

**DISMEDSA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

<b>INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES</b>	<b>1</b>
<b>ESTADOS FINANCIEROS</b>	
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 2013, 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.

#### **Responsabilidad 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 estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas 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.

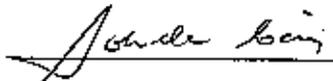
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de 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 interno 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 **DJSMEDSA S.A.** al 31 de diciembre de 2013, 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

  
\_\_\_\_\_  
**CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
REG. 22223

**6 de marzo de 2014**  
**Guayaquil - Ecuador**

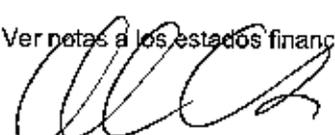
**DISMEDSA S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2013	2012
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	2.446.829	3.729.222
Clientes y otras cuentas por cobrar	7	12.211.242	16.076.076
Inventarios	8 y 24	41.006.825	39.716.686
Anticipos a proveedores y constructores		4.286.230	4.134.973
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>59.951.127</b>	<b>63.656.957</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Mobiliario y equipo	9 y 11	1.041.534	925.596
Otros activos	10	11.578.842	2.140.643
Activo por impuesto diferido	14	4.683	60.225
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>12.625.059</b>	<b>3.126.464</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>72.576.185</b>	<b>66.783.421</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Obligaciones financieras	11 y 9	12.679.297	7.859.631
Obligaciones emitidas	12	1.017.570	1.027.610
Proveedores y otras cuentas por pagar	13	8.154.732	10.709.037
Pasivo por impuesto corriente	14	147.272	100.141
Beneficios a los empleados	15	679.400	589.300
Otros pasivos financieros	16	2.958.524	2.669.749
Anticipos de clientes	17	32.547.225	30.232.194
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>58.184.020</b>	<b>53.187.662</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones financieras	11 y 9	3.413.299	6.311.199
Obligaciones emitidas	12	750.000	1.750.000
Beneficios a los empleados	15	479.189	287.199
Cuentas por pagar	23	1.743.000	-
Otros pasivos financieros	16	1.220.000	-
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>7.605.489</b>	<b>8.348.398</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>65.789.509</b>	<b>61.536.059</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital suscrito	18	500.000	500.000
Reserva legal	19	250.000	131.664
Aportes de accionistas para futura capitalización		90.208	90.208
Pérdida actuarial	15	(121.602)	-
Resultados acumulados	20	6.068.070	4.525.490
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>6.786.677</b>	<b>5.247.362</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>72.576.185</b>	<b>66.783.421</b>

Ver notas a los estados financieros

  
 Ing. Mario Álvarez Henao  
 Gerente General

  
 Econ. Julia Tumbaco Massuh  
 Contadora

**DISMEDSA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.013</u>	<u>2.012</u>
<b>INGRESOS</b>			
Ventas	21	41.418.704	43.951.734
Intereses ganados	23	913.271	426.522
Otros		116.674	20.991
		<u>42.448.648</u>	<u>44.399.247</u>
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>			
Costo de ventas	21 y 22	31.901.899	35.208.944
Gastos de administración y ventas	22	5.525.891	5.209.415
Gastos financieros	11, 12 y 23	2.384.070	1.550.566
Participación a los trabajadores		395.518	364.548
		<u>40.207.378</u>	<u>42.333.473</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>2.241.270</b>	<b>2.065.774</b>
Impuesto a la renta	14	580.354	460.632
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>		<b>1.660.916</b>	<b>1.605.142</b>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>			
Pérdida actuarial (neto de impuesto diferido de \$4.683)		121.602	-
<b>UTILIDAD INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<b>1.539.315</b>	<b>1.605.142</b>
<b>UTILIDAD POR ACCION</b>		<b>0,12</b>	<b>0,13</b>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Álvarez Henao  
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh  
Contadora

DÍSMEDSA S.A.

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

	Notas	Capital suscrito	Reserva legal	Aportes de accionistas para futura capitalización	Pérdida actuarial	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2012		500.000	400	90.208	-	3.051.612	3.642.220
Apropiación	19	-	131.264	-	-	(131.264)	-
Utilidad integral del año		-	-	-	-	1.605.142	1.605.142
Saldos al 31 de diciembre de 2012	20	500.000	131.664	90.208	-	4.525.490	5.247.362
Apropiación	19	-	118.336	-	-	(118.336)	-
Utilidad del año		-	-	-	-	1.660.916	1.660.916
Otro resultado integral del año		-	-	-	(121.602)	-	(121.602)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	20	500.000	250.000	90.208	(121.602)	6.068.070	6.786.677

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Alvarez Henao  
Gerente General



