

DISMEDSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

1 – INFORMACIÓN GENERAL

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

La compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "La Joya" ubicado en el km. 14,5 de la vía a Samborondon, el proyecto tiene una extensión de 363 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas con aproximadamente 400 villas cada una y un área comercial.

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

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

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 desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

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

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.

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

2.3 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.

2.4 Inventarios.

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

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

2.5 Mobiliario y equipo.

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

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

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

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

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

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 4).

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

2.6 Préstamos bancarios.

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

Los préstamos bancarios 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.

2.7 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.

2.8 Proveedores y otras cuentas por pagar.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de proveedores en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimiento en un año o menos. De lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.9 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuesto a la renta corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (2010: 25%) 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.

2.9.2 Impuesto a la renta diferido

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

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

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

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

2.10 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	183
Tasa de descuento	7 %
Tasa de incremento salarial	3 %
Pensión mensual mínima	\$ 20,00

2.11 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 anual de acuerdo con disposiciones legales.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 Transacciones en moneda extranjera

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

2.16 Compensación de saldos y transacciones.

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

2.17 Activos financieros

2.17.1 Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en su reconocimiento inicial, bajo la categoría de:

Préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12

meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes

2.17.2 Reconocimiento y medición

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro de valor que se carga a los resultados del año.

2.18 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.19 Deterioro de activos financieros

La compañía evalúa a la fecha del estado de situación financiera si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero. Si existe deterioro de un activo financiero la pérdida por deterioro se reconoce como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y que el evento causante de la pérdida tenga un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueden ser estimados con fiabilidad.

El criterio que utiliza la compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

Cuentas por cobrar individualmente significativas se las considera para deterioro, cuando están vencidas o cuando otra evidencia objetiva es recibida de que la contraparte ha cesado en sus pagos. Las cuentas por cobrar que individualmente no son consideradas son revisadas por deterioro en grupo, el cual es determinado en referencia a la expectativa de no pago en base a la experiencia de la compañía

Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye, y la disminución se puede atribuir objetivamente a un evento ocurrido después de que el deterioro se haya reconocido (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconocerá en la cuenta de resultados.

2.20 Cambios en políticas contables y revelaciones

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero 2015
NIIF10	Estados Financieros consolidados	1 de enero 2013
NIIF11	Acuerdos conjuntos	1 de enero 2013
NIIF12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	1 de enero 2013
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones a la NIC 1	Presentación en relación con otro resultado integral	1 de julio 2012
Modificaciones a la NIC 12	Impuestos diferidos – recuperación de activos subyacentes	1 de enero 2013

Modificaciones a la NIC 19	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013
NIC 27 (revisada en 2011)	Estados financieros separados	1 de enero 2013
NIC 28 (revisada en 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero 2013
Modificaciones a la NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2014
Modificaciones a la NIIF 7	Información a revelar – Compensación activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2013
Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7	Fecha de vigencia obligatoria de la NIIF 9 e información a revelar de transición	1 de enero 2015

3 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financieros

La compañía está expuesta a riesgos en relación a los instrumentos financieros. Los principales son, riesgo de mercado, que comprende los riesgos de precio y tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La gestión de los riesgos de la compañía está basada en las decisiones del Directorio y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo.

a. Riesgo de mercado

Riesgo de precio, La compañía no presenta exposición al riesgo de fluctuaciones en los precios de sus inversiones al vencimiento ya que sus inversiones la componen certificados de depósitos a plazo, que no poseen precio de mercado y la compañía los mantiene hasta el vencimiento.

Riesgo de tasa de interés, sobre el valor razonable y los flujos de efectivo, La compañía está expuesta al riesgo de fluctuación de tasa de interés por los pasivos que mantienen por préstamos y obligaciones emitidas, las tasas de interés devengados durante el año fueron entre 7,5% y 9%.

Los activos financieros generan intereses a tasas fijas.

b. Riesgo de crédito

Los activos financieros que someten parcialmente a la compañía a concentraciones de riesgo de crédito están principalmente representados por las cuentas por cobrar a los clientes y compañías relacionadas. Las concentraciones de riesgo de crédito con respecto a estas cuentas por cobrar son limitadas debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c. Riesgo 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.

Los vencimientos anuales de las obligaciones financieras se muestran en las notas 8, 9 y 15.

4 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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.

