operación	(1.525.505)	(5.810.938)
<b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	<u>(280.585)</u>	<u>3.462.945</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de mobiliario y equipo	(519.188)	(349.724)
Venta de mobiliario y equipo	-	15.534
Adquisición de acciones	(643)	-
Aporte para futura capitalización en Meisterblue S.A.	(2.140.000)	-
Otros activos financieros	(5.265.410)	-
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	<u>(7.925.241)</u>	<u>(334.190)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		
Obligaciones financieras	10.000.000	3.025.392
Préstamos a compañías relacionadas	3.436.797	-
Pagos de obligaciones emitidas	(1.000.000)	(1.000.000)
Pagos de obligaciones financieras	(1.940.409)	(1.014.347)
Otros pasivos financieros	(1.568.335)	(3.136.666)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>	<u>8.928.053</u>	<u>(2.125.621)</u>
<b>AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>722.247</b>	<b>1.003.134</b>
<b>EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>3.006.976</b>	<b>2.003.842</b>
<b>EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO</b>	<b><u>3.729.223</u></b>	<b><u>3.006.976</u></b>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Álvarez Henao  
Gerente General



Econ. Julia Turibaco Massuh  
Contador

**DISMEDSA S.A.**

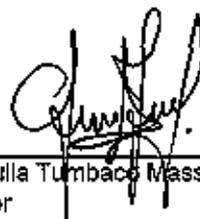
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad neta	1.605.142	1.312.644
<b>Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo</b>		
Depreciación de mobiliario y equipo	203.528	136.443
Provisión jubilación patronal y desahucio	64.341	129.993
Ajuste por intereses financieros	(243.489)	
Participación a los trabajadores	364.548	300.061
Impuesto a la renta	460.632	387.705
	<u>2.454.702</u>	<u>2.265.846</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>		
Aumento en clientes y otras cuentas por cobrar	(4.255.598)	(4.426.738)
Disminución en inventarios	3.051.107	852.777
Disminución (aumento) en activo por impuesto corriente	82	(405.412)
Disminución en gastos anticipados	(171)	(2.750)
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	3.034.948	1.317.735
(Disminución) en beneficios a los empleados	(254.207)	(204.609)
(Disminución) aumento en pasivo por impuesto corriente	(497.215)	27.404
(Disminución) aumento en ingresos diferidos	(3.814.213)	4.038.692
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(280.565)</u>	<u>3.462.945</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Álvarez Henao  
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh  
Contador

**DISMEDSA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012  
(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" ubicado en el km. 14,5 de la vía a Samborondon, el proyecto tiene una extensión de 363 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas con aproximadamente 400 villas cada una y un área comercial.

La negociación de la venta de una vivienda contempla el pago de una cuota inicial, una cuota de entrada y la concesión de un crédito hipotecario. La reservación de una vivienda se la realiza a través de la cancelación de la cuota inicial la cual corresponde a un 6% del valor de la vivienda. La cuota de entrada, que corresponde al 24% del precio de la vivienda, es financiada por la compañía y el 70% restante se financia a través del sistema financiero privado y por el Banco Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) quien otorga al cliente un crédito hipotecario, la gestión de la obtención del crédito hipotecario se realiza con un periodo de 6 meses de anticipación previo a la entrega de la vivienda al cliente, dicha gestión la realiza el cliente en conjunto con la compañía. Una vez que se ha obtenido el crédito hipotecario se entrega la vivienda al cliente.

**2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación de estados financieros separados.**

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.

De acuerdo con NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiaria (entidad a la que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controladora, los que se denominan estados financieros separados.

En cumplimiento de las NIIF, Dismedsa, también prepara estados financieros consolidados con Promoart S.A., empresa que se controla, pues posee el 80% de sus acciones y sobre la cual mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Dismedsa y Promoart son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Dismedsa sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Promoart.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

## **2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.**

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

## **2.3 Activos y pasivos financieros**

### **2.3.1 Clasificación**

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, proveedores, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

### **2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

#### **Reconocimiento**

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

#### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

#### **Medición posterior**

**Activos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. **Cuentas por cobrar a clientes:** Son los valores adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.