Econ. Julia Turibaco Messuh  
Contador

**DISMEDSA S.A.**

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Cobros provenientes de clientes	44.827.819	36.494.650
Otros cobros por actividades de operación	287.015	32.476
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(31.306.394)	(30.678.623)
Pagos a y por cuenta de empleados	(2.928.631)	(2.780.099)
Intereses pagados	(1.985.079)	(1.379.018)
Impuesto a la renta	(521.642)	(444.446)
Otros pagos por actividades de operación	(6.168.028)	(1.525.505)
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	<u>2.205.061</u>	<u>(280.565)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de mobiliario y equipo	(418.050)	(519.188)
Adquisición de acciones	-	(643)
Aporte para futura capitalización en Meisterblue S.A.	(624)	(2.140.000)
Préstamos a partes relacionadas	(4.244.404)	(5.265.410)
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	<u>(4.663.079)</u>	<u>(7.925.241)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		
Obligaciones financieras	11.000.000	10.000.000
Pagos de partes relacionadas	(743.056)	3.436.797
Pagos de obligaciones emitidas	(1.000.000)	(1.000.000)
Pagos de obligaciones financieras	(9.082.090)	(1.940.409)
Otros pasivos financieros	1.000.770	(1.568.335)
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>	<u>1.175.624</u>	<u>8.928.053</u>
<b>(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>(1.282.394)</b>	<b>722.247</b>
<b>EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>3.729.223</u>	<u>3.006.976</u>
<b>EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>2.446.829</u>	<u>3.729.223</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Álvarez Henao  
Gerente General

Econ. Julia Fundaco Massuh  
Contador

**DISMEDSA S.A.**

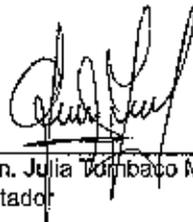
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad integral del año	1.539.315	1.605.142
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Depreciación de mobiliario y equipo	302.113	203.528
Provisión jubilación patronal y desahucio	65.705	64.341
Provisión por intereses	(343.939)	(243.489)
Pérdida actuarial	121.602	
Participación a los trabajadores	395.518	384.548
Impuesto a la renta	580.354	460.632
	<u>2.660.668</u>	<u>2.454.702</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>		
(Aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar	(741.736)	(4.255.598)
(Aumento) disminución en inventarios	(1.290.139)	3.051.107
Disminución en activo por impuesto corriente		82
Disminución (aumento) en gastos anticipados	5.072	(171)
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	34.581	3.034.948
(Disminución) en beneficios a los empleados	(305.418)	(254.207)
(Disminución) aumento en pasivo por impuesto corriente	(472.998)	(497.215)
(Disminución) aumento en anticipos de clientes	2.315.031	(3.814.213)
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	<u>2.205.061</u>	<u>(280.565)</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 2013  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

**1 – INFORMACIÓN GENERAL**

DISMEDSA S.A. (en adelante 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 Samborondón, 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 período 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.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 25 de febrero de 2014.

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

**2.1 Bases de preparación.**

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.

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, la Compañía, 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 Administración 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 los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación 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 y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros 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, partes 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; 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 partes relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
- c. Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los préstamos 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 al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas, 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 adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 90 días.

- d. Cuentas por pagar a partes 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 valor 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 Anticipos a proveedores y constructores.**

Corresponden a valores entregados principalmente a proveedores y constructores para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

#### **2.5 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.

#### **2.6 Mobiliario y equipo.**

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

Los desembolsos posteriores a la compra 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 los costos se puedan 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 del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

El valor en libros de un activo se ajusta 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 o pérdidas por la venta de activos corresponde a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor de los activos.

#### **2.7 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.

#### **2.8 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.

### 2.8.1 Impuesto 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 22% (23% en 2012) de las utilidades gravables.

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 que el 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.

### 2.8.2 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 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.

## 2.9 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: 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: Calculada 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.

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% (2012: 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 registran en el estado de resultado Integral.

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

#### **2.10 Anticipos de clientes.**

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.

#### **2.11 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.

#### **2.12 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 período más cercano en el que se conocen.

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

Normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos financieros – Clasificación y medición

La norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y tiene vigencia para los periodos que se inicio a partir del 1 de enero de 2015. La NIIF 9 no requiere reestructurar información comparativa en su lugar la NIIF 7 ha sido modificada para que se efectúen las revelaciones adicionales en la transición de la NIIF 39 a la NIIF 9.

NIIF 10 Estados financieros consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados, fueron revisados con vigencia a partir del 1 de enero de 2014.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros y las enmiendas no serán aplicables.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

- 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 período 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.