Deterioro de activos

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

Durante el año 2011, la compañía, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Impuesto a la renta

Se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta ya que existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2011	2010
Efectivo en bancos	2.806.975	1.993.780
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta enero de 2012 e interés promedio de 2,1% (marzo de 2011 e interés del 6,25% en 2010)	200.000	10.059
	<u>3.006.975</u>	<u>2.003.839</u>

6 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2011	2010
Clientes	1.728.991	2.307.697
Anticipos a proveedores y constructores	3.850.831	3.044.275
Compañías relacionadas (Nota 23)	4.423.958	-
Préstamos a empleados	29.867	25.278
Otras	435.719	665.378
	<u>10.469.366</u>	<u>6.042.628</u>

7 - INVENTARIOS

	2011	2010
Obras en proceso, Urbanizaciones:		
Rubí	15.342.046	15.327.760
Zafiro	15.779.619	15.672.622
Brillante	17.144.675	17.075.040
Diamante	13.553.325	13.420.131
Esmeralda	15.066.222	14.276.999
Onix	6.739.872	6.446.177
Turquesa	13.277.420	5.645.607
Platino	15.009.515	12.786.862
Murano	12.996.537	2.485.381
Ambar	6.585.827	1.098.333
Otras	7.181.558	1.942.034
Sub-Total	138.676.616	106.176.946
Costos liquidados	(111.259.259)	(77.870.171)
	27.417.357	28.306.775
Terrenos sin urbanizar	15.340.199	15.308.279
Suministros y materiales	10.237	5.516
	42.767.793	43.620.570

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	2011	2010
Terrenos	11.623.840	11.307.828
Urbanización	39.581.916	31.359.703
Edificación	59.272.031	42.639.757
Equipamiento	16.494.325	11.679.211
Proyectos y estudios	28.780	28.780
Licencias y permisos	1.981.221	1.247.824
Planificación y presupuesto	4.040.083	2.966.754
Costos financieros	3.098.741	3.150.192
Otros costos	2.555.679	1.796.897
	138.676.616	106.176.946

8 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-10	Adiciones	Ventas	12-31-11
Muebles y enseres	286.018	48.659		334.677
Maquinaria y equipo e instalaciones	179.896	42.560	(25.200)	197.256
Equipo de computación y software	336.528	115.686		452.214
Vehículos	111.849	142.819	(27.150)	227.518
Otros activos	596			596
Subtotal	914.887	349.724	(52.350)	1.212.261
Depreciación acumulada	(503.698)	(135.443)	36.816	(602.325)
TOTAL	411.189	214.281	(15.534)	609.936

	12-31-09	Adiciones	12-31-10
Muebles y enseres	245.580	40.438	286.018
Maquinaria y equipo e instalaciones	153.177	26.719	179.896
Equipo de computación y software	291.314	45.214	336.528
Vehículos	102.130	9.719	111.849
Otros activos	596	-	596
Subtotal	792.797	122.090	914.887
Depreciación acumulada	(390.380)	(113.318)	(503.698)
TOTAL	402.417	8.772	411.189

9 - PRÉSTAMOS BANCARIOS

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Banco de Guayaquil (1)		
Prestamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta septiembre de 2014 e interés del 8,5%	5.934.200	3.944.481
Banco de Rumiñahui (2)		
Prestamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta agosto de 2014 e interés del 11,23%	21.327	
Sub-Total	<u>5.955.527</u>	<u>3.944.481</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(1.940.410)</u>	<u>(1.010.281)</u>
	<u>4.015.117</u>	<u>2.934.200</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
2012	-	1.099.153
2013	2.404.691	1.197.187
2014	1.610.486	637.860
	<u>4.015.177</u>	<u>2.934.200</u>

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

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

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

10 - OBLIGACIONES EMITIDAS

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
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%	3.750.000	4.750.000
Menos vencimientos corrientes	<u>(1.000.000)</u>	<u>(1.000.000)</u>
	<u>2.750.000</u>	<u>3.750.000</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
2012	-	1.000.000
2013	1.000.000	1.000.000
2014	1.000.000	1.000.000
2015	750.000	750.000
	<u>2.750.000</u>	<u>3.750.000</u>

La emisión de obligaciones por \$5.000.000 está respaldada por garantía general, es decir con todos los activos no gravados, en los términos que establece la Ley de Mercado de Valores; y adicionalmente con una hipoteca a favor de los obligacionistas, sobre el lote 1 I con una extensión de 4,1787 hectáreas ubicado en el kilómetro 14,5 de la vía Puntilla - Pascuales, lado norte con un avalúo de \$6.417.762.

