

**DOSMILCORP S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes



005

**DOSMILCORP S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
Dosmilcorp S.A.

1. Hemos auditado los estados de situación financiera de Dosmilcorp S.A., al 31 de diciembre del 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

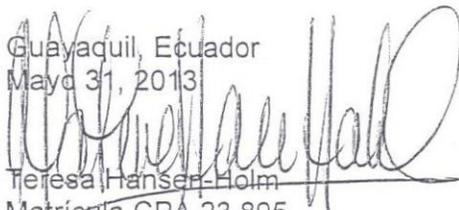
## Opinión

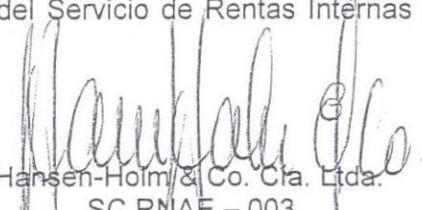
6. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Dosmilcorp S.A. al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

## Asuntos de énfasis

7. Los estados financieros de Dosmilcorp S.A. han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en el Ecuador de acuerdo a la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicada en el R.O.498 del 31.XII.2008) para la presentación de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. El impacto de la aplicación por primera vez de la norma es de US\$431,644, Ver Nota 15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.
8. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene con partes relacionadas saldos por cobrar de US\$478,309 (2011: US\$813,154) y por pagar de US\$1,445,336 (2011: US\$2,739,598), tal como se expone en la Nota 7. PARTES RELACIONADAS.
9. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene una provisión de US\$230,900 correspondiente al Acta de Determinación No. 0920120100144 sobre Impuesto a la Renta del año 2008, ver Notas 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES y 17. EVENTOS SUBSECUENTES.
10. El informe de cumplimiento de obligaciones tributarias de Dosmilcorp S.A., al 31 de diciembre del 2012, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Mayo 31, 2013

  
Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.895

  
Hansen-Holm & Co. Ltda.  
SC RNAE - 003

DOSMILCORP S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

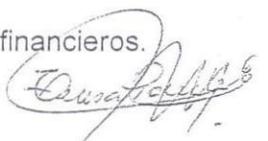
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo	5	2,575,153	2,402,635
Cuentas por cobrar	6	1,364,452	1,317,582
Partes relacionadas	7	478,309	813,154
Inventarios	8	14,332,879	14,119,966
Otros activos		1,916	1,916
Total activo corriente		<u>18,752,709</u>	<u>18,655,253</u>
Propiedades y equipos, neto	9	1,425,442	1,543,098
Propiedades de inversión, neto	10	4,935,125	3,153,806
Activos diferidos	11	213,522	94,690
Total activos		<u>25,326,798</u>	<u>23,446,847</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones bancarias	12	3,977,622	1,955,815
Partes relacionadas	7	772,510	1,966,772
Cuentas por pagar		853,244	834,487
Anticipos de clientes	13	6,449,258	5,662,610
Total pasivo corriente		<u>12,052,634</u>	<u>10,419,684</u>
Partes relacionadas	7	672,826	772,826
Obligaciones bancarias	12	6,461,042	6,669,412
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	15	800	800
Aportes futuras capitalizaciones	15	1,773,664	1,508,580
Reserva legal		351,256	228,422
Resultados acumulados	15	4,014,576	3,847,123
Total patrimonio de los accionistas		<u>6,140,296</u>	<u>5,584,925</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>25,326,798</u>	<u>23,446,847</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. Morice Dassum  
 Gerente General

  
 Econ. Teresa Paredes  
 Contadora

DOSMILCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos	4,504,635	13,282,536
Costos de ventas	<u>(3,108,614)</u>	<u>(10,989,680)</u>
Utilidad operacional	1,396,021	2,292,856
Gastos administrativos	(676,974)	(513,535)
Otros ingresos	<u>87,724</u>	<u>53,015</u>
Utilidad del ejercicio	<u>806,771</u>	<u>1,832,336</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Mörice Dassum  
Gerente General

