

DOSMILCORP S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes



DOSMILCORP S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

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 financieros adjuntos de Dosmilcorp S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio 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 de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

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 adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Dosmilcorp S.A. al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantiene saldos por pagar con partes relacionadas por US\$86,498 (2013: US\$750,070), tal como se expone en la Nota 7. **PARTES RELACIONADAS.**
8. El Informe de Cumplimiento Tributario de Dosmilcorp S.A. al 31 de diciembre del 2014, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Marzo 27, 2015

[Firma]
Karla Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895

[Firma]
Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC.RNAE-003



DOSMILCORP S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	1,070,170	1,270,166
Cuentas por cobrar	6	375,603	485,374
Partes relacionadas	7	0	600
Inventarios	8	13,583,936	14,145,891
Total activo corriente		15,029,709	15,902,031
Propiedades y equipos, neto	9	6,456,460	6,231,881
Propiedades de inversión, neto	10	4,418,034	5,048,718
Activos diferidos	11	0	466,466
Otros activos		1,555	1,555
Total activos		25,905,758	27,650,651
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	12	9,806,302	9,854,963
Partes relacionadas	7	86,498	200,070
Cuentas por pagar	13	830,050	556,071
Anticipos de clientes	14	5,631,574	8,158,345
Total pasivo corriente		16,354,424	18,769,449
Partes relacionadas	7	0	550,000
Obligaciones financieras	12	129,794	374,299
Anticipos de clientes	14	1,203,781	1,247,115
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	16	800	800
Aportes futuras capitalizaciones	16	2,304,252	2,039,475
Reserva legal		473,487	403,375
Resultados acumulados	16	5,439,220	4,266,138
Total patrimonio		8,217,759	6,709,788
Total pasivos y patrimonio		25,905,758	27,650,651

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, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por actividades ordinarias		5,101,840	3,937,685
Costo de ventas		<u>(2,432,616)</u>	<u>(2,028,710)</u>
Utilidad operacional		2,669,224	1,908,975
Gastos administrativos		(2,639,465)	(1,335,607)
Otros ingresos	17	<u>1,582,919</u>	<u>336,570</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>1,612,678</u>	<u>909,938</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


A

Ing. Morice Dassum
Gerente General



Econ. Teresa Paredes
Contadora

DOSMIL CORP. S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aportes futuros capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados		
					Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Total de resultados acumulados
Saldos a diciembre 31, 2012	800	1,773,894	351,256	244,912	431,844	3,338,020	4,014,576
Aporte de accionistas, ver Nota 16. PATRIMONIO		265,811					
Transferencia a reserva legal			52,119			(52,119)	0
Definición fiscal IR 2009, ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES						(397,443)	(397,443)
Utilidad del ejercicio						909,938	909,938
Impuesto a las ganancias 2013, ver Nota 15. IMPUESTO A LAS GANANCIAS						(208,814)	(208,814)
Saldos a diciembre 31, 2013	800	2,039,475	403,375	244,912	431,844	3,589,582	4,266,138
Aporte de accionistas, ver Nota 16. PATRIMONIO		264,777					
Transferencia a reserva legal			70,112			(70,112)	0
Utilidad del ejercicio						1,012,078	1,012,078
Impuesto a las ganancias 2014, ver Nota 15. IMPUESTO A LAS GANANCIAS						(369,484)	(369,484)
Saldos a diciembre 31, 2014	800	2,304,252	473,487	244,912	431,844	4,762,964	5,439,220

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Ing. Moricon Dattum
Gerente General


Econ. Teresa Paredes
Contadora

DOSMILCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

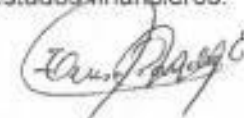
DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	1,612,678	909,938
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	177,414	223,841
Estimación cuentas de dudoso cobro	863	1,151
Provisión de intereses	549,173	608,823
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(115,989)	1,183,572
Activos diferidos y otros	466,466	(252,583)
Anticipos recibidos	(2,570,105)	2,956,202
Cuentas por pagar y otros	129,992	(731,366)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>250,492</u>	<u>4,899,578</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Construcción en proceso	1,024,774	(4,331,255)
Adquisición de propiedades y equipos, neto y propiedades de inversión, neto	<u>(234,128)</u>	<u>(625,630)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	<u>790,646</u>	<u>(4,956,885)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Préstamos bancarios, neto	(842,339)	(818,225)
Préstamos a partes relacionadas, neto	(663,572)	(695,266)
Aportes futuras capitalizaciones	264,777	265,811
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>(1,241,134)</u>	<u>(1,247,680)</u>
(Disminución) neta en efectivo	(199,996)	(1,304,987)
Efectivo al comienzo del año	1,270,166	2,575,153
Efectivo al final del año	<u>1,070,170</u>	<u>1,270,166</u>

