

83682

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

Guayaquil, Abril 29 del 2008

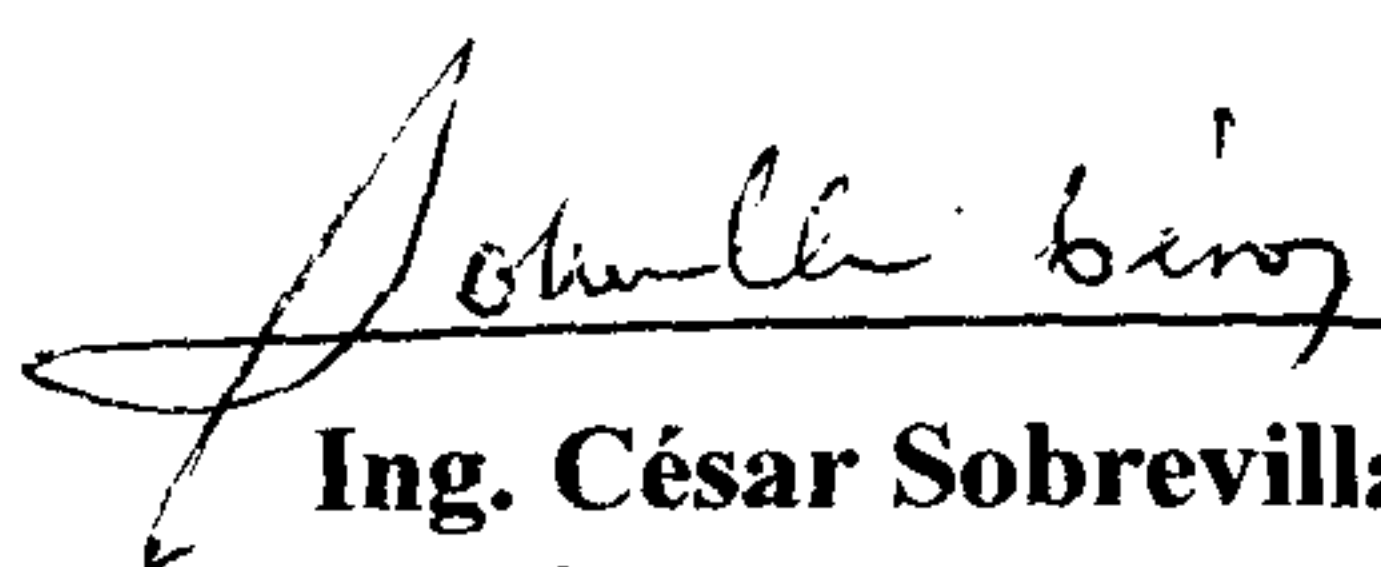
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

EXPEDIENTE No 83682

De nuestras consideraciones:

Adjuntamos copia del informe de auditoria externa de **DISMEDSA S. A.**, por los años terminados el 31 de diciembre del 2007 y 2006, para dar cumplimiento a lo indicado en el Art. 324 de la Ley de Compañías.

Atentamente,


Ing. César Sobrevilla
Presidente



DISMEDSA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	2
Estado de Resultado	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6



PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

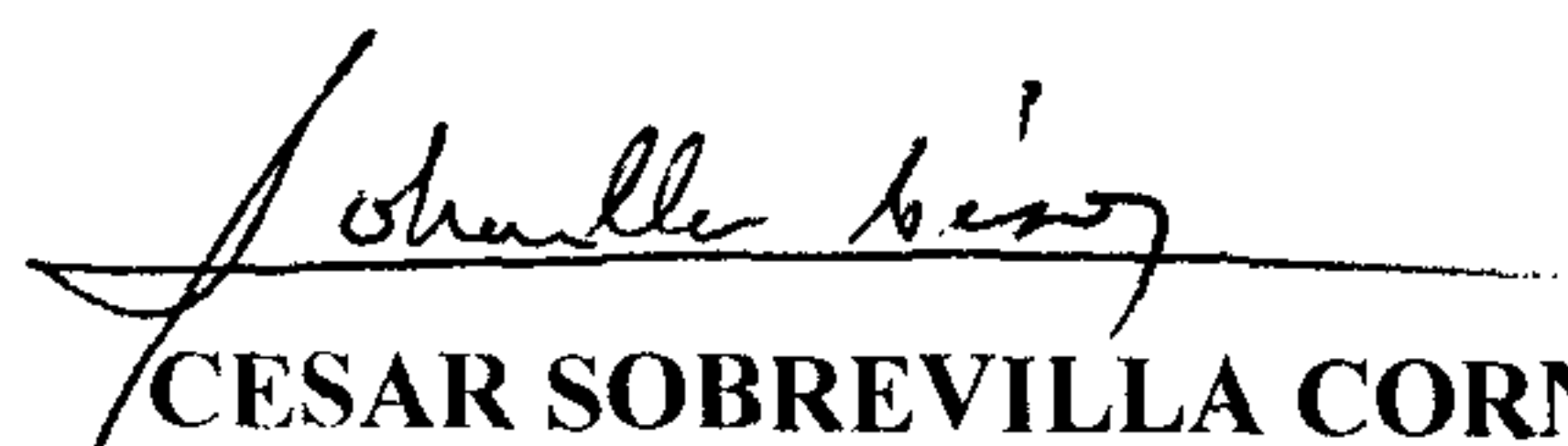
A los Accionistas de
DISMEDSA S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado los balances generales de **Dismedsa S.A.**, al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Dismedsa S.A.**, al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

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


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

Guayaquil, 18 de marzo del 2008

DISMEDSA S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	504,708	1,049,558
Cuentas por cobrar (Nota 3)	4,838,039	4,797,587
Inventarios (Nota 4)	16,628,194	5,827,575
Gastos anticipados	7,245	7,848
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>21,978,186</u>	<u>11,682,568</u>
ACTIVO FIJO (Nota 5)	416,664	372,532
OTROS ACTIVOS (Nota 6)	1,339,709	741,804
TOTAL ACTIVOS	<u>23,734,559</u>	<u>12,796,904</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 7)	4,259,063	651,308
Impuestos por pagar (Nota 8)	59,924	47,142
Pasivos acumulados (Nota 9)	113,533	47,151
Ventas diferidas (Nota 10)	10,219,600	3,262,555
Vencimiento corriente de prestamos a largo plazo (Nota 11)	1,959,566	1,471,041
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>16,611,686</u>	<u>5,479,197</u>
PRESTAMOS A LARGO PLAZO (Nota 11)	<u>7,118,894</u>	<u>7,328,959</u>
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 12)	800	800
Utilidad (Pérdida) acumulada	3,179	(12,052)
TOTAL PATRIMONIO	<u>3,979</u>	<u>(11,252)</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>23,734,559</u>	<u>12,796,904</u>

DISMEDSA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
VENTAS NETAS	9,341,409	279,275
COSTO DE VENTAS	<u>7,529,419</u>	<u>185,488</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>1,811,990</u>	<u>93,787</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Administrativos y generales	783,226	35,874
Ventas	<u>1,047,620</u>	<u>75,847</u>
TOTAL	<u>1,830,846</u>	<u>111,721</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DE OPERACIÓN	(18,856)	(17,934)
OTROS INGRESOS, (EGRESOS) NETO		
Intereses ganados	32,133	5,682
Otros, neto	<u>31,515</u>	<u>200</u>
	<u>63,648</u>	<u>5,882</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	44,791	(12,052)
Participación trabajadores	13,015	-
Impuesto a la renta	<u>16,545</u>	<u>-</u>
TOTAL	<u>29,560</u>	<u>-</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	<u>15,231</u>	<u>(12,052)</u>