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 Años
<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>		
Obligaciones financieras	12.679.297	3.413.299
Obligaciones emitidas	1.017.570	750.000
Proveedores y otras cuentas por pagar	6.106.499	-
Partes relacionadas	2.048.233	1.743.000
Otros pasivos financieros	2.958.524	1.220.000
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 Años
<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>		
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	-
Partes relacionadas	4.534.289	-
Otros pasivos financieros	2.669.749	-

#### 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 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Total deuda con terceros	30.193.422	30.327.226
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>-2.446.829</u>	<u>-3.729.222</u>
Deuda neta	27.746.593	26.598.004
Total patrimonio neto	<u>6.786.677</u>	<u>5.247.362</u>
Capital total	34.533.270	31.845.366
Ratio de apalancamiento	80,35%	83,52%

## 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 2013		Al 31 de diciembre del 2012	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.446.829	-	3.729.222	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar a clientes	4.092.998	-	5.319.135	-
Partes relacionadas	7.227.394	8.046.675	10.286.735	-
Otras cuentas por cobrar	890.850	3.531.524	470.212	2.140.000
Inversiones en acciones	-	643	-	643
<b>Total activos financieros</b>	<u>14.658.071</u>	<u>11.578.842</u>	<u>19.805.304</u>	<u>2.140.643</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Obligaciones financieras	12.679.297	3.413.299	7.859.631	6.311.199
Obligaciones emitidas	1.017.570	750.000	1.027.610	1.750.000
Proveedores y otras cuentas por pagar	6.106.499	-	6.174.748	-
Partes relacionadas	2.048.233	-	4.534.289	-
Otros pasivos financieros	<u>2.958.524</u>	<u>1.220.000</u>	<u>2.659.749</u>	<u>-</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>24.810.123</u>	<u>5.383.299</u>	<u>22.266.027</u>	<u>8.061.199</u>

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>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo en bancos	2.133.012	3.213.607
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo de 2014 e interés promedio de 1,45% (marzo de 2013 e interés del 2,58% en 2012)	313.817	515.615
	<u>2.446.829</u>	<u>3.729.222</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes	4.092.998	5.319.135
Partes relacionadas (Nota 23)	7.227.394	10.286.735
Préstamos a empleados	59.226	70.852
Otras	831.624	399.354
	<u>12.211.242</u>	<u>16.076.076</u>

**8 - INVENTARIOS**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Obras en ejecución, Urbanizaciones:		
Rubi	-	12.423
Zafiro	254.567	921.329
Brillante	301.107	324.870
Diamante	257.599	713.989
Esmeralda	1.147.334	1.494.887
Onix	546.496	670.296
Turquesa	11.307	182.618
Platino	305.314	1.222.121
Murano	9.534	127.944
Ambar	1.517.517	5.390.644
Quarzo	170.240	5.387.574
Coral	11.659.316	1.733.062
Corona	734.351	-
Opalo	4.429.690	618.572
Perla	3.370.555	6.576.506
Tiara	1.510.123	-
Otras	1.091.525	1.188.074
	<u>27.316.575</u>	<u>26.564.909</u>
Terrenos	12.366.527	13.141.001
Materiales y suministros	1.323.723	10.776
	<u>41.006.825</u>	<u>39.716.686</u>

## 8 - INVENTARIOS (continuación)

Las obras en ejecución incluyen los siguientes costos:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos	15.233.299	13.915.784
Urbanización	56.621.754	43.690.254
Edificación	92.942.404	76.670.839
Equipamiento	25.890.196	21.664.400
Proyectos y estudios	1.078	28.931
Licencias y permisos	2.570.523	6.196.530
Planificación y presupuesto	6.746.768	5.307.939
Costos financieros	2.991.130	3.040.464
Otros costos	2.569.008	2.517.971
Costos liquidados	<u>(178.249.586)</u>	<u>(146.468.203)</u>
	<u>27.316.575</u>	<u>26.564.909</u>

## 9 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-12</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>12-31-13</u>
Muebles y enseres	467.524	215.061	(187.478)	495.109
Maquinaria, equipo e instalaciones	199.507	26.682	185.707	411.896
Equipo de computación y software	621.316	163.765	(220.596)	564.485
Vehículos	369.845	12.542	(74.980)	307.407
	<u>1.658.192</u>	<u>418.050</u>	<u>(297.346)</u>	<u>1.778.897</u>
Depreciación acumulada	<u>(732.597)</u>	<u>(302.113)</u>	<u>297.346</u>	<u>(737.364)</u>
	<u>925.596</u>	<u>115.937</u>	<u>-</u>	<u>1.041.534</u>

	<u>1-1-12</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>12-31-12</u>
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>

## 10 - OTROS ACTIVOS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo		
Partes relacionadas (Nota 23)	8.046.675	-
Otros	1.390.900	-
Inversiones en acciones	643 (*)	643
Aportes para futura capitalización	2.140.624	2.140.000
	<u>11.578.842</u>	<u>2.140.643</u>

**10 - OTROS ACTIVOS (continuación)**

**(\*) Inversiones en acciones**

	2.013	
	Valor Costo	% de Participación
Promoart S.A. (1)	640	80,0000
Meisterblue S.A. (2)	1	0,1300
Corporación Samborondon 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, el 20 de noviembre de 2013 se efectuó una aportación adicional de \$624.