  
Econ. Teresa Paredes  
Contadora

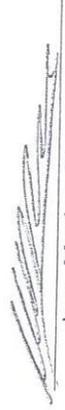
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados			Total de resultados acumulados
					Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Total de resultados acumulados	
Saldos diciembre 31, 2010	800	1,242,348	228,422	244,912	0	1,942,230	2,187,142	3,658,712
Ajustes por transición a las NIIF				431,644			431,644	431,644
Saldos diciembre 31, 2010 ajustados	800	1,242,348	228,422	244,912	431,644	1,942,230	2,618,786	4,090,356
Aporte de accionistas, ver Nota 15. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		266,232				1,832,336	1,832,336	266,232
Utilidad del ejercicio								1,832,336
Impuesto a la renta 2011, ver Nota 14. <u>IMPUESTO A LA RENTA</u>						(603,999)	(603,999)	(603,999)
Saldos diciembre 31, 2011	800	1,508,580	228,422	244,912	431,644	3,170,567	3,847,123	5,584,925
Aporte de accionistas, ver Nota 15. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		265,084						265,084
Transferencia a reserva legal			122,834				(122,834)	0
Determinación fiscal IR 2008, ver Nota 17. <u>EVENTOS SUBSECUENTES</u>						(230,900)	(230,900)	(230,900)
Utilidad del ejercicio						806,771	806,771	806,771
Impuesto a la renta 2012, ver Nota 14. <u>IMPUESTO A LA RENTA</u>						(285,584)	(285,584)	(285,584)
Saldos diciembre 31, 2012	800	1,773,664	351,256	244,912	431,644	3,338,020	4,014,576	6,140,296

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Morice Dassum  
Gerente General



Eco. Teresa Paredes  
Contadora

DOSMILCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad del ejercicio	806,771	1,832,336✓
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	149,975	111,285✓
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	97,485	880,410✓
Activos diferidos y otros	(118,832)	(1,614,752)✓
Anticipos recibidos	786,648	(591,304)✓
Proveedores y otros	(307,237)	(829,770)✓
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>1,414,810</u>	<u>(211,795)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Construcción en proceso	(2,024,581)	8,848,899
Adquisición de propiedades y equipos	(1,970)	(2,133)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión	<u>(2,026,551)</u>	<u>8,846,766</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Préstamo bancario, neto	1,813,437	(4,708,569)
Préstamos a partes relacionadas, neto	(1,294,262)	(2,079,783)
Aportes futuras capitalizaciones	265,084	266,232
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>784,259</u>	<u>(6,522,120)</u>
Aumento neto en efectivo	172,518	2,112,851
Efectivo al comienzo del año	2,402,635	289,784
Efectivo al final del año	2,575,153	2,402,635

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Morice Dassum  
Gerente General

  
Econ. Teresa Paredes  
Contadora

DOSMILCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

La actividad principal de la Compañía es la construcción de toda clase de inmuebles (villas, edificios, oficinas y condominios). Actualmente, es la construcción de las Urbanizaciones denominadas "Ciudad Colón" y "Parque Empresarial Colón" ubicadas en las urbanizaciones Urdesa Norte y Urdenor en el cantón Guayaquil, la cual contará con viviendas unifamiliares, viviendas tetrafamiliares, departamentos, edificios corporativos destinados a oficinas, entre otros proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2012, se han recibido anticipos de clientes por un monto de US\$6,449,258 por contratos de promesa compra – venta asociados con los proyectos inmobiliarios desarrollados por parte de la Compañía en las Urbanizaciones Ciudad Colón y Parque Empresarial Colón, ver Nota 13. ANTICIPOS DE CLIENTES.

La Administración certifica que se ha registrado los ingresos y gastos bajo el principio de devengado.