DISMEDSA S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Utilidad (Perdida) Acumulada</u>
31 de diciembre del 2005	800	-
Perdida		(12,052)
31 de diciembre del 2006	<u>800</u>	<u>(12,052)</u>
Utilidad neta		15,231
31 de diciembre del 2007	<u><u>800</u></u>	<u><u>3,179</u></u>

DISMEDSA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:		
Utilidad (Pérdida) neta	15,231	(12,052)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	81,191	40,207
Amortización	148,361	-
	<u>244,783</u>	<u>28,155</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(357,008)	(525,195)
Compañías relacionadas	316,556	(4,271,593)
Inventarios	(10,800,619)	(5,827,575)
Gastos anticipados	603	(7,848)
Otros activos	-	(741,804)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	3,607,755	651,308
Impuestos por pagar	12,782	47,142
Pasivos acumulados	66,382	47,151
Ventas diferidas	6,957,045	3,262,555
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>48,279</u>	<u>(7,337,704)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	(125,323)	(412,739)
Adiciones de inversiones permanentes	(746,265)	-
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>(871,588)</u>	<u>(412,739)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Prestamos a largo plazo	2,000,000	8,800,000
Cancelación de préstamos	(1,721,541)	-
EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>278,459</u>	<u>8,800,000</u>
(DISMINUCION) AUMENTO NETO DE EFECTIVO	<u>(544,850)</u>	<u>1,049,558</u>
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>1,049,558</u>	<u>-</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>504,708</u>	<u>1,049,558</u>

DISMEDSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1 - Operaciones

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

Dismedas S.A. en su calidad de Apoderada Especial de la compañía CORPORACION ALBORADA ALBOCORP S. A. ALBOCORP se encuentra realizando las obras de infraestructura del Proyecto Urbanístico Conjunto Residencial La Joya, ubicada en el Km 14,5 de la vía La Puntilla - Pascuales.

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

Con el proposito de lograr eficiencia en el uso de recursos, cumplir las proyecciones de ventas y el programa de construccion se establecio que las urbanizaciones serian construidas por fases, de acuerdo a las diferentes fases de la construccion se han desarrollado las primeras tres urbanizaciones de La Joya:

Urbanizacion Rubi, se construyen 466 viviendas de una y dos plantas con un area de 80,800 mts², vendida a la fecha en un 100%.

Urbanizacion Zafiro, se construyen 450 viviendas de una y dos plantas con un area 60,700 mts².

Urbanizacion Brillante, se construyen 484 viviendas de una y dos plantas con un area de 82,300 mts².

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta se reconocen en los resultados del período en que se formaliza su entrega.

El costo de las obras vendidas de las urbanizaciones en proceso, es determinado en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida, el costo de las viviendas se determina en base al costo promedio de construcción.

Convenios de Reservación de Inmuebles

El valor de los convenios por reservación de solar y vivienda para futura venta son registrados con crédito a la cuenta ventas diferidas.

La cuota inicial del 30% es financiada por la compañía mediante la firma de documentos con vencimientos mensuales hasta 36 meses mas gastos por financiamiento.

El 70% a ser financiado a través de alguna Institución Financiera o por la compañía se registran como documentos por cobrar y tienen vencimientos hasta

Cuando la obra está terminada y el cliente haya cumplido con todas las obligaciones contraídas en el convenio se suscribe la escritura de transferencia de dominio, la transacción es registrada como venta en los resultados del período eliminando el importe de venta diferida.