**11 - OBLIGACIONES FINANCIERAS**

	2013	2012
Banco de Guayaquil (3)		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta diciembre de 2014 e interés promedio de 8,62%	2.969.244	6.001.827
Préstamo con vencimientos mensuales hasta octubre de 2015 e interés de 8,95%	755.332	1.000.000
Banco Internacional		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta enero de 2015 e interés del 8,95%	3.873.479	6.000.000
Banco Bolivariano		
Préstamo con vencimiento en enero de 2013 e interés del 8,5%	-	1.000.000
Préstamos con vencimientos hasta enero de 2015 e Interés del 8,5%	4.924.837	-
Banco de Rumiñahui (4)		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta agosto de 2014 e interés del 11,23%	4.304	13.290
Banco de Austro		
Préstamo con vencimiento en abril de 2016 e interés del 9,02%	3.405.831	-
Intereses por pagar	159.569	155.713
	<u>16.092.596</u>	<u>14.170.830</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(12.679.297)</u>	<u>(7.859.631)</u>
	<u>3.413.299</u>	<u>6.311.199</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2013	2012
2014	-	5.412.823
2015	2.669.730	898.376
2016	743.567	-
	<u>3.413.297</u>	<u>6.311.199</u>

## 11 - OBLIGACIONES FINANCIERAS (continuación)

(3) Garantizados por hipoteca abierta anticresis y prohibición para enajenar y gravar constituido por 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 avatuado en \$16.667.518

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

La compañía registro gastos financieros por \$1.599.191 (\$882.411 en 2012) en relación con los préstamos adquiridos y pagados durante el año.

## 12 - OBLIGACIONES EMITIDAS

	<u>2013</u>	<u>2012</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%	1.750.000	2.750.000
Intereses por pagar	<u>17.570</u>	<u>27.610</u>
	1.767.570	2.777.610
Menos vencimientos corrientes	<u>(1.017.570)</u>	<u>(1.027.610)</u>
	<u><u>750.000</u></u>	<u><u>1.750.000</u></u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2014	-	1.000.000
2015	<u>750.000</u>	<u>750.000</u>
	<u><u>750.000</u></u>	<u><u>1.750.000</u></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 \$7.710.794.

La compañía registro gastos financieros por \$168.691 a una tasa promedio de 7,53% (\$244.097 e interés del 7,50% en 2012) en relación con estas obligaciones.

## 13 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Contratistas y proveedores	3.757.942	4.379.645
Clientes	1.211.874	1.144.484
Cuotas de reservación de vivienda	408.529	540.582
Fondos de garantía de proveedores y contratistas	241.331	77.570
Partes relacionadas (Nota 23)	2.048.233	4.534.289
Otras	<u>486.823</u>	<u>32.467</u>
	<u><u>8.154.732</u></u>	<u><u>10.709.037</u></u>

**14 - IMPUESTOS**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	4.746	6.259
Impuesto al valor agregado	196	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	47.726	34.868
Impuesto al valor agregado	94.604	59.014
	<u>147.272</u>	<u>100.141</u>

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gasto por impuesto corriente	520.129	444.529
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	60.225	16.103
Gasto por impuesto a la renta	<u>580.354</u>	<u>460.632</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	2.241.270	2.065.775
Partidas conciliatorias:		
Gastos no deducibles	122.952	59.502
Trabajadores con discapacidad	-	(58.212)
Ajustes por efecto NIIF	-	(136.329)
Utilidad gravable	<u>2.364.222</u>	<u>1.932.736</u>
Impuesto causado	<u>520.129</u>	<u>444.529</u>

Durante el año 2012 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>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	6.259	(82)
Pago	(6.259)	-
Anticipo pagado	(498.957)	(438.123)
Retenciones de terceros	(16.426)	(66)
Impuesto a la renta	520.129	444.529
Saldo al final del año	<u>4.746</u>	<u>6.259</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	60.225	76.328
Gasto (ingreso) fiscal por diferencias temporarias	(55.542)	(16.103)
Saldo al final del año	<u>4.683</u>	<u>60.225</u>

## 15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a corto plazo es el siguiente:

	2013	2012
Aporte patronal	25.628	23.276
Décimo tercer y cuarto sueldo	70.295	59.530
Fondo de reserva	3.597	2.607
Vacaciones	174.917	133.707
Participación a trabajadores	398.806	365.619
Salario digno	8.157	4.561
	<u>679.400</u>	<u>589.300</u>

	2013	2012
Saldo al inicio del año	589.300	478.959
Provisiones	1.746.308	1.618.815
Pagos	(1.656.208)	(1.508.474)
Saldo al final del año	<u>679.400</u>	<u>589.300</u>

El saldo y movimiento de los beneficios a largo plazo es el siguiente:

	2013	2012
<b>Jubilación patronal</b>		
Saldo al inicio del año	226.272	175.067
Costo laboral	57.445	38.950
Costo financiero	15.839	12.255
Pérdida actuarial	86.971	-
Reducción y liquidación anticipada	(14.792)	-
Saldo al final del año	<u>371.736</u>	<u>226.272</u>

