

DISMEDSA S.A.

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

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima el 7 de diciembre de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 29 de diciembre de ese año en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

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

2 – PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

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

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

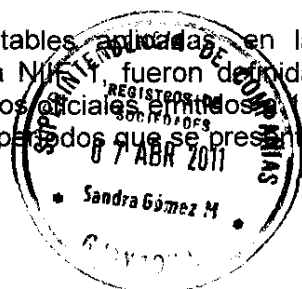
Los estados financieros de DISMEDSA S.A. al 31 de diciembre del 2009, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales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

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

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

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

Bases de preparación.



Los estados financieros de DISMEDSA S.A. comprenden el estado de situación financiera al 1 de enero del 2009 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2009 y 31 de diciembre de 2010, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009.

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

Efectivo y equivalentes al efectivo.

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

Clientes y otras cuentas por cobrar.

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

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

Inventarios.

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

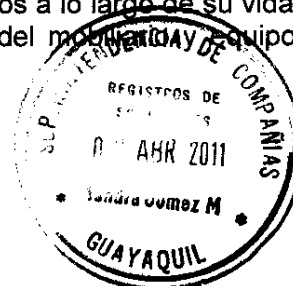
La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

Mobiliario y equipo.

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

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

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



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

Proveedores y otras cuentas por pagar.

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

Obligaciones bancarias.

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

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

Obligaciones emitidas.

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

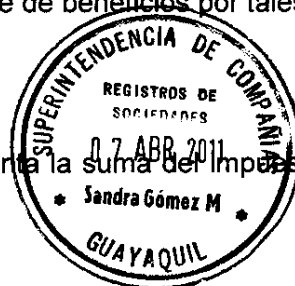
Las obligaciones emitidas se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Ingresos diferidos.

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

Impuestos.

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



Impuesto corriente.

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

del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa del 25% aplicable a las utilidades distribuidas.

Impuesto diferido.

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

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del 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 por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Beneficios a los empleados a largo plazo.

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

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

Para el cálculo se consideraron los siguientes supuestos:

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

Participación a los trabajadores.

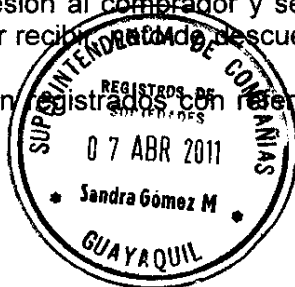
La participación a los trabajadores se registra en los resultados del año y se calcula aplicando la tasa del 15% sobre la utilidad impositiva de la Compañía de acuerdo con disposiciones legales.

Reconocimiento de ingresos.

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

Costos y gastos.



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

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

Compensación de saldos y transacciones.

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

Cambios en las NIIF

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

NIIF 9

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

NIC 24

La versión revisada de la NIC 24 Información sobre Partes Relacionadas se emitió en noviembre de 2009. Esta Norma sustituye a la NIC 24 Información sobre Partes Relacionadas (emitida en 2003). Se requiere la aplicación de la NIC 24 revisada a partir del 1 de enero de 2011. Se permite su aplicación anticipada parcialmente o en su totalidad.

CINIIF 19

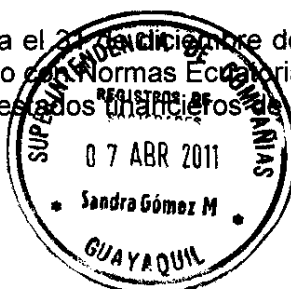
Se requiere la aplicación de la CINIIF 19 Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio para períodos anuales que comiencen a partir de julio de 2010. Se permite su aplicación anticipada.

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

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

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

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre de 2009, la compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Desde el 1 de Enero de 2010, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.



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

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

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

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

Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la compañía.

Beneficios a los empleados

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

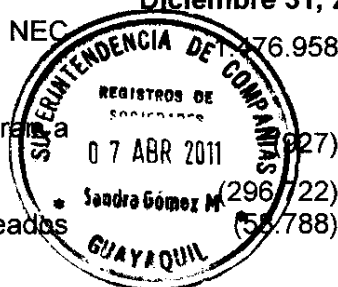
DISMEDSA S.A., aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades acumuladas el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficio definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

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

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

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

	Diciembre 31, 2009	Enero 1, 2009
Total patrimonio de acuerdo a NEC anteriormente informado	476.958	568.360
Ajustes por la conversión a NIIF:		
Ajuste de otras cuentas por cobrar a costo amortizado	(927)	-
Ajuste de activos intangibles	(296.722)	-
Provisión por beneficios a los empleados	(56.788)	(31.938)



a largo plazo		
Efectos fiscales de los ajustes	89.109	7.985
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>1.209.630</u>	<u>544.407</u>

Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF.