A criterio de la Administración no se prevé, en estos momentos, ninguna situación que pueda afectar el giro del negocio.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF en base a la última traducción al español vigente a la fecha en que se informe, de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 dictada por la Superintendencia de Compañías (publicada en el R.O. 498 del 31.XII.08).

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o que no están pignorados.

Inventarios

El inventario de propiedades incluye principalmente el costo de construcción de los inmuebles en proceso y aquellos que están disponibles para la venta por concepto de la obra civil relacionada con las Urbanizaciones denominadas "Ciudad Colón" y "Parque Empresarial Colón".

### Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son contabilizadas a su valor razonable, menos la depreciación acumulada.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos.

### Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a oficinas y parqueos que se tienen para generar rentas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas; las reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolonga su vida útil, son contabilizados al gasto de operaciones en la medida en que se incurren.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos:

Oficinas y parqueos en Edificios Corp 2 y 3	45 años
Parqueos en áreas externas	3 años

### Anticipo de clientes

La Compañía mantiene como política recibir anticipos de clientes, aplicables a los contratos de compra-venta de inmuebles, los cuales incluye los valores recibidos por reservaciones de: unifamiliares, townhouses, departamentos, oficinas y parqueos.

### Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por venta de propiedades o locales son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad han sido transferidos al comprador.

Los ingresos por alquiler de oficinas y parqueaderos, son reconocidos de acuerdo al estado de prestación de servicios, sobre el principio del devengado.

## 3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

La división financiera de la Compañía monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de los reportes internos, con los cuales se analiza la exposición a los distintos riesgos.

### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez, es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas su obligaciones. La Compañía mitiga este riesgo estableciendo límites de composición de facilidades de financiamiento y manteniendo una porción adecuada en instrumentos de alta liquidez.

#### 4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideren razonables de acuerdo a las circunstancias.

#### 5. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el efectivo está compuesto por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	212,363	150,325
Bancos locales	1,564,680	1,495,772
Bancos del exterior	798,110	756,538
	<u>2,575,153</u>	<u>2,402,635</u>

#### 6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de cuentas por cobrar son los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anticipos (1)	774,144	670,899
Clientes (2)	590,308	646,683
	<u>1,364,452</u>	<u>1,317,582</u>

(1) Incluye principalmente anticipos entregados a proveedores para la construcción de la Urbanización "Ciudad Colón" y "Parque Empresarial Colón". Ver Nota 16. COMPROMISOS, que serán liquidados a la terminación de la obra.

(2) Incluye principalmente cuentas por cobrar por crédito directo otorgado a clientes.

#### 7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas son los siguientes:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
<u>Corto plazo</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Orbistel S.A.	69,500	0	69,500	0
Coloncorp S.A.	408,092	0	742,898	0
Ing. Alberto Dassum	0	0	0	1,027,000
Ing. Alfredo Dassum	0	86,498	0	86,498
Jorge Abedrabbo	0	129,853	0	121,337
Intereses por Pagar	0	442,588	0	618,366
Otros	717	113,571	756	113,571
	<u>478,309</u>	<u>772,510</u>	<u>813,154</u>	<u>1,966,772</u>

El saldo al 31 de diciembre 2012 y 2011 de cuentas por a pagar largo plazo a partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Wellington Invest Associates	550,000	550,000
Coloncorp S.A.	0	100,000
Intereses	<u>122,826</u>	<u>122,826</u>
	<u>672,826</u>	<u>772,826</u>

Durante el 2012 y 2011, las principales transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Préstamos pagados	1,202,201	2,149,914
Préstamos recibidos	83,718	121,336

## 8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, inventarios incluye los terrenos y los valores desembolsados por concepto de la obra civil relacionados con las urbanizaciones "Ciudad Colón" y "Parque Empresarial Colón", así tenemos:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ciudad Colón	4,554,610	5,606,201
Parque Empresarial Colón	<u>9,778,269</u>	<u>8,513,765</u>
	<u>14,332,879</u>	<u>14,119,966</u>

1) Metropark, construcción en proceso, no cuenta con propiedad horizontal.