### Bonificación por desahucio

	2013	2012
Saldo al inicio del año	60.927	47.791
Costo laboral	13.557	19.870
Costo financiero	4.196	3.345
Pérdida actuarial	39.314	-
Pagos	(10.541)	(10.079)
Saldo al final del año	<u>107.453</u>	<u>60.927</u>
	<u>479.189</u>	<u>287.199</u>

## 16 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El saldo al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	2013		2012
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Títulos valores de obligaciones de las compañías Corsam, Corpacel y Meisterblue.	489.250	1.220.000	-
Pagarés no a la orden con vencimientos en julio de 2012 e interés del 9% (5)	2.469.274	-	2.669.749
	<u>2.958.524</u>	<u>1.220.000</u>	<u>2.669.749</u>

## 16 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS (continuación)

(5) Corresponden a valores pendientes por la adquisición del 100% de acciones de la compañía Aljocorpsa, efectuada en julio de 2009.

Los títulos valores de Corsam, Corpacel y Meisterblue fueron asumidos por la Compañía quien efectuará los pagos al vencimiento de las obligaciones de forma directa, en sustitución de la deuda que mantenía con Stoker por \$2.000.000. Durante el año 2013 la compañía registró gastos financieros por \$213.675 a una tasa promedio de 9% (\$236.909 a una tasa promedio de 8,41% en 2012).

## 17 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	2013	2012
Urbanizaciones		
Zafiro	2.042.042	1.313.620
Brillante	319.018	397.670
Diamante	1.726.912	2.230.303
Esmeralda	6.062.143	6.484.097
Onix	918.414	1.097.189
Turqueza	673.008	1.688.005
Platino	4.160.906	4.462.865
Macrolotes	99.060	76.483
Murano	1.242.143	1.906.424
Ambar	2.249.575	3.037.542
Quarzo	1.565.302	2.784.639
Perla	3.279.793	3.029.482
Coral	3.927.289	1.240.639
Opalo	4.049.006	483.236
Corona	111.010	-
Tiara	121.601	-
	<u>32.547.225</u>	<u>30.232.194</u>

## 18 - CAPITAL SUSCRITO

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

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	No de acciones		%
		2.013	2.012	
Intercontinental Real Estate Developers	Panamá	12.499.999	12.499.999	99,99999
Corporación Samborombón 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>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	6.335.398	4.792.818
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (6)	<u>(267.328)</u>	<u>(267.328)</u>
	<u>6.068.070</u>	<u>4.525.490</u>

(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:

	<u>VENTAS</u>		<u>COSTO DE VENTAS</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Urbanizaciones				
Rubí	42.371	-	32.500	8.832
Zafiro	555.743	296.987	449.968	244.121
Brillante	81.425	135.031	61.990	110.333
Diamante	558.885	511.156	410.658	256.817
Esmeralda	501.221	982.390	399.207	775.948
Onix	178.625	83.906	142.473	66.143
Platino	780.015	1.984.435	621.045	1.580.738
Macrolotes	321.646	313.813	203.947	215.854
Turqueza	1.879.984	6.967.355	1.487.061	5.576.580
Murano	1.409.123	10.592.609	1.119.689	8.472.867
Ambar	8.441.473	12.419.272	6.714.758	10.059.431
Qarzo	12.181.165	9.664.780	9.585.382	7.841.280
Perla	13.500.449	-	10.552.704	-
Plan Maestro	986.578	-	120.517	-
	<u>41.418.704</u>	<u>43.951.734</u>	<u>31.901.899</u>	<u>35.208.944</u>

## 22 - COSTOS Y GASTOS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	31.901.899	35.208.944
Gastos de administración	3.440.842	3.254.048
Gastos de ventas	<u>2.085.049</u>	<u>1.955.367</u>
	<u>37.427.790</u>	<u>40.418.359</u>

**22 - COSTOS Y GASTOS (continuación)**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Detalle por naturaleza:		
Consumo de materias primas y consumibles	30.464.241	30.778.202
Remuneraciones y beneficios a los empleados	3.982.610	3.556.005
Honorarios profesionales	818.642	713.852
Impuestos y contribuciones	150.133	213.269
Arriendo de inmuebles	243.537	225.370
Mantenimiento y reparaciones	157.445	387.136
Publicidad	591.955	545.607
Depreciación	301.613	203.528
Otros gastos	717.615	3.795.390
	<u>37.427.790</u>	<u>40.418.359</u>
<b>Remuneraciones y beneficios a los empleados</b>		
Sueldos y salarios	2.631.820	2.301.738
Beneficios sociales	785.688	805.312
Aportes al IESS	510.548	384.614
Jubilación patronal y desahucio	54.554	64.341
	<u>3.982.610</u>	<u>3.556.005</u>