Ajuste de otras cuentas por cobrar a costo amortizado.

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

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

Ajuste de activos intangibles.

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

Provisión por beneficios a los empleados a largo plazo.

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

Reconocimiento de impuestos diferidos.

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

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

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

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



4 – ESTIMADOS CONTABLES CRITICOS.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y

otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

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

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

Deterioro de activos

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

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

Vida útil de mobiliario y equipo

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



5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Diciembre 31 2010	Diciembre 31 2009	Enero 1, 2009
Efectivo en bancos	1,993,780	922,255	948,850
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo de 2011 (enero de 2010) e interés promedio de 5,25% (4,53% en 2009)	10,059	1,327,694	615,582
	<u>2,003,839</u>	<u>2,249,949</u>	<u>1,564,432</u>

6 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

7 - INVENTARIOS

	Diciembre 31, 2010	Diciembre 31 2009	Enero 1, 2009
Obras en proceso, Urbanizaciones:			
Rubí	15,327,760	15,198,576	14,946,052
Zafiro	15,672,622	15,189,537	10,707,462
Brillante	17,075,040	15,573,433	10,897,499
Diamante	13,420,131	10,545,527	3,833,331
La Joya	503,010	1,308,104	860,020
Esmeralda	14,276,999	5,920,199	1,920,804
Onix	6,446,177	5,419,943	1,248,863
Turquesa	5,645,607	1,696,221	464,605
Platino	12,786,862	2,772,924	579,629
Otras	5,022,738	1,264,115	233,734
Sub-Total	106,176,94	74,888,578	45,691,998
Costos liquidados	<u>-77,870,171</u>	<u>-48,012,160</u>	<u>-24,774,552</u>
	28,306,775	26,876,418	20,917,446
Terrenos sin urbanizar	15,308,279	15,454,229	2,501,625
Suministros y materiales	5,516	14,266	4,912
	<u>43,620,570</u>	<u>42,344,913</u>	<u>23,423,983</u>

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

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



**8 - PROPIEDAD PLANTA
Y EQUIPO**

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

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



9 - OTROS ACTIVOS

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

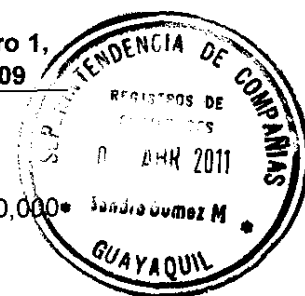
	2,009	% de Participación	Valor Patrimonial
	Costo		
Rentax S.A. (1)	1,032,439	50%	1,046,070
Corporación Celeste S.A.			
Corpacel	1	0.050%	631
Corporación Samborondon S.A.			
Corsam	1	0.125%	1.193
	<u>1,032,441</u>		

	2,008	% de Participación	Valor Patrimonial
	Costo		
Rentax S.A. (1)	849,352	50%	

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

10 - PRÉSTAMOS BANCARIOS

	Diciembre 31, 2009	Enero 1, 2009
Banco del Pichincha		
Préstamo con vencimiento en febrero de 2009 e interés de 9,25%.	-	
Préstamo con vencimiento en febrero de 2010 e interés de 8,92%. (abril de 2009 e interes de 8,92% en 2008)	900.000	1.500.000
Banco General Rumiñahui		
Préstamo con vencimientos mensuales hasta enero de 2010 e interes de 8,95% (octubre de 2009 e interés de 10,5% en 2008)	69.875	756.457
	<u>969,875</u>	<u>2,756,457</u>



11 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

12 - IMPUESTOS

	Diciembre 31, 2010	Diciembre 31 2009	Enero 1, 2009
Activo por impuesto corriente			
Impuesto a la renta	2	18,618	-
Impuesto al valor agregado	-	-	3,144
	<u>2</u>	<u>18,618</u>	<u>3,144</u>
Pasivos por impuesto corriente			
Impuesto a la renta	-	59,995	7,257
Retenciones en la fuente:			
Impuesto a la renta	42,720	43,236	35,058
Impuesto al valor agregado	82,704	80,846	49,898
	<u>125,424</u>	<u>184,077</u>	<u>92,213</u>

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

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



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

	Diciembre 31,	
	2010	2009
Utilidad según estados financieros, neto de participación a los trabajadores	1,502,194	880,179
Ajustes por efectos de la conversión a NIIF	(148,981)	324,000
Utilidad según estados financieros NEC, neto de participación a los trabajadores	1,353,213	1,204,679
Partidas conciliatorias:		
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad		(24,776)
Gastos no deducibles	42,432	45,205
Utilidad gravable	1,395,645	1,225,108
Gasto por impuesto corriente	351,841	306,277

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

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

13 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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