- b. Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros.
- c. Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los anticipos a proveedores y constructores y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, posteriormente se miden a su costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación sobre la base del método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras 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.

- b. Obligaciones emitidas: Corresponden a los saldos pendientes de pago a los inversionistas de obligaciones emitidas 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.

- c. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimiento en un año o menos. De lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

- d. Cuentas por pagar a compañías relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable.

Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

### 2.3.3 Deterioro de activos financieros

La compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

### 2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

## 2.4 Inventarios.

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en el 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.

## 2.5 Mobiliario y equipo.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33%
Vehículos	20%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor en libros de los activos.

## 2.6 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se reconocen al costo de adquisición. Los dividendos se contabilizan en los resultados, cuando surja el derecho a recibirlos.

## 2.7 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

### Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

### **Impuesto a la renta 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 periodo.

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 o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

### **2.8 Beneficios a los empleados**

Beneficios de corto plazo: se registran en el rubro de pasivos del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones: se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculaba en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año y se presenta como parte de los costos y gastos en función de la labor de la persona con derecho a este beneficio.

#### Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% (2011: 7%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central

del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados del periodo.

Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía

#### **2.9 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 periodo 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.

#### **2.10 Reconocimiento de ingresos.**

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del periodo 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.

#### **2.11 Costos y gastos.**

Los costos de las obras vendidas se reconocen 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 periodo más cercano en el que se conocen.

#### **2.12 Transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones o de las mediciones, en el caso de partidas que se han vuelto a medir. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados y se presentan netas.

#### **2.13 Compensación de saldos y transacciones.**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo los requeridos o permitidos por alguna norma.

#### **2.14 Cambios en políticas contables y revelaciones**

Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por la compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero 2015
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 1	Presentación de Items en otro resultado integral	1 de enero 2013
NIC 19 (revisada en el 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013

La compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

### 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas incobrables es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Mobiliario y equipos: La determinación de las vidas útiles y valores residuales se deben evaluar al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.
- Provisiones por beneficios a los empleados: Las hipótesis empleadas en el calculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio; para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

### 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

#### 4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. La Gerencia General de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El

Directorio proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de crédito.

**a. Riesgo de mercado**

La compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la compañía.

**b. Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo; así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

**c. Riesgos de liquidez**

Es el riesgo de que la compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Al 31 de diciembre del 2012	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones financieras	7.859.631	6.311.199	-
Obligaciones emitidas	1.027.610	1.750.000	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	6.174.748	-	-
Compañías relacionadas	4.534.289	-	-
Otros pasivos financieros	2.669.749	-	-
Al 31 de diciembre del 2011	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones financieras	1.978.438	4.015.177	-
Obligaciones emitidas	1.037.650	2.000.000	750.000
Proveedores y otras cuentas por pagar	4.291.284	-	-
Compañías relacionadas	975.319	-	-
Otros pasivos financieros	4.046.389	-	-

**4.2. Administración del riesgo de capital**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2012 y de 2011 fueron los siguientes:

	2012	2011
Total deuda con terceros	30,327,226	18,394,040
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	(3,729,222)	(3,006,975)
Deuda neta	26,598,004	15,387,065
Total patrimonio neto	5,215,260	3,642,220
Capital total	31,813,264	19,029,285
Ratio de apalancamiento	83,61%	80,86%

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre del 2012		Al 31 de diciembre del 2011	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	3,729,222	-	3,006,975	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar a clientes	5,319,135	-	1,728,991	-
Compañías relacionadas	10,286,735	-	3,467,197	-
Otras cuentas por cobrar	4,598,243	-	5,273,178	-
Inversiones en acciones	-	2,140,643	-	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>23,933,335</b>	<b>2,140,643</b>	<b>13,476,341</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Obligaciones financieras	7,859,631	6,311,199	1,978,221	4,015,177
Obligaciones emitidas	1,027,610	1,750,000	1,037,650	2,750,000
Proveedores y otras cuentas por pagar	6,174,748	-	3,591,284	-
Compañías relacionados	4,534,289	-	975,319	-
Otros pasivos financieros	2,669,749	-	4,046,389	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>22,266,027</b>	<b>8,061,199</b>	<b>11,628,863</b>	<b>6,765,177</b>

El valor en libros de efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar a clientes y relacionadas, así como pasivos con proveedores y relacionados comerciales, se aproximan a su valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En lo que respecta a obligaciones financieras y préstamos con relacionadas, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a que estos devengan intereses a tasas de mercado.