**23 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS**

Saldos con partes relacionadas:

Compañías	Cuentas por cobrar				
	2013			2012	
	Cuentas	Préstamos		Cuentas	Préstamos
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Corto plazo	
Meisterblue	3.373.597	2.678.700	6.250.300	846.692	7.707.699
Megadome	161.766	424.875	991.375	35.740	924.667
Promoart	-	-	-	620.326	-
Corsam	16.132	-	-	138.558	-
Corpacel	126.963	-	-	13.046	-
Duifan	10.516	-	-	7	-
Facelaw	89.845	345.000	805.000	-	-
	<u>3.778.819</u>	<u>3.448.575</u>	<u>8.046.675</u>	<u>1.654.369</u>	<u>8.632.366</u>

Compañías	Cuentas por pagar				
	2013			2012	
	Cuentas	Préstamos		Cuentas	Préstamos
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Corto plazo	
Promoart	102.830	-	-	743.796	-
Corpacel	223.643	869.368	1.743.000	122.173	3.523.001
Corsam	-	63.282	-	-	-
Duifan	789.110	-	-	145.319	-
	<u>1.115.583</u>	<u>932.650</u>	<u>1.743.000</u>	<u>1.011.288</u>	<u>3.523.001</u>

**23 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS (continuación)**

Los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas se originaron por préstamos efectuados y recibidos, con interés del 8%.

Transacciones con partes relacionadas:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por intereses	742.930	108.202
Gastos por intereses	369.275	61.850
Compra de bienes	1.262.057	-

**24 - GARANTÍAS OTORGADAS**

Para garantizar la emisión de obligaciones y préstamos bancarios propios y de partes relacionadas, la compañía a otorgado hipoteca abierta sobre terrenos ubicados en el km 14,5 de la vía Puntilla-Pascuales, según detalle:

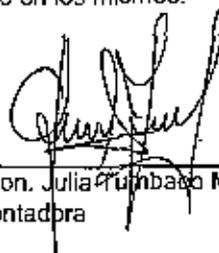
<u>Instituciones</u>	<u>Lotes</u>	<u>Has</u>	<u>Avalúo \$</u>
Obligacionistas de Meisterblue	L J 1 A 10	8,3283	2.329.600
Obligacionistas de Meisterblue	5 D	13,5200	4.058.000
Obligacionistas de Corsam	L J 1 A Saldo	13,5373	4.059.000
Obligacionistas de Corpacel	4 B	11,3800	3.414.000
Banco del Pichincha	E L UNO	11,1635	2.342.697
Banco del Pacífico	L J 1 B 1	12,2241	5.233.660
Banco del Pacífico	E L DOS	12,1403	8.240.050
Banco Bolivariano	LJ 20	2,5147	
Banco Bolivariano	LJ 21 Saldo	1,6801	5.360.086
Banco Bolivariano	LJ 13	2,2252	
Banco Internacional	LJ 19	10,8219	6.189.513
Banco del Austro	LJ1A8 - 1A9 - 1B4	21,9150	6.242.627
Obligacionistas de Dismesda	Lote 1 I	4,1787	7.710.794

**25 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros 25 de febrero de 2014 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.



Ing. Mario Álvarez Henao  
Gerente General



Econ. Julia Pujabato Massuh  
Contadora

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.**  
**AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

ANEXO 1

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

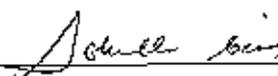
A los Accionistas de  
**DISMEDSA S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos efectuado la auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria a los estados financieros de **DISMEDSA S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 6 de marzo de 2014.

Nuestra auditoria se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros básicos de **DISMEDSA S.A.**, tomados en su conjunto. La información financiera suplementaria (incluida en los anexos 1.1 a 1.4 adjuntos) se presenta con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 6, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de Resoluciones expedida por el Consejo Nacional de Valores, y no es requerida como parte de los estados financieros básicos. Dicha información ha sido objeto de procedimientos de auditoria aplicados en la auditoria de los estados financieros básicos, la cual ha sido preparada de conformidad con la información obtenida de los registros contables de la Compañía, y en nuestra opinión, se presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, con relación a los estados financieros básicos considerados en su conjunto.

Este informe es únicamente para información de la Junta de Accionistas, Superintendencia de Compañías y otros quienes previamente han recibido los estados financieros básicos de **DISMEDSA S.A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2013 y nuestro informe sin salvedades sobre los mismos para ser utilizado en la evaluación de aquellos estados financieros básicos y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

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

  
CPA. CESAR SOBREVILLA CORNEJO  
REG. 22223

18 de marzo de 2014

**OPINIÓN SOBRE SI LAS ACTIVIDADES REALIZADAS SE ENMARCAN EN LA LEY Y DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY  
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

---

Las actividades enmarcadas en la Ley y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Como parte de los procedimientos para obtener evidencia sobre los importes y revelaciones en los estados financieros, efectuamos pruebas del cumplimiento por parte de la compañía de las Leyes y Resoluciones expedidos por el Consejo Nacional de Valores.