La compañía registro gastos financieros por \$319.320 a una tasa promedio de 7,50% (\$135.895 e interés del 7,27% en 2010) en relación con estas obligaciones.

11 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2011	2010
Contratistas y proveedores	2.806.402	1.506.148
Clientes	1.004.183	967.327
Cuotas de reservación de viviendas (3)	593.309	512.785
Fondos de garantía de proveedores y contratistas	125.959	176.681
Intereses por pagar	179.349	240.060
Otras	36.750	25.216
	<u>4.745.952</u>	<u>3.428.217</u>

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

12 - IMPUESTOS

	2011	2010
Activo por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	<u>82</u>	<u>2</u>
Pasivos por impuestos corrientes		
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	49.938	42.720
Impuesto al valor agregado	102.890	82.704
	<u>152.828</u>	<u>125.424</u>

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	2011	2010
Gasto por impuesto corriente	405.331	351.841
Gastos (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	(17.626)	30.407
Gasto por impuesto a la renta	<u>387.705</u>	<u>382.248</u>

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

	2011	2010
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	1.700.349	1.502.195
Partidas conciliatorias:		
Ajustes por efecto de la conversión a NIIF		(148.981)
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	50.835	
Gastos no deducibles	27.793	42.432
Utilidad gravable	<u>1.677.307</u>	<u>1.395.646</u>
Gasto por impuesto corriente	<u>405.331</u>	<u>351.841</u>

Durante los años 2011 y 2010 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

12 - IMPUESTOS (continuación)

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

	2011	2010
Saldo al inicio del año	(2)	59.995
Pago		(59.995)
Anticipo pagado	(405.331)	(351.841)
Retenciones de terceros	(82)	(2)
Impuesto causado	405.331	351.841
Saldo al final del año	<u>(84)</u>	<u>(2)</u>

13 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	2011	2010
Aporte patronal	22.362	18.692
Décimo tercer y cuarto sueldo	49.995	35.192
Fondo de reserva	3.454	2.450
Vacaciones	103.087	80.883
Participación a trabajadores	300.061	246.290
Subtotal	<u>478.959</u>	<u>383.507</u>

El movimiento de beneficios a los empleados fue el siguiente:

	2011	2010
Saldo al inicio del año	383.507	330.950
Provisiones	1.008.612	822.169
Pagos	(913.160)	(769.612)
Saldo al final del año	<u>478.959</u>	<u>383.507</u>

14 - INGRESOS DIFERIDOS

	2011	2010
Urbanizaciones		
Rubí		3.593
Zafiro	1.589.483	2.841.990
Brillante	523.154	138.441
Diamante	2.529.255	3.314.537
Esmeralda	7.250.747	8.396.185
Onix	1.169.354	1.705.592
Turqueza	3.739.648	4.197.297
Platino	5.202.837	6.216.442
Macrolotes	511.399	300.309
Murano	4.294.953	1.613.537
Ambar	4.282.245	1.279.792
Quarzo	2.358.757	-
Perla	594.575	-
	<u>34.046.407</u>	<u>30.007.715</u>

La comercialización de las viviendas se la realiza mientras la construcción esta en proceso, el comprador abona la cuota inicial y de entrada en función al plazo acordado y pactado en el convenio de reservación de la vivienda. El convenio de reservación es un contrato a término que proporciona al comprador un activo en la forma de un derecho a adquirir, usar o vender la vivienda terminada en una fecha posterior y una obligación de pagar el precio de compra de acuerdo con sus condiciones.

15 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El saldo al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Obligaciones de Corsam, con vencimientos trimestrales de \$ 410.833 hasta abril de 2012 e interés reajutable cada 90 días de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador +3%	821.667	2.465.000
Obligaciones de Corpacel, con vencimientos trimestrales de \$ 373.333 hasta abril de 2012 e interés reajutable cada 90 días de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador +3%	746.668	2.240.000
Pagarés no a la orden con vencimientos en julio de 2012 e interés del 9%	2.374.166	2.374.167
Sub-Total	<u>3.942.501</u>	<u>7.079.167</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(3.942.501)</u>	<u>(5.510.832)</u>
	<u>-</u>	<u>1.568.335</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
2012	-	1.568.335

Corresponden a los valores pendientes por la compraventa de acciones de la compañía Corporación Alborada Albocorp S.A. Albocorpsa por \$16.000.000, efectuada en julio de 2009.

Los títulos valores de Corsam y Corpacel por \$8.625.834 adquiridos por los vendedores de las acciones fueron asumidos por Dismesda quien efectúa los pgos al vencimiento de las obligaciones de forma directa.