**6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo en bancos	3.213.607	2.806.975
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo de 2013 e interés promedio de 2,58% (enero de 2012 e interés del 2,1% en 2011)	515.615	200.000
	<u>3.729.222</u>	<u>3.006.975</u>

**7 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Clientes	5.319.135	1.728.991
Anticipos a proveedores y constructores	4.128.031	3.467.197
Compañías relacionadas (Nota 24)	10.286.735	4.807.592
Préstamos a empleados	70.852	29.867
Otras	399.354	435.719
	<u>20.204.107</u>	<u>10.469.366</u>

**8 - INVENTARIOS**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Obras en proceso, Urbanizaciones:		
Rubi	12.423	3.575
Zafiro	921.329	1.133.887
Brillante	324.870	491.463
Diamante	713.989	432.514
Esmeralda	1.494.887	1.784.502
Onix	670.296	540.075
Turquesa	182.618	2.951.385
Platino	1.222.121	1.772.079
Murano	127.944	5.007.581
Ambar	5.390.644	6.479.564
Quarzo	5.387.574	2.363.584
Otras	10.116.214	4.457.148
	<u>26.564.909</u>	<u>27.417.357</u>
Terrenos sin urbanizar	13.141.001	15.340.199
Suministros y materiales	10.776	10.237
	<u>39.716.686</u>	<u>42.767.793</u>

## 8 - INVENTARIOS (continuación)

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	2012	2011
Terrenos	13.915.784	11.623.840
Urbanización	43.690.254	39.581.916
Edificación	76.670.839	59.272.031
Equipamiento	21.664.400	16.494.325
Proyectos y estudios	28.931	28.780
Licencias y permisos	6.196.530	1.981.221
Planificación y presupuesto	5.307.939	4.040.083
Costos financieros	3.040.464	3.098.741
Otros costos	2.517.971	2.555.679
Costos liquidados	<u>(146.468.203)</u>	<u>(111.259.259)</u>
	<u>26.564.909</u>	<u>27.417.357</u>

## 9 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-11	Adiciones	Bajas	12-31-12
Muebles y enseres	334.677	132.847	-	467.524
Maquinaria, equipo e instalaciones	197.256	2.251	-	199.507
Equipo de computación y software	452.214	241.763	(72.661)	621.316
Vehículos	227.518	142.327	-	369.845
Otros activos	596	-	(596)	-
	<u>1.212.261</u>	<u>519.188</u>	<u>(73.257)</u>	<u>1.658.192</u>
Depreciación acumulada	<u>(602.325)</u>	<u>(203.528)</u>	<u>73.257</u>	<u>(732.597)</u>
	<u>609.936</u>	<u>315.660</u>	<u>-</u>	<u>925.596</u>

	1-1-11	Adiciones	Bajas	12-31-11
Muebles y enseres	286.018	48.659	-	334.677
Maquinaria, equipo e instalaciones	179.896	42.560	(25.200)	197.256
Equipo de computación y software	336.528	115.688	-	452.214
Vehículos	111.849	142.819	(27.150)	227.518
Otros activos	596	-	-	596
	<u>914.887</u>	<u>349.724</u>	<u>(52.350)</u>	<u>1.212.261</u>
Depreciación acumulada	<u>(503.698)</u>	<u>(135.443)</u>	<u>36.816</u>	<u>(602.325)</u>
	<u>411.189</u>	<u>214.281</u>	<u>(15.534)</u>	<u>609.936</u>

## 10 - INVERSIONES EN ACCIONES

	2.012	
	Valor Costo	% de Participación
Promoart S.A. (1)	640	80,0000
Meisterblue S.A. (2)	1	0,1300
Corporación Samborondón S.A. Corsam	1	0,1300
Corporación Celeste S.A. Corpacel	1	0,0002
	<u>643</u>	

(1) Compañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el Centro Comercial La Piazza - La Joya, como se indica en la Nota 1, debido a que se posee el 80% de participación también se preparan estados financieros consolidados.