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, 2014 Y 2013

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

La actividad principal de la Compañía es la construcción de toda clase de inmuebles (villas, edificios, oficinas y condominios). Actualmente, desarrolla sus proyectos en 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 2014, se han recibido anticipos de clientes por un monto de US\$6.835.355 (2013: US\$9.405.460) por contratos inmobiliarios asociados con los proyectos desarrollados por parte de la Compañía en las Urbanizaciones Ciudad Colón y Parque Empresarial Colón, ver Nota 14. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados al Directorio para la aprobación de su emisión, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de fecha 28 de marzo del 2014.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación 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 pignoradas.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) 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".

d) 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.

e) 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 prolongan 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 Corporativos 2 y 3	45 años
Parqueos en Edificios Empresariales 4 y 5	45 años
Parqueos en áreas externas	3 años

f) Anticipos de clientes

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

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

h) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias 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. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) 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.

5. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el efectivo está compuesto por:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	301	534,974
Bancos locales	934,131	518,201
Bancos del exterior	135,738	216,991
	<u>1,070,170</u>	<u>1,270,166</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos (1)	108,057	239,906
Clientes	269,559	246,619
Estimación de cuentas de dudoso cobro	(2,013)	(1,151)
	<u>375,603</u>	<u>485,374</u>

(1) Incluye principalmente anticipos entregados a proveedores para las construcciones que la Compañía mantiene en curso, ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de cuentas por cobrar y por pagar en el corto plazo con partes relacionadas son los siguientes:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Corto plazo				
Ing. Alfredo Dassum	0	86,498	0	86,499
Otros	0	0	600	113,571
	<u>0</u>	<u>86,498</u>	<u>600</u>	<u>200,070</u>

Al 31 de diciembre 2014 y 2013, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo a partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Wellington Invest Associates	0	550,000
	<u>0</u>	<u>550,000</u>

Durante el 2014 y 2013, las principales transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Préstamos otorgados	186,743	129,853
Gastos por servicios	309,616	0
Otros ingresos	1,489,516	0

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los inventarios incluyen lo siguiente:

	2014	2013
Ciudad Colón	287,059	1,117,208
Parque Empresarial Colón	931,446	2,061,351
Construcciones en curso (1)	12,365,431	10,967,332
	<u>13,583,936</u>	<u>14,145,891</u>

(1) Incluye principalmente, proyecto Metropark por US\$10,908,216 (2013: US\$10,049,661) y proyecto Pacific Plaza por US\$1,430,645 (2013: US\$901,733), ver Nota 18. **COMPROMISOS Y CONTINGENTES**. Contratos de obra civil.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de propiedades y equipos, neto es el siguiente:

	2014		
	Terreno	Muebles y equipos	Total
Costos			
Saldo inicial	6,226,530	58,867	6,285,397
Adiciones	227,618	0	227,618
Total costos (1)	6,454,148	58,867	6,513,015
Depreciación acumulada	0	(56,555)	(56,555)
Saldo final de propiedades y equipos, neto	6,454,148	2,312	6,456,460

	2013		
	Terreno	Muebles y equipos	Total
Costos			
Saldo inicial	1,416,760	58,867	1,475,627
Adiciones	632,249	0	632,249
Ajustes	(18,392)	0	(18,392)
Reclasificaciones (2)	4,195,913	0	4,195,913
Total costos (1)	6,226,530	58,867	6,285,397
Depreciación acumulada	0	(53,516)	(53,516)
Saldo final de propiedades y equipos, neto	6,226,530	5,351	6,231,881

(1) Los solares 1, 5 y 7 manzana 275, 276 y 274, respectivamente de la Etapa I y III de Ciudad Colón se encuentran garantizando la obligación con el Banco de Gusaquil, ver Nota 12. **OBLIGACIONES FINANCIERAS**.

(2) Corresponde principalmente a las reclasificaciones de construcciones en proceso por US\$4,195,913.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

Costos	Edificio C2	2014		Empresarial 4 y 5	Total
		Corporativo 2 y 3	Parqueos		
Saldo inicial	130,782	5,059,083	332,907	0	5,522,772
Adiciones	0	2,759	0	3,751	6,510
Reclasificaciones, neto (1)	0	(516,238)	0	33,743	(482,495)
Total costos	130,782	4,545,604	332,907	37,494	5,046,787
Depreciación acumulada	(7,023)	(323,923)	(297,505)	(302)	(628,753)
Saldo final de propiedades de inversión, neto (2)	123,759	4,221,681	35,402	37,192	4,418,034

Costos	Edificio C2	2013		Total
		Corporativo 2 y 3	Parqueos	
Saldo inicial	130,782	4,729,169	332,907	5,192,858
Adiciones	0	11,773	0	11,773
Reclasificaciones, neto (1)	0	318,141	0	318,141
Total costos	130,782	5,059,083	332,907	5,522,772
Depreciación acumulada	(4,117)	(241,215)	(228,722)	(474,054)
Saldo final de propiedades de inversión, neto (2)	126,665	4,817,868	104,185	5,048,718

(1) Corresponde principalmente a las reclasificaciones de inventarios de productos terminados por US\$270,693 (2013: US\$569,357) y reclasificaciones a inventarios de productos terminados por US\$753,188 (2013: US\$251,216).