Los resultados de nuestra prueba de cumplimiento no revelaron incumplimientos de controles, resoluciones y/o actividades no permitidas por la Ley.

**Referencia legal:** Art. 6 numeral 1 y 4

**EVALUACION Y RECOMENDACIÓN SOBRE EL CONTROL INTERNO  
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

---

La administración es responsable por el control interno determinado como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Como parte de los procedimientos para obtener evidencia sobre los importes y revelaciones en los estados financieros efectuamos la evaluación de riesgos de errores considerando 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 interno de la compañía.

En el desarrollo de nuestras pruebas de control interno, no determinamos ninguna recomendación relevante para el mejoramiento del control interno.

**Referencia legal:** Art. 6 numeral 2

**OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS  
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

---

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía relacionada con el Impuesto a la Renta, las Retenciones en la Fuente, el Impuesto al Valor Agregado y otros tributos administrados por el Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

**Referencia legal:** Art. 6 numeral 3

**OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESEN SIDO  
RECOMENDADOS EN INFORMES ANTERIORES  
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

---

En el año 2013 no hubieron recomendaciones importantes que comentar.

**Referencia legal:** Art. 6 numeral 5

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.**  
**AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

ANEXO 2

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

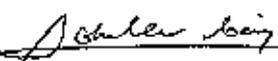
A los Accionistas de  
**DISMEDSA S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos efectuado la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría a los estados financieros de **DISMEDSA S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 6 de marzo de 2014.

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros básicos de **DISMEDSA S.A.**, tomados en su conjunto. La información financiera suplementaria incluida en los Anexos N° 2.1 al 2.4 adjuntos son de responsabilidad de la Administración de **DISMEDSA S.A.**, y se presentan con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 13, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de Resoluciones expedida por el Consejo Nacional de Valores, y no es requerida como parte de los estados financieros básicos. Dicha información ha sido objeto de procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros básicos, la cual ha sido preparada de conformidad con la información obtenida de los registros contables de la Compañía, y en nuestra opinión, se presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, con relación a los estados financieros básicos considerados en su conjunto.

Este informe es únicamente para información de la Junta de Accionistas, Superintendencia de Compañías y otros quienes previamente han recibido los estados financieros básicos de **DISMEDSA S.A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2013 y nuestro informe sin salvedades sobre los mismos para ser utilizado en la evaluación de aquellos estados financieros básicos y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

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

  
**CPA. CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
REG. 22223

18 de Marzo de 2014

**DISMEDSA S.A.**  
**FORMA DE COLOCACION DE LA PRIMERA EMISION DE OBLIGACIONES**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2013**  
**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Clase	Serie	Nº de Títulos	Denominación	VALOR TOTAL	Tasa de Interés	Plazo	Pago de	
							Capital	Interés
1	A	2	37.500	75.000	TPR + 3%	1.800 días	Trimestral	Trimestral
	A	2	75.000	225.000	TPR + 3%	1.800 días	Trimestral	Trimestral
	A	1	92.500	92.500	TPR + 3%	1.800 días	Trimestral	Trimestral
	A	4	125.000	500.000	TPR + 3%	1.800 días	Trimestral	Trimestral
	A	2	175.000	350.000	TPR + 3%	1.800 días	Trimestral	Trimestral
	A	3	462.500	1.387.500	TPR + 3%	1.800 días	Trimestral	Trimestral
	A	1	370.000	370.000	TPR + 3%	1.800 días	Trimestral	Trimestral
	A	2	500.000	1.000.000	TPR + 3%	1.800 días	Trimestral	Trimestral
	A	1	1.000.000	1.000.000	TPR + 3%	1.800 días	Trimestral	Trimestral
<b>TOTAL</b>				<u>5.000.000</u>				

Los intereses son registrados cada (90) días, en base a la tasa pasiva referencial (TPR) publicada por el Banco Central del Ecuador, más un margen de tres (3) puntos porcentuales en la fecha en que se inicia el nuevo periodo de devengo.

Referencia Legal: Art. 13, numeral 1

  
 Ing. Marco Alvarez Henao  
 Gerente General

  
 Econ. Mila Turibaco Massuh  
 Contadora

**APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA PRIMERA EMISION DE OBLIGACIONES  
31 DE DICIEMBRE DE 2013  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

Mediante operación bursátil realizada el 12 de Agosto de 2010 en la Bolsa de Valores de Guayaquil, se registro una transacción de compraventa por virtud de la cual la compañía vendió públicamente a varias personas naturales títulos valores por \$ 5,000,000 que fueron cancelados mediante compensación de crédito del saldo por pagar que mantiene la compañía con éstas personas.