## 9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento de propiedades y equipos, es el siguiente:

<u>Costo</u>	<u>2012</u>		<u>Total</u>
	<u>Terreno</u>	<u>Muebles y equipos</u>	
Saldo inicial	1,532,858	56,897	1,589,755
Adiciones	0	1,970	1,970
Reclasificaciones (1)	<u>(116,098)</u>	0	<u>(116,098)</u>
Saldo final (2)	1,416,760	58,867	1,475,627
<u>Depreciación acumulada</u>			
Saldo final	<u>0</u>	<u>(50,185)</u>	<u>(50,185)</u>
Propiedades y equipos, neto	<u>1,416,760</u>	<u>8,682</u>	<u>1,425,442</u>

(1) Corresponde principalmente a las reclasificaciones a la cuenta de Inventarios de Terrenos y Mejoras, Etapa III Pacific Plaza Mz. 270.

(2) Los solares 1, 5 y 7 manzana 275, 278 y 274 respectivamente de la Etapa I y III de Ciudad Colón se encuentran garantizando la obligación con el Banco de Guayaquil; ver Nota 12. OBLIGACIONES BANCARIAS.

<u>Costo</u>	2011		<u>Total</u>
	<u>Terreno</u>	<u>Muebles y equipos</u>	
Saldo inicial	1,866,876	54,764	1,921,640
Adiciones	0	2,133	2,133
Reclasificaciones (1)	(334,018)	0	(334,018)
Saldo final (2)	1,532,858	56,897	1,589,755
<u>Depreciación acumulada</u>			
Saldo final	0	(46,657)	(46,657)
Propiedades y equipos	1,532,858	10,240	1,543,098

(1) Corresponde principalmente a las reclasificaciones a la cuenta de Inventarios de Terrenos y Mejoras, Etapa III Mz. 275.

(2) Los solares 1, 5 y 7 manzana 275, 278 y 274 respectivamente de la Etapa I y III de Ciudad Colón se encuentran garantizando la obligación con el Banco de Guayaquil; ver Nota 12. OBLIGACIONES BANCARIAS.

#### 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento de propiedades de inversión es el siguiente:

<u>Costo</u>	2012				<u>Total</u>
	<u>Edificio C2</u>	<u>Corporativo 2</u>	<u>Corporativo 3</u>	<u>Parqueos</u>	
Saldo inicial	0	2,365,689	743,797	155,605	3,265,091
Ajustes	0	(25,393)	0	0	(25,393)
Reclasificaciones (1)	130,782	38,628	1,606,448	177,302	1,953,160
Saldo final	130,782	2,378,924	2,350,245	332,907	5,192,858
<u>Depreciación acumulada</u>					
Saldo final	(1,211)	(105,246)	(33,523)	(117,753)	(257,733)
Saldo final, neto	129,571	2,273,678	2,316,722	215,154	4,935,125

(1) Corresponde principalmente a las reclasificaciones de Inventarios de Producto Terminados por US\$1,775,858 y Construcciones en proceso US\$177,302.

(2) Sin cobertura de seguros.

<u>Costo</u>	2011			<u>Total</u>
	<u>Corporativo 2</u>	<u>Corporativo 3</u>	<u>Parqueos</u>	
Saldo inicial	2,212,327	0	68,459	2,280,786
Reclasificaciones (1)	153,362	743,797	87,146	984,305
Saldo final	2,365,689	743,797	155,605	3,265,091
<u>Depreciación acumulada</u>				
Saldo final	(52,570)	(16,529)	(42,186)	(111,285)
Saldo final, neto	2,313,119	727,268	113,419	3,153,806

(1) Corresponde principalmente a las reclasificaciones de Inventarios de Productos Terminados Corporativo 3 US\$743,797 y Construcciones en proceso US\$240,508.