(2) En junio de 2012 se efectuó un aporte para futuro aumento de capital por \$2.140.000.

## 11 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco de Guayaquil (3)		
Prestamos con vencimientos trimestrales hasta diciembre de 2014 e interés promedio de 8,62%	6.031.628	5.971.935
Prestamos con vencimientos mensuales hasta octubre de 2015 e interés de 8,95%	1.003.978	-
Banco Internacional		
Prestamos con vencimientos trimestrales hasta enero de 2015 e interés del 8,95%	6.104.417	-
Banco Bolivariano		
Prestamo con vencimiento en enero de 2013 e interés del 8,5%	1.017.472	-
Banco de Rumiñahui (4)		
Prestamos con vencimientos trimestrales hasta agosto de 2014 e interés del 11,23%	13.335	21.403
<b>Sub-Total</b>	<u>14.170.830</u>	<u>5.993.338</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(7.859.631)</u>	<u>(1.978.221)</u>
	<u><u>6.311.199</u></u>	<u><u>4.015.117</u></u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2013	-	2.404.691
2014	5.412.823	1.610.486
2015	898.376	-
	<u><u>6.311.199</u></u>	<u><u>4.015.177</u></u>

(3) Garantizados por hipoteca abierta anticresis y prohibición para enajenar y gravar que constituye la compañía relacionada Corpacel sobre el lote de terreno de 53 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo ubicado en la parroquia Tarifa cantón Samborombón avaluado en \$18'656.000

(4) Garantizados por prenda industrial abierta de vehículos por \$34.327.

La compañía registro gastos financieros por \$882.411 (\$372.014 en 2011) en relación con los préstamos adquiridos y pagados durante el año.

## 12 - OBLIGACIONES EMITIDAS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Primera emisión de obligaciones con vencimientos trimestrales de \$250.000 hasta agosto de 2015 e interés reajutable cada 90 días en base a la tasa pasiva referencial publicada por el BCE más 3%	2.777.610	3.787.650
Menos vencimientos corrientes	<u>(1.027.610)</u>	<u>(1.037.650)</u>
	<u><u>1.750.000</u></u>	<u><u>2.750.000</u></u>

## 12 - OBLIGACIONES EMITIDAS (continuación)

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2013	-	1.000.000
2014	1.000.000	1.000.000
2015	750.000	750.000
	<u>1.750.000</u>	<u>2.750.000</u>

Las obligaciones están respaldadas por garantía general, es decir con todos sus activos no gravados, en los términos que establece la Ley de Mercado de Valores; y adicionalmente con hipoteca a favor de los obligacionistas, sobre el lote 1 I con una extensión de 4,1787 hectáreas ubicado en el kilómetro 14,5 de la vía Puntilla - Pascuales, lado norte con un avalúo de \$6.417.762.

La compañía registro gastos financieros por \$244.097 a una tasa promedio de 7,53% (\$319.320 e interés del 7,50% en 2011) en relación con estas obligaciones.

## 13 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Contratistas y proveedores	4.379.645	1.831.083
Clientes	1.144.484	1.004.183
Cuotas de reservación de vivienda (5)	540.582	593.309
Fondos de garantía de proveedores y contratistas	77.570	125.959
Compañías relacionadas (Nota 24)	4.534.289	975.319
Otras	32.467	36.750
	<u>10.709.037</u>	<u>4.566.603</u>

(5) Depósito reembolsable sólo si la compañía no entrega la vivienda terminada de acuerdo con los términos contractuales.