Referencia Legal: Art. 13, numeral 2



Ing. Mario Alvarez Henao  
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh  
Contadora

**DISMEDSA S.A.**  
**FORMA DE COLOCACION DE LA PRIMERA EMISION DE OBLIGACIONES**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2013**  
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Clase	Serie	CAPITAL		VENCIMIENTO			INTERÉS	
		Colocado	Redimido	Saldo	Corto Plazo	Largo Plazo	Pagados	Por Pagar
1	A	75.000	48.750	26.250	15.000	11.250	12.768	264
	A	225.000	146.250	78.750	45.000	33.750	38.305	791
	A	82.500	60.125	32.375	18.500	13.875	15.747	325
	A	500.000	325.000	175.000	100.000	75.000	86.127	1.757
	A	350.000	227.500	122.500	70.000	52.500	59.585	1.230
	A	1.387.500	901.875	485.625	277.500	208.125	238.211	4.876
	A	370.000	240.500	129.500	74.000	55.500	62.990	1.300
	A	1.000.000	650.000	350.000	200.000	150.000	170.243	3.514
	A	1.000.000	650.000	350.000	200.000	150.000	170.243	3.514
<b>TOTAL</b>		<b>5.000.000</b>	<b>3.250.000</b>	<b>1.750.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>750.000</b>	<b>851.218</b>	<b>17.570</b>

Referencia Legal: Art. 13, numeral 3

  
 Ing. Mario Alvarez Henao  
 Gerente General

  
 Econ. Julia Turbato Masauh  
 Contadora

CH

**RESUMEN DE GARANTIAS QUE RESPALDAN LA PRIMERA EMISION DE OBLIGACIONES  
31 DE DICIEMBRE DE 2013  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

**Garantía General:**

De bienes, es decir todos sus activos no gravados.

Total de activos al 31 de diciembre de 2013	\$ 72.576.185
(-) Total de activos gravados	(6.296.685)
Total activos libres de gravámenes	<u>\$ 66.279.500</u>
80% de activos libres de gravámenes	\$ 53.023.600
(-) Total de activos diferidos	(4.683)
Cupo de emisión	<u>\$ 53.018.917</u>
Total de obligaciones en circulación	<u>\$ 1.750.000</u>

Para garantizar la emisión de obligaciones y préstamos bancarios propios y de partes relacionadas, la compañía otorgó hipoteca abierta sobre terrenos ubicados en el Km 14,5 de la vía perimetral tramo Aurora - Pasuales cantón Daule.

<u>Lote</u>	<u>Área (Has)</u>	<u>Valor libros</u>	<u>Avalúo comercial</u>	<u>Beneficiario</u>
LJ1B1 - EL DOS	24,3844	\$ 1.126.109	\$ 13.473.710	Banco Pacifico
LJ 20 - LJ 13 - LJ21	6,4200	460.402	5.360.086	Banco Bolivariano
LJ 19	10,8219	776.078	6.189.513	Banco Internacional
EL UNO	11,1635	353.842	2.342.697	Banco del Pichincha
LJ1A8 - 1A9 - 1B4	21,9150	884.805	6.242.827	Banco del Austro
1L	4,1787	382.903	7.710.794	Obligacionistas de Dismedsa
4B	11,3800	1.306.247	3.414.000	Obligacionistas de Corpacel
LJ IA Saldo	13,5373	429.085	4.059.000	Obligacionistas de Corsam
LJ IA 10	8,3283	263.978	2.329.600	Obligacionistas de Meisterblue
5D	13,5200	1.551.885	4.056.000	Obligacionistas de Meisterblue
	<u>125,6291</u>	<u>\$ 7.535.332</u>	<u>\$ 55.178.027</u>	

**Garantía Específica:**

Hipoteca a favor de los obligacionistas constituida por la compañía Dismedsa S.A., sobre el lote 1L ubicado en el km 14,5 aproximadamente, de la vía Puntilla - Pascuales lado norte con una superficie de cuatro hectáreas un mil setecientos ochenta y siete diez milésima de hectárea (4,1787), con un avalúo de \$7.710.794.

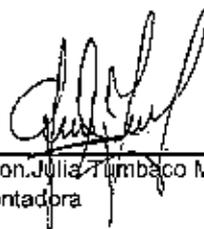
El monto máximo a emitir corresponde al 80% del valor de la garantía.

Referencia Legal: Art. 13, numeral 4



12

Ing. Mario Alvarez Henao  
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh  
Contadora

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.**  
**AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

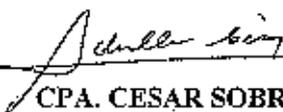
ANEXO 3

**CERTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE INHABILIDADES POR PARTE DEL AUDITOR**

Declaro que el equipo de auditoria participante y el suscriptor del informe de auditoria de los estados financieros de DISMEDSA S.A., no están incursos en las inhabilidades establecidas en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores.

Referencia legal: Art. 5 numeral 3

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



**CPA. CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
**REG. 22223**

18 de marzo de 2014