## 11. ACTIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los activos diferidos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo neto al inicio del año	12,220,013	10,586,609
Adiciones	118,832	1,633,404
Total activos diferidos	<u>12,338,845</u>	<u>12,220,013</u>
Amortización acumulada	<u>(12,125,323)</u>	<u>(12,125,323)</u>
Saldo neto al final del año	<u>213,522</u>	<u>94,690</u>

El movimiento de la amortización es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	(12,125,323)	(10,586,609)
Adiciones (1)	<u>0</u>	<u>(1,538,714)</u>
Saldo al final del año	<u>(12,125,323)</u>	<u>(12,125,323)</u>

(1) En el 2012 y 2011, la Compañía procedió a activar el gasto de amortización y enviarlo a inventario de productos terminados y construcciones en proceso para liquidarlo en el momento que se proceda la venta del inmueble.

## 12. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las obligaciones bancarias se desglosan de la siguiente manera:

	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>2012</u> <u>Largo</u> <u>plazo</u>	<u>Total</u>
<u>ITAÚ PRIVATE BANK</u>			
Con vigencia hasta noviembre del 2014, al 5% de interés.	0	5,861,000	5,861,000
<u>BANCO DE GUAYAQUIL</u>			
Con vigencia hasta junio del 2013 y abril del 2016, al 8.25% y 8% de interés respectivamente.	2,208,370	600,042	2,808,412
<u>BNP PARIBAS MIAMI</u>			
Con vigencia hasta diciembre del 2013, al 5% de interés.	1,680,351	0	1,680,351
Intereses por pagar	88,901	0	88,901
	<u>3,977,622</u>	<u>6,461,042</u>	<u>10,438,664</u>

	<u>Corto plazo</u>	<u>2011 Largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>ITAÚ PRIVATE BANK</u> Con vigencia hasta octubre y noviembre del 2014, al 5% de interés.	0	5,861,000	5,861,000
<u>BANCO DE GUAYAQUIL</u> Con vigencia hasta abril del 2016, al 8.09% de interés.	191,588	808,412	1,000,000
<u>BNP PARIBAS MIAMI</u> Con vigencia hasta diciembre del 2012, al 5% de interés.	1,680,351	0	1,680,351
Intereses por pagar	83,876	0	83,876
	<u>1,955,815</u>	<u>6,669,412</u>	<u>8,625,227</u>

### 13. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, los anticipos de clientes incluyen principalmente US\$6,449,258 (2011: US\$5,662,610) recibido de clientes para la compra de inmuebles en la Urbanización "Ciudad Colón" y "Parque Empresarial Colón"; ver Nota 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO.

### 14. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 23% (2011: 24%) disminuyéndose en un 10% cuando los resultados se capitalizan.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	806,771	1,832,336
Gastos no deducibles	434,897	684,329
Base imponible	<u>1,241,668</u>	<u>2,516,665</u>
Impuesto a pagar (1)	285,584	603,999

(1) El impuesto a la renta es debitado a los resultados acumulados.

### 15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

#### Capital social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1.00 cada una.

### Aportes futuras capitalizaciones

Al 31 de Diciembre del 2012, constituye el monto de US\$1,773,664 (2012: US\$265,084; 2011: US\$266,232, 2010: US\$262,748, 2009: US\$257,587, 2008: US\$467,725 y 2007: US\$254,288) los cuales corresponden a aportaciones en efectivo realizado por los accionistas.

### Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

#### a) Reserva de capital

La Reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que excede el valor de las pérdidas acumuladas, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

#### b) Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera 1, el siguiente cuadro muestra los ajustes causados por la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, así tenemos:

Al 31 de diciembre del 2010 se incluye en esta cuenta un ajuste por concepto de aplicación de NIIF por un monto de US\$431,644.