(2) Sin cobertura de seguros.

11. ACTIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los activos diferidos se forman de la siguiente manera:

	2014	2013
Saldo neto al inicio del año	466,466	213,522
Adiciones	1,000,922	252,944
Ventas (1)	(1,467,388)	0
Saldo neto al final del año	0	466,466

(1) Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el 10 de diciembre del 2014, se aprueba la facturación por concepto de "Estudios preoperacionales y de anteproyecto inmobiliario denominado "San Patricio" en la ciudad de Quito", ver Nota 17. OTROS INGRESOS.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las obligaciones financieras se forman de la siguiente manera:

		2014	
	Corto plazo	Largo plazo	Total
<u>ITAÚ PRIVATE BANK</u>			
Préstamos con vigencia hasta junio del 2015, al 1.37% de interés	5,861,000	0	5,861,000
<u>BANCO DE GUAYAQUIL (1)</u>			
Préstamos con vigencia hasta enero del 2015 y abril del 2016, al 8.26% y 8% de interés, respectivamente	2,244,506	129,794	2,374,300
<u>SANTANDER PRIVATE BANKING</u>			
Préstamos con vigencia hasta diciembre del 2015, al 1.05% de interés	1,680,351	0	1,680,351
Intereses por pagar	20,445	0	20,445
	<u>9,806,302</u>	<u>129,794</u>	<u>9,936,096</u>

		2013	
	Corto plazo	Largo plazo	Total
<u>ITAÚ PRIVATE BANK</u>			
Préstamos con vigencia hasta noviembre del 2014, al 5% de interés	5,861,000	0	5,861,000
<u>BANCO DE GUAYAQUIL (1)</u>			
Préstamos con vigencia hasta enero del 2014 y abril del 2016, al 8.25% y 8% de interés, respectivamente	2,225,742	374,299	2,600,041
<u>BNP PARIBAS MIAMI</u>			
Préstamos con vigencia hasta diciembre del 2014, al 5% de interés	1,680,351	0	1,680,351
Intereses por pagar	87,870	0	87,870
	<u>9,854,963</u>	<u>374,299</u>	<u>10,229,262</u>

(1) Las obligaciones se encuentran garantizadas por hipotecas abiertas sobre propiedades por un monto de US\$17,382,620 (2013: US\$7,105,364), ver Nota 9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO.

13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	2014	2013
Proveedores	96,409	106,154
Impuestos por pagar (1)	247,452	41,977
Garantías por pagar	52,025	73,474
Beneficios sociales	1,080	1,075
Impuesto a la renta	143,987	36,750
Depósitos en garantía	289,097	296,641
	<u>830,050</u>	<u>556,071</u>

(1) Incluye principalmente IVA en ventas por US\$197,561 (2013: US\$21,663).

14. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2014, los anticipos de clientes en el corto y largo plazo incluyen US\$5,631,574 y US\$1,203,781 (2013: US\$8,158,345 y US\$1,247,115), respectivamente, recibido de clientes por los proyectos que se desarrollan en la Urbanización "Ciudad Colón" y en el "Parque Empresarial Colón", ver Nota 1.

ACTIVIDAD ECONÓMICA

15. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%, 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>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	1,612,678	909,938
Gastos no deducibles	66,795	39,219
Utilidad gravable	1,679,473	949,157
Impuesto a pagar (1)	369,484	208,814

(1) El impuesto a las ganancias es debitado de los resultados acumulados.

16. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Aportes futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2014, los aportes para futuras capitalizaciones aprobados mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, asciende a US\$2,304,252 (2014: US\$264,777; 2013: US\$265,811; 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 realizados 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) Ajustes Impuesto a las ganancias 2009

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionista celebrada el 6 de noviembre del 2013, se aprueba registrar la provisión por concepto de impuesto a las ganancias del ejercicio fiscal 2009 por US\$397,443 contra resultados acumulados de ejercicios anteriores.

17. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente la facturación por concepto de "Estudios preoperacionales y de anteproyecto inmobiliario denominado "San Patricio" en la ciudad de Quito" por US\$1,489,517.

18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contratos de obra civil

La Compañía mantiene en la actualidad vigentes contratos asociados a los proyectos denominados "Metropark" y "Pacífico Plaza", mismos que se encuentran en proceso de construcción.

Al 31 de diciembre del 2014, el valor de las construcciones en curso ascienden a US\$12,365,431 (2013: US\$10,967,332).

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: i) Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (30%); ii) Dosmilcