DISMEDSA S.A.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

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

La compañía se dedica al desarrollo del proyecto inmobiliario "La Joya" que se encuentra ubicado en el Km. 14,5 de la Vía Samborondón, el proyecto tiene una extensión de 363 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa conformado por 14 urbanizaciones cerradas con aproximadamente 400 villas cada una de un área comercial.

La negociación de la venta de un 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 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 7'% 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 – 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.

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.

Bases de preparación.

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.

Activos Financieros

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable. Corresponden a los valores adeudados por los clientes por las ventas de bienes inmuebles realizadas en el curso normal del negocio.

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.

Propiedad planta y Equipo

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

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 en base a la política de propiedad planta y equipos 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 preparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en 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. 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.

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.

La ganancia y pérdida por la venta de los activos corresponden a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor en libros de la propiedad planta y equipo.

Proveedores y otras cuentas por pagar.

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

Obligaciones bancarias.

Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacciones incurridas, posteriormente s miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación sobre la base del método de interés efectivo cobrado por la institución financiera.

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.

Pasivos 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 23% 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 período 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 período.
Para el cálculo se consideraron los siguientes supuestos:

Número de empleados	204
Tasa de descuento	7%
Tasa de incremento salarial	3%
Pensión mensual mínima	$ 20,00

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.

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.

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.

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,

3 – 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 período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos 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 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.

Al 31 de Diciembre del 2012, DISMEDSA S.A., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Vida útil de mobiliario y equipo

La Compañía revisa la vida útil estimada de mobiliario y equipo al final de cada período anual.

4- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	31/12/2012	2011
Efectivo en bancos	3,322,766	2,905,107
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos desde Enero del 2013 hasta el 2014 e interés promedio de 2.1%	515,615	200,000
	3,838,381	3,105,107

5- ACTIVOS FINANCIEROS

	31/12/2012	2011
Clientes	5,319,136	1,728,991
Parte relacionada	10,286,736	-
Anticipos a proveedores y constructores	4,128.031	3,850,831
Empleados	70,852	29,867
Otras	399,354	4,859,677
	20,204.108	10,469,366

6 – INVENTARIO

	31/12/2012	2011
Obras en proceso, Urbanizaciones:		
Rubí	15,359,726	15,342,046
Zafiro	15,811,182	15,779,619
Brillante	17,088,416	17,144,675
Diamante	14,091,617	13,553,325
La Joya	444,795	1,645,998
Esmeralda	15,552,555	15,066,222
Onix	6,936,236	6,739,872
Turquesa	16,085,233	13,277,420
Platino	16,040,296	15,009,515
Ambar	15,556,338	6,585,827
Murano	16,589,766	12,996,538
Macrolotes	689,048	458,737
Perla	6,576,506	1,092,264
Quarzo	13,228,854	2,363,584
Coral	1,733,062	-
Otras	1,249,482	1,620,974
Sub-Total	173,033,112	138,676,616
Costos liquidados	(146,468,203)	(111,259,259)
	26,564,910	27,417,357
Terrenos sin urbanizar	13,141,001	15,340,199
Suministros y materiales	10,776	10,237
	39,716,686	42,767,793

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	31/12/2012	2011
Terrenos	13,857,508	11,623,840
Urbanización	47,701,095	39,581,916
Edificación	76,673,515	59,272,031
Equipamiento	21,664,400	16,494,325
Proyectos y estudios	28,931	28,780
Licencias y permisos	2,241,260	1,981,221
Planificación y presupuesto	5,308.310	4,040,083
Intereses y costos financieros	3,040,464	3,098,741
Otros costos	2,517,404	2,555,679
	173,033.112	138,676,616

7 – PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

	31/12/11	Adiciones	31/12/12
Muebles y enseres	334,677	106,281	440,958
Maquinaria y equipo e instalaciones	197,256	28,816	226,072
Equipo de computación y software	452,214	169,102	621,316
Vehículos	227,518	142,327	369,845
Otros activos	596	-	596
Subtotal			

	1,212,261	446,526	1,658,787
Depreciación acumulada	(602,325)	(130,867)	(733,192)
TOTAL	609,936	315,659	925,595

8 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	31/12/2012	2011
Cuentas y Documentos por pagar	2,053,372	2,806,402
Clientes	1,253,643	1,004,183
Cuotas de reservación de Viviendas	540,582	593,309
Fondos de garantía de acreedores y contratistas	77,570	125,959
Intereses por pagar	478,907	179,350
Otros	9,312,297	36,750
	13,716,370	4,745,953

9 - IMPUESTOS

	31/12/2012	2011
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	-	82.49
Impuesto al valor agregado	-	-
	-	405,413.37
Pasivos por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	6,259	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	34,868	49,938
Impuesto al valor agregado	59,014	102,891
	100,141	152,828