El movimiento de beneficios a los empleados fue el siguiente:

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

14 - INGRESOS DIFERIDOS

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

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

15 - OBLIGACIONES EMITIDAS

	2010
Obligaciones emitidas con vencimientos trimestrales de hasta agosto de 2015 e interés reajutable cada día en base a la tasa pasiva referencial publicada por el BCE más 3%	\$250.000
Menos vencimientos corrientes	4.750.000
	(1.000.000)
	<u>3.750.000</u>

La emisión de obligaciones por \$5.000.000 esta respaldada por garantía general, es decir con todos los activos no gravados, en los términos que establece la Ley de Mercado de Valores; y adicionalmente con una hipoteca a favor de los obligacionistas constituida por la Compañía relacionada Dismedsa S.A. sobre el lote 1 I con una extensión de cuatro hectáreas mil sete

Cientos ochenta y siete diez milésimas de hectárea (41.787) ubicado en el kilómetro 14.5 Aproximadamente de la vía Puntilla - Pascuales, lado norte con un avalúo de \$6.417.762.

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

Los vencimientos de estas obligaciones son:

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

(2) Garantizados por hipoteca abierta anticresis y prohibición para enajenar y gravar que constituye la compañía a Ecuashop S.A. sobre el lote de terreno de 55 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo ubicado en la parroquia Tarifa cantón Santo Domingo avaluado en \$ 18.656.000

16 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El 30 de julio de 2009 se celebró un contrato de compraventa de acciones, mediante el cual Dismedsa S.A., adquirió la totalidad de las acciones correspondientes al capital de la compañía Corporación Alborada Albocorp S.A. Albocorpsa.

El precio de adquisición de las acciones fue de \$16.000.000, cuyo pago se realizará mediante la entrega de títulos valores de obligaciones por \$8.625.834 y el saldo de \$7.374.165 con pagarés no a la orden a favor de los vendedores de las acciones.



Samborondon S.A. Corsam y Corporación Celeste S.A. Corpacel vendieron públicamente títulos valores por \$4.519.167 y \$ 4.106.667 respectivamente a varias personas naturales.

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

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

	<u>2,010</u>	<u>2,009</u>
Obligaciones de Corsam, con vencimientos trimestrales de \$410.833 hasta abril del 2012 e interés reajutable cada 90 días de la tasa pasiva referencial por el Banco Central del Ecuador +3%	2,465,000	4,067,358
Obligaciones de Corpacel, con vencimientos trimestrales de \$ 373.333 hasta abril del 2012 e interés reajutable Cada 90 días de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador + 3%.	2,240,000	3,733,335
Pagarés no a la orden a favor de los vendedores de las acciones (3)	<u>2,374,167</u>	<u>7,229,899</u>
Sub-Total	7,079,167	15,030,592
Menos vencimientos corrientes	<u>(5,510,832)</u>	<u>(3,709,225)</u>
	<u>1,568,335</u>	<u>11,321,367</u>
Los vencimientos de estas obligaciones son:	<u>2,010</u>	<u>2,009</u>
	-	3,439,786
	<u>1,568,335</u>	<u>7,881,581</u>
	<u>1,568,335</u>	<u>11,321,367</u>

(3) Mediante operación bursátil realizada el 12 de agosto de 2010 en la Bolsa de Valores de Guayaquil, se registró la transacción de compraventa por virtud de la cual Dismedsa S.A. vendió públicamente a varias personas naturales títulos valores por \$5.000.000. Dismedsa S.A. debe los compradores de los títulos valores \$ 7.374.165 que se encuentra instrumentada en pagarés no a la orden entregados el 30 de julio del 2009 a cada uno de los pagarés no a la orden Entregados el 30 de julio de 2009 a cada uno de los acreedores.

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

17 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Los movimientos de las provisiones fueron los siguientes:



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

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

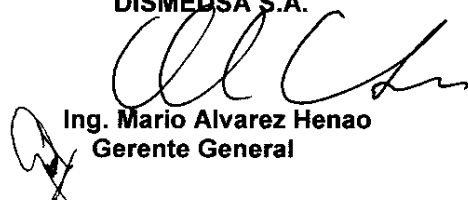
El cálculo actuarial de los pasivos laborales por jubilación patronal y bonificación por desahucio fueron elaborados por un profesional independiente debidamente calificado ante la superintendencia de Bancos.

18 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

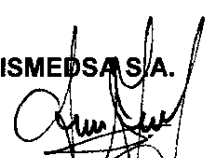
Las ventas de viviendas y su costo de venta por urbanización fueron los siguientes:

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

DISMEDSA S.A.


Ing. Mario Alvarez Henao
Gerente General

DISMEDSA S.A.


Ec. Julia Tumbaco Massuh
Contador