Inventarios

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construcción más los gastos y financieros relativos hasta la terminación de la obra

Activo Fijo

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

Cargos Diferidos

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

Nota 3- Cuentas por Cobrar

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Compañía relacionada		
Corporación Alborada Albocorp S.A. (Nota 15)	3,955,037	4,271,593
Anticipos a proveedores y constructores	749,443	522,372
Empleados	8,229	1,937
Impuesto al valor agregado	3,144	-
Retenciones en la fuente (Nota 8)	85	85
Otras	122,101	1,600
	<u>4,838,039</u>	<u>4,797,587</u>

Nota 4 - Inventarios

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Obras en proceso, Urbanizaciones:		
Rubi	11,966,761	5,070,796
Zafiro	4,970,385	277,244
Brillante	2,211,811	35,546
Diamante	438,353	
La Joya	4,648,590	586,989
Otras	107,201	42,488
Sub-Total	<u>24,343,101</u>	<u>6,013,063</u>
Costos liquidados	<u>(7,714,907)</u>	<u>(185,488)</u>
	<u>16,628,194</u>	<u>5,827,575</u>

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Terrenos	3,547,701	589,122
Urbanización	10,246,605	3,005,368
Edificación	6,694,732	1,427,667
Equipamiento	1,265,412	173,981
Proyectos y estudios	28,780	28,780
Licencias y permisos	264,663	87,999
Planificación y presupuesto	785,030	307,314
Intereses y costos financieros	1,281,102	370,839
Otros costos	229,076	21,992
	<u>24,343,101</u>	<u>6,013,062</u>

Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento de activo fijo fue el siguiente:

	12-31-06	Adiciones	12-31-07
Instalaciones	-	1,450	1,450
Muebles y enseres	116,910	34,049	150,959
Maquinaria y equipo	98,126	27,438	125,564
Equipo de computacion y software	98,241	61,396	159,637
Vehiculos	99,462	990	100,452
Subtotal	412,739	125,323	538,062
Depreciacion acumulada	(40,207)	(81,191)	(121,398)
TOTAL	372,532	44,132	416,664

	Adiciones	12-31-06
Muebles y enseres	116,910	116,910
Maquinaria y equipo	98,126	98,126
Equipo de computacion y software	98,241	98,241
Vehiculos	99,462	99,462
Subtotal	412,739	412,739
Depreciacion acumulada	(40,207)	(40,207)
TOTAL	372,532	372,532

Nota 6 - Otros Activos

	2,007	2,006
Gastos diferidos	741,804	741,804
Amortizacion acumulada	(148,361)	-
	593,443	741,804
Inversiones en acciones	746,265	-
	1,339,708	741,804

* Inversion del 50% del capital de Rentax S.A. propietaria de 680.000 m2 de terrenos donde se desarrollara el proyecto inmobiliario La Rioja

Nota 7 - Cuentas por Pagar

	2,007	2,006
Proveedores y contratistas	1,722,676	476,824
Cuota de reservacion de viviendas	244,800	97,400
Fondo de garantia	-	76,216
Compañías relacionadas (Nota 15)	2,290,727	700
IESS	860	168
	4,259,063	651,308

Nota 8 - Impuestos por Pagar

	2,007	2,006
Impuesto a la Renta	16,533	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	22,440	18,649
Impuesto al valor agregado	20,951	28,493
	59,924	47,142

Nota 8 - Impuestos por Pagar (continuación)

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	2,007	2,006
Retenciones de terceros	(12)	(85)
Impuesto causado	16,545	-
Saldo al final del año	16,533	(85)

Nota 9 - Pasivos Acumulados

	2,007	2,006
Beneficios Sociales por pagar		
Aporte patronal	10,776	10,125
Decimo tercer y cuarto sueldo	14,732	5,293
Fondo de reserva	8,384	-
Participacion de trabajadores	13,015	-
Subtotal	46,907	15,418
Intereses por pagar	66,626	31,733
	113,533	47,151

El movimiento de beneficios sociales por pagar fue el siguiente:

	2,007	2,006
Saldo al inicio del periodo	15,418	-
Provisiones	194,125	57,882
Pagos	(162,636)	(42,464)
Saldo al final del periodo	46,907	15,418