	<u>31/12/2010</u>	<u>1/1/2010</u>
Total Patrimonio de acuerdo a NEC	3,658,712	2,189,473
<u>Ajuste del Período de Transición "NEC" a "NIIF":</u>		
Ajuste de cuentas por cobrar	(313,497)	0
Intereses por pagar a relacionadas	424,458	0
Intereses por pagar a Banco Itau	320,683	0
Total de ajustes en la fecha de transición "NEC" a "NIIF"	431,644	0
Ajustes periodo de transición "NEC" a "NIIF"	0	0
Total Patrimonio de acuerdo a "NIIF"	<u>4,090,356</u>	<u>2,189,473</u>

## 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

### Contratos de Obra Civil.- JP Construcciones

La Compañía ha suscrito dos contratos para la construcción de la obra civil de las urbanizaciones denominadas Ciudad Colón en Guayaquil y Parque Empresarial Colón en Guayaquil. El valor de las obras ascienden a US\$1,434,744 y US\$943,120, respectivamente.

### Fideicomiso Mercantil

Mediante Escritura Pública celebrada el 4 de octubre del 2006 ante la Notaría Trigésima del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado "Fideicomiso Ciudad Colón" en la cual intervienen Dosmilcorp S.A., Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. y Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A., como constituyentes y beneficiarios. El remanente que exista después de haber realizado la restitución será en los siguientes porcentajes: 1) Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (30%); 2) Dosmilcorp S.A. (50%); y, 3) Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A. (20%).

Con fecha 29 de junio del 2007 se reformó el "Fideicomiso Ciudad Colón", mediante el cual Dosmilcorp S.A., se obligó hasta marzo 15 del 2008 a transferir cinco lotes de terreno previo a la certificación del punto de equilibrio. El no cumplimiento de la transferencia obligará a Dosmilcorp S.A. a pagar a los inversionistas, constituyentes todos los gastos preoperativos que haya efectuado hasta el mismo día en que se cumpla dicho plazo, más los intereses respectivos calculados a la tasa pasiva referencia.

### Corporación La Favorita C.A.

Con fecha 22 de julio del 2010, se suscribe el contrato de Concesión Comercial otorgado por Dosmilcorp S.A. a favor de Corporación Favorita C.A. Las partes antes mencionadas acordaron que la Corporación La Favorita C.A. construya a su costo y bajo su exclusiva responsabilidad y dirección el Supermercado de acuerdo a los planos y declaratoria de propiedad horizontal aprobados. El plazo del contrato suscrito es por un periodo de 30 años, a contar desde la inauguración para la atención al público en general del Supermercado y locales comerciales.

### Administración Tributaria

La Administración Tributaria en ejercicio de su facultad determinadora ha establecido:

- a) Según Acta de Determinación No. 0920120100144 correspondiente al Impuesto a la Renta del año 2008, se establece los siguientes valores a pagar: i) Impuesto a la renta por US\$363,018 más los intereses generados desde la fecha de exigibilidad hasta la fecha de pago; y, ii) Recargo por US\$72,604, equivalente al 20% sobre el principal. Ver Nota 17. EVENTOS SUBSECUENTES.
- b) Según Orden de Determinación No. RLS-ASODETC11-00041 comunica el inicio del proceso de determinación de las obligaciones tributarias correspondientes al Impuesto a la Renta por el periodo fiscal 2009. Al 31 de diciembre del 2012, la Administración Tributaria se encuentra en proceso de cuantificación de diferencias. Ver Nota 17. EVENTOS SUBSECUENTES.

## 17. EVENTOS SUBSECUENTES

### Administración Tributaria

Con respecto a la revisión del Impuesto a la Renta de los años 2008 y 2009:

- a) Mediante Resolución No. 109012013RREC002861 emitida con fecha 28 de enero del 2013, se reconocieron descargos y se estableció los siguientes valores a pagar: i) Impuesto a la Renta por el ejercicio económico 2008 por US\$135,758