## 14 - IMPUESTOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	-	82
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	6.259	
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	34.868	49.938
Impuesto al valor agregado	59.014	102.890
	<u>100.141</u>	<u>152.828</u>

#### 14 - IMPUESTOS (continuación)

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gasto por impuesto corriente	444.529	405.331
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	16.103	(17.626)
Gasto por impuesto a la renta	<u>460.632</u>	<u>387.705</u>

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	2.065.775	1.700.349
Partidas conciliatorias:		
Gastos no deducibles	59.502	27.793
Trabajadores con discapacidad	(56.212)	(50.835)
Ajustes por efecto NIIF	(136.329)	-
Utilidad gravable	<u>1.932.736</u>	<u>1.677.307</u>
Impuesto causado	<u>444.529</u>	<u>402.554</u>
Gasto por impuesto corriente	<u>444.529</u>	<u>405.331</u>

Durante el año 2011 la compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado como anticipo mínimo.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	(82)	(2)
Anticipo pagado	(438.123)	(405.329)
Retenciones de terceros	(66)	(82)
Impuesto a la renta	444.529	405.331
Saldo al final del año	<u>6.259</u>	<u>(82)</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido es el siguiente.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo por impuesto diferido		
Saldo al inicio del año	76.328	58.702
Gasto (ingreso) fiscal por diferencias temporarias	(16.103)	17.626
Saldo al final del año	<u>60.225</u>	<u>76.328</u>

#### 15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

##### CORTO PLAZO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aporte patronal	23.276	22.362
Décimo tercer y cuarto sueldo	59.530	49.996
Fondo de reserva	2.607	3.454
Vacaciones	133.707	103.087
Participación a trabajadores	365.619	300.061
Salario digno	4.561	-
	<u>589.300</u>	<u>478.959</u>

**15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)**

El movimiento es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	478.959	383.507
Provisiones	1.168.958	1.008.612
Pagos	(1.058.617)	(913.160)
Saldo al final del año	<u>589.300</u>	<u>478.959</u>

**LARGO PLAZO**

El movimiento es el siguiente:

<b>Jubilación patronal</b>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	175.067	76.063
Costo laboral	38.950	93.857
Costo financiero	12.255	5.147
Saldo al final del año	<u>226.272</u>	<u>175.067</u>

**Bonificación por desahucio**

Saldo al inicio del año	47.791	16.802
Costo laboral	19.870	29.851
Costo financiero	3.345	1.138
Beneficios pagados	(10.079)	-
Saldo al final del año	<u>60.927</u>	<u>47.791</u>
	<u>287.199</u>	<u>222.858</u>

**16 - INGRESOS DIFERIDOS**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Urbanizaciones		
Zafiro	1.313.620	1.589.483
Brillante	397.670	523.154
Diamante	2.230.303	2.529.255
Esmeralda	6.484.097	7.250.747
Onix	1.097.189	1.169.354
Turqueza	1.688.005	3.739.648
Platino	4.462.865	5.202.837
Macrolotes	76.483	511.399
Murano	1.906.424	4.294.953
Ambar	3.037.542	4.282.245
Quarzo	2.784.639	2.358.757
Perla	3.029.482	594.575
Coral	1.240.639	-
Opalo	483.236	-
	<u>30.232.194</u>	<u>34.046.407</u>

## 17 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El saldo al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Obligaciones de Corsam	-	833.182
Obligaciones de Corpacel	-	757.132
Pagarés no a la orden con vencimientos en julio de 2012 e interés del 9%	2.669.749	2.456.075
	<u>2.669.749</u>	<u>4.046.389</u>

Corresponden a valores pendientes por la adquisición del 100% de acciones de la compañía Albocorpsa, efectuada en julio de 2009, los títulos valores de Corsam y Corpacel adquiridos por los vendedores de las acciones fueron asumidos por Dismedsa quien efectúa los pagos al vencimiento de las obligaciones de forma directa.

Durante el año 2012 la compañía registró gastos financieros por \$236.909 a una tasa promedio de 8,41% (\$432.085 a una tasa promedio de 8,26% en 2011).

## 18 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 12.500.000 acciones ordinarias de \$0,04 de valor nominal unitario.

Mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 20 de enero de 2011 se aumento el capital suscrito en \$499.200.