Nota 10 - Ventas Diferidas

El saldo de ventas diferidas representa el valor neto de los pagos efectuados por los clientes como abono al contrato de reservacion de inmueble y se resumen:

<u>2007</u>	Ventas Diferidas	Documentos por Cobrar		Intereses Diferidos	Neto
		Corto Plazo	Largo Plazo		
Urbanización					
Rubi	8,643,999	5,238,787	7,562	(4,457)	3,402,107
Zafiro	15,823,595	6,925,080	5,158,575	(11,068)	3,751,008
Brillante	15,539,724	9,221,485	3,777,694	(3,207)	2,543,752
Diamante	6,578,550	727,436	5,331,320	(2,939)	522,733
	<u>46,585,868</u>	<u>22,112,788</u>	<u>14,275,151</u>	<u>(21,671)</u>	<u>10,219,600</u>

<u>2006</u>	Ventas Diferidas	Documentos por Cobrar		Intereses Diferidos	Neto
		Corto Plazo	Largo Plazo		
Urbanización					
Rubi	15,161,004	7,232,020	5,002,036	(4,973)	2,931,921
Zafiro	4,789,386	1,122,895	3,335,857		330,634
	<u>19,950,390</u>	<u>8,354,915</u>	<u>8,337,893</u>	<u>(4,973)</u>	<u>3,262,555</u>

Nota 11 - Prestamos a Largo Plazo

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Banco de Guayaquil	9,078,460	8,800,000
Prestamos de amortizacion gradual con vencimientos trimestrales hasta enero del 2012 e interes reajutable del 8,5%		
Menos vencimientos corrientes	(1,959,566)	(1,471,041)
	<u>7,118,894</u>	<u>7,328,959</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
2008	-	1,603,949
2009	2,135,679	1,747,007
2010	2,327,378	1,904,210
2011	2,534,432	2,073,793
2012	121,405	-
	<u>7,118,894</u>	<u>7,328,959</u>

Los prestamos bancarios estan garantizados por hipoteca abierta anticresis y prohibicion para enajenar y gravar que constituye la compañía relacionada Corporacion Alborada Albocorp S.A., sobre los lotes de terrenos de su propiedad ubicados a la altura del km. 14,5 de la via La Puntilla - Pascuales.

Nota 12 - Capital Suscrito

Al 31 de Diciembre del 2007 está representado por 20,000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario

Nota 13 - Operaciones

Durante el año la compañía desarrollo las obras de infraestructura de urbanizacion y construccion de viviendas en Rubí, Zafiro y Brillante e inicio la infraestructura de la urbanizacion Diamante.

Nota 14 - Ventas y costo de ventas

Las ventas y costo de ventas fueron las siguientes:

	<u>VENTAS</u>		<u>COSTO DE VENTAS</u>	
	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Urbanización				
Rubí	9,168,341	279,275	7,390,113	185,488
Zafiro	173,068	-	139,306	-
	<u>9,341,409</u>	<u>279,275</u>	<u>7,529,419</u>	<u>185,488</u>

Nota 15 - Transacciones Significativas con Partes Relacionadas

Corporacion Alborada Albocorp S.A., corresponde a parte del prestamo contraido con el Banco de Guayaquil, cedidos bajo las mismas condiciones con interes reajustable del 8,5%.

	<u>2,007</u>	<u>2,006</u>
Compañías Relacionadas:		
Corporación Celeste S.A. Corpacel	1,655,378	
Inmobiliaria Argos C.A.	310,455	
Corporación Samborondon S.A. Corsam	324,894	700
	<u>2,290,727</u>	<u>700</u>

Inmobiliaria Casa de Campo S.A., durante el año 2006 facturó reembolsos de gastos por \$151,284 correspondiente a sueldos y gastos del personal administrativo.

Nota 16 - Eventos Posteriores

A la fecha de este informe no se produjeron eventos importantes que pudieran tener efectos significativos en los estados financieros