El saldo de \$7.374.166 fue cancelado parcialmente mediante la venta de las obligaciones por \$5.000.000 emitidas por Dismesda.

Durante el año 2011 la compañía registró gastos financieros por \$432.085 a una tasa promedio de 8,26%.

16 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Los movimientos de las provisiones fueron los siguientes:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	48.710	10.078	58.788
Provisión	<u>27.353</u>	<u>6.724</u>	<u>34.077</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2010	76.063	16.802	92.865
Provisión	<u>99.004</u>	<u>30.989</u>	<u>129.993</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u>175.067</u>	<u>47.791</u>	<u>222.858</u>

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

17 - CAPITAL.SUSCRITO

Al 31 de Diciembre del 2011 está representado por 12.500.000 acciones ordinarias de \$0,04 de valor nominal (20,000 acciones de \$0,04 en 2010).

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

18 - 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.

19 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2011	2010
Utilidades acumuladas, distribuibles	3.318.940	2.006.296
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (4)	(267.328)	(267.329)
	<u>3.051.612</u>	<u>1.738.967</u>

(4) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que 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.

20 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

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

Urbanización	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2011	2010	2011	2010
Rubí	35.373	141.744	14.677	114.884
Zafiro	577.276	2.429.162	466.864	2.022.070
Brillante	647.794	4.011.456	553.506	3.231.488
Diamante	1.230.282	8.904.658	987.667	7.177.228
Esmeralda	4.903.603	11.045.452	4.078.614	9.203.106
Onix	487.823	3.702.991	400.495	2.975.824
Platino	10.143.245	5.875.037	8.295.629	4.941.808
Macrolotes	199.957	236.985	170.382	190.444
Turqueza	12.705.820	-	10.326.035	-
Murano	9.875.135	-	7.988.956	-
Otros	561.858	-	265.097	-
	<u>41.368.166</u>	<u>36.347.485</u>	<u>33.547.922</u>	<u>29.856.852</u>

21 - OTROS INGRESOS

	2011	2010
Intereses ganados	54.843	11.323
Ganancia en venta de vehículo	531	-
Otros	44.876	43.456
	<u>100.250</u>	<u>54.779</u>

22 - COSTOS Y GASTOS

	2011	2010
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	33.547.922	29.856.852
Gastos de administración	2.586.617	1.879.449
Gastos de ventas	2.033.786	1.601.580
	<u>38.168.325</u>	<u>33.337.881</u>

Detalle por naturaleza:

Consumo de materias primas y consumibles	32.416.419	28.910.497
Remuneraciones y beneficios a los empleados	3.291.645	2.322.006
Honorarios profesionales	684.279	451.293
Servicios de terceros	282.779	202.949
Impuestos y contribuciones	123.582	64.478
Arriendos de inmuebles	187.803	176.183
Mantenimiento y reparaciones	153.912	454.986
Publicidad	638.117	415.817
Depreciación	135.443	113.318
Otros gastos	254.346	226.354
	<u>38.168.325</u>	<u>33.337.881</u>

Remuneraciones y beneficios a los empleados

Sueldos y salarios	2.093.466	1.712.050
Beneficios sociales	683.233	252.076
Aportes al IESS	384.954	323.802
Jubilación patronal y desahucio	129.992	34.078
	<u>3.291.645</u>	<u>2.322.006</u>

23 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2011 se originaron por préstamos efectuados durante el año y los saldos no tienen plazos definidos de pago y no devengan intereses.

	2011
Meisterblue S.A	4.107.630
Megadome S.A.	234.283
Otras	82.045
	<u>4.423.958</u>

24 - GARANTÍAS OTORGADAS

Para garantizar la emisión de obligaciones propias y de compañías relacionadas, la compañía a otorgado hipoteca abierta sobre los siguientes lotes de terrenos ubicados en el km 14,5 de la vía Puntilla - Pascuales.

	<u>Hectáreas</u>	<u>Avalúo \$</u>
Obligacionistas de Corporación Celeste S.A. Corpacel Lote LJ IA	95,1163	9.036.053
Obligacionistas de Corporación Samborondon S.A. Corsam Lote LJ IB	95,1163	9.036.053
Obligacionistas de Dismedsa S.A. Lote IL, comercial	4,1787	6.417.762

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

A la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos importantes que en opinión de la administración pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros

26 - APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por el Directorio y autorizados para su publicación el 29 de febrero de 2012.