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	No de acciones		%
		<u>2.012</u>	<u>2.011</u>	
Intercontinental Real Estate Developers	Panamá	12.499.999	12.499.999	99,99999
Corporación Samborondon S.A. Corsam	Ecuador	1	1	0,00001
		<u>12.500.000</u>	<u>12.500.000</u>	<u>100,00000</u>

## 19 - 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.

## 20 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	4.792.818	3.318.940
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (6)	(267.328)	(267.328)
	<u>4.525.490</u>	<u>3.051.612</u>

## 20 - RESULTADOS ACUMULADOS (continuación)

(6) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

## 21 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

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

Urbanizaciones	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2012	2011	2012	2011
Rubí		35.373	8.832	14.677
Zafiro	296.987	577.276	244.121	466.864
Brillante	135.031	647.794	110.333	553.506
Diamante	511.156	1.230.282	256.817	987.667
Esmeralda	982.390	4.903.603	775.948	4.078.614
Onix	83.906	487.823	66.143	400.495
Platino	1.984.435	10.143.245	1.580.738	8.295.629
Macrolotes	313.813	199.957	215.854	170.382
Turqueza	6.967.355	12.705.820	5.576.580	10.326.035
Murano	10.592.609	9.875.135	8.472.867	7.988.956
Ambar	12.419.272	128.975	10.059.431	106.263
Qarzo	9.664.780	-	7.841.280	-
Otros	-	432.883	-	158.834
	<u>43.951.734</u>	<u>41.368.166</u>	<u>35.208.944</u>	<u>33.547.922</u>

## 22 - OTROS INGRESOS

	2012	2011
Intereses ganados	426.522	54.843
Ganancia en venta de mobiliario y equipo (Nota 9)	33	531
Otros	20.958	44.876
	<u>447.513</u>	<u>100.250</u>

## 23 - COSTOS Y GASTOS

Resumen de costos y gastos:	2012	2011
Costo de ventas	35.208.944	33.547.922
Gastos administrativos y ventas	5.573.963	4.920.464
	<u>40.782.907</u>	<u>38.468.386</u>

## 23 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

Detalle por naturaleza:	2012	2011
Consumo de materias primas y consumibles	30.778.202	32.416.419
Remuneraciones y beneficios a los empleados	3.920.553	3.591.706
Honorarios profesionales	713.852	684.278
Servicios de terceros	284.374	282.779
Impuestos y contribuciones	213.269	123.582
Arriendo de inmuebles	225.370	187.803
Mantenimiento y reparaciones	387.138	153.912
Publicidad	545.607	638.117
Dépreciación	203.528	135.443
Otros gastos	3.511.016	254.346
	<u>40.782.907</u>	<u>38.469.386</u>
<b>Remuneraciones y beneficios a los empleados</b>		
Sueldos y salarios	2.301.738	2.093.466
Beneficios sociales	805.312	683.233
Aportes al IESS	384.614	384.954
Jubilación patronal y desahucio	64.341	129.992
Participación a los trabajadores	364.548	300.061
	<u>3.920.553</u>	<u>3.591.706</u>

## 24 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar	
	2012	2011	2012	2011
<b>Préstamos por cobrar</b>				
Meisterblue	8.554.391	4.107.630	-	-
Megadome	960.407	234.283	-	-
Promoart	620.326	383.634	743.796	-
Corsam	138.558	33.759	-	-
Corpacel	13.046	18.286	3.645.174	700.000
Argos	-	30.000	-	-
Duifan	7	-	145.319	275.319
	<u>10.286.735</u>	<u>4.807.592</u>	<u>4.534.289</u>	<u>975.319</u>

Las cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas se originaron por préstamos efectuados y recibidos, con interés del 8% y sin plazos definidos de pago, durante el año 2012 se registraron ingresos financieros por \$213.733 y gastos por \$122.173 (\$174.502 en 2011).

## 25 - GARANTIAS OTORGADAS

Para garantizar la emisión de obligaciones y préstamos bancarios propios y de compañías relacionadas, la compañía ha otorgado hipoteca abierta sobre 103,7141 hectáreas de terrenos ubicados en el km 14,5 de la vía Puntilla-Pascuales con valor en libros de \$6.296.685 y avalúo de \$47.367.272.

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros 25 de febrero de 2013 no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.