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	31/12/2012	2011
Gasto por impuesto corriente	444,529	405,331.00
Gastos (ingreso) fiscal relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	16,104	(17,626)
Gasto por impuesto a la renta	460,633	387,705.00

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

	31/12/2012	2011
Utilidad según estados financieros, antes		
de Impuesto a la renta	2,065,775	1,700,349
	-	-
Partidas conciliatorias:		
	-	-
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	56,212	50,835
	-	
Otras rentas excentas	136.329	
Gastos no deducibles	59,503	27,793
Utilidad gravable	1,932,736	1,677,307
Impuesto a la renta causado	444,529	402,554
Gasto por impuesto corriente	444,529	405,331

10 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	31/12/2012	2011
Aporte patronal	23,276	22,361
Décimo tercer y cuarto sueldo	59,529	49,995
Fondo de reserva	2,607	3,454
Vacaciones	133,707	103,086
Salario Digno	4,561	
Participación a trabajadores	365,619	300,061
Subtotal	589,300	478,957

El movimiento de beneficios a los empleados fue el siguiente:

	31/12/2012	2011
Saldo al inicio del año	478,959	383,507
Provisiones	1,172,222	1,008,612
	-	-
Pagos	1,061,880	913,160
Saldo al fin del año	589,301	478,959

11 - INGRESOS DIFERIDOS

	31/12/2012	2011
Urbanizaciones		
Zafiro	1,313,620	1,589,483
Brillante	397,670	523,154
Diamante	2,230,303	2,529,255
Esmeralda	6,484,097	7,250,747
Onix	1,097,189	1,169,354
Turqueza	1,688,005	3,739,648
Platino	4,462,865	5,202,837
Macrolotes	76,483	511,399
Ambar	3,037,542	4,282,245
Murano	1,906,424	4,294,953
Quarzo	2,784,639	2,358,757
Perla	3,029,482	594,575
Coral	1,240,639	
Opalo	483,238	-
	30,232,194	34,046,407

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 de la vivienda al comprador (se transfiere el control y los riesgos y ventajas significativas inherentes a la propiedad).

12 - OBLIGACIONES EMITIDAS

	31/12/2012	2011
Obligaciones emitidas con vencimientos trimestrales de $250.000 hasta agosto de 2015 e interés reajustable cada días 90 en base a la tasa pasiva referencial publicada por el BCE más 3%	2,750,000	3,750,000
Intereses por pagar	27,610	
Menos vencimientos corrientes	(1,027,610)	(1,000,000)
	1,750,000	2,750,000

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	31/12/2012	2011
2012		1,000,000
2013	1,000,000	1,000,000
2014	1,000,000	1,000,000
2015	750,000	750,000
	2,750,000	3,750,000

13 - OBLIGACIONES BANCARIAS

	31/12/2012	2011
Banco de Guayaquil	7,001,827	5,934,200
Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta el 2015 e interés promedio reajustable del 9%		
Interes generado	33,779	
Banco del Rumiñahui	13,290	21,326.08
Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta el 2014 e interés reajustable del 11.23%		
Interes generado	45	
Banco Bolivariano	1,000,000	-
Préstamos a 91 días plazo vcto. enero del 2013		
Con una tasa de interes del 8.5%		
Interes generado	17,472	
Banco Internacional	6,000,000	-
Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta enero del 2015 e interés promedio reajustable del 8,95%		
Interes generado	104,417	
Sub-Total	14,170,830	5,955,526
Menos vencimientos corrientes (Incluye intereses)	(7,859,631)	(1,940,410)
	6,311,199	4,015,117

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	31/12/2012	2011
2012	-	1,940,410
2013	7,703,918	2,404,631
2014	5,412,822	1,610,486
2015	898,376	-
	14,015,116	5,955,527

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, constituída por la Compañía relacionada Dismedsa S.A. sobre el lote 1 I con una extensión de cuatro hectáreas mil setecientos ochenta y siete diezmilésimas 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.

14 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El saldo al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

	31/12/2012	2011
Obligaciones de Corsam, con vencimientos trimestrales de $ 410.833 hasta abril de 2012 e interés reajustable cada 90 días de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador +3%, cancelado 100% en el 2012.	-	821,667
Obligaciones de Corpacel, con vencimientos trimestrales de $ 373.333 hasta abril de 2012 e interés reajustable cada 90 días de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador +3%	-	746,667
Préstamo recibido Filial Corpacel según convenio	3,523,000	
Pagarés no a la orden a favor de los vendedores de las acciones (3)	2,374,165	2,374,165
Intereses generados	295,584	
Sub-Total	6,192,749	3,942,499
Menos vencimientos corrientes	(6,192,749)	(3,942,499)
	-	0.16

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	31/12/2012	2011
2012	-	3,942,499
2013	6,192,749	
	6,192,749	3,942,499

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Los movimientos de las provisiones fueron los siguientes:

Jubilación patronal	31/12/2012	2011
Saldo al inicio del año	175,067	76,063
Provisión	51,205	99,004
Saldo al final del año	226,272	175,067

Desahucio	31/12/2012	2011
Saldo al inicio del año	47,791	16,802
Provisión	13,136	30,989
Saldo al final del año	60,927	47,791

16 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

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

	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
Urbanización	31/12/2012	2011	31/12/2012	2011
Rubí		35,373		14,677
Zafiro	296,987	577,276	252,953	466,864
Brillante	135,031	647,794	110,333	553,506
Diamante	511,155	1,230,282	256,816	987,667
Onix	83,906	487,823	66,143	400,495
Esmeralda	982,390	4,903,603	775,948	4,078,614
Platino	1,984,435	10,143,245	1,580,738	8,295,629
Macrolotes	313,813	199,957	215,854	170,382
Turquesa	6,967,355	12,705,820	5,576,580	10,326,035
Murano	10,592,609	9,875,135	8,472,867	7,988,956
Ambar	12,419,272	128,975	10,059,431	106,263
Quarzo	9,664,780	-	7,841,280	-
Terrenos - La Joya	-	432,883	-	158,835
	43,951,734	41,368,166	35,208,944	33,547,922

17- CAPITAL SUSCRITO

El Capital suscrito al 31 de Diciembre del 2.012 está representado por 12.500.000 acciones ordinarias de $0.04 de valor nominal unitario, que equivale a $500.000.00

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 legal no puede ser

distribuida como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Reserva Legal	**31/12/2012**	**2011**
Saldo al inicio del año	400	400
Apropiación Reserva Legal 10% Utilidad 2011	131,264	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	131,664	400

19 - GARANTIAS OTORGADAS

Para garantizar los créditos bancarios la compañía a otorgado hipoteca abierta sobre los siguientes lotes de terrenos ubicados en el km 14,5 de la vía Puntilla - Pascuales.

Instituciones	**Lotes**	**Has**	**Avalúo $**
Emisión Obligaciones de Meisterblue	L J 1 A 10	8.3283	2,329,600
Emisión Obligaciones de Corsam	L J 1 A Saldo	13.5373	4,059,000
Emisión Obligaciones de Meisterblue	5D	13.5200	4,056,000
Emisión Obligaciones de Corpacel	4 B	11.3800	3,414,000
Banco del Pacifico	E L UNO	11.1635	2,342,697
Banco del Pacifico	L J 1 B 1	12.2241	5,233,660
Banco del Pacifico	E L DOS	12.1403	8,240,050
Banco Bolivariano	LJ 20	2.5147	100,590
Banco Bolivariano	LJ 21 Saldo	1.6801	67,203
Banco Bolivariano	LJ 13	2.2252	89,008
Banco Internacional	LJ19	10.8219	6,189,513
Emisión Obligaciones	Lote 1 I	4.1787	7,710,794

20.- OTROS INGRESOS

	31/12/2012	**2011**
Intereses Ganados	234,542	54,843
Intereses devengados por ajuste NIIF	201,304	-
Ganancia por venta de Vehículos	-	531
Prestación servicios al exterior	11,103	42,590
Otros	564	2,286
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	447,513	100,250

21.- COSTOS Y GASTOS

	31/12/2012	2011
Resumen de costos y Gastos		
Cstos de Ventas	35,208,944	33,547,922
Gastos de Administración	3,254,047	2,586,617
Gastos de ventas	1,955,566	2,033,786
	40,418,359	38,168,325
Detalle por naturaleza		
Consumo de materias primas y consumibles	34,142,990	32,416,419
Remuneraciones y beneficios a los empleados	3,550,484	3,291,645
Honorarios profesionales	713,852	684,279
Servicios de terceros	15,001	282,779
Impuestos y Contribuciones	213,269	123,582
Arriendo de inmuebles	201,653	187,803
Mantenimientos y reparaciones	387,136	153,912
Publicidad	545,607	638,117
Depreciación	203,528	135,443
Otros gastos	444,839	254,346
	40,418,359	38,168,325
	-	
Remuneraciones y beneficios a los empleados		
Sueldos y Salarios	2,301.738	2,093,466
Beneficios Sociales	805.312	683,233
Aportre al IESS	384,614	384,954
Jubilación Patronal y Desahucio	58.820	129,992
	3,550.484	3,291,645

Hechos Relevantes

En fecha 28 de junio del 2012, Dismedsa registró una aportación para futuro aumento de capital en la filial Meisterblue (proyecto urbanizatico Villa del rey), por el valor de $2.140.000.00,

En la Compañía Promoart (Administración Piazza la Joya), Dismedsa es partícipe del 80% del capital social, por un valor total de $640.00.

DISMEDSA S.A.

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

DISMEDSA S.A.

Ec. Julia Tumbaco Massuh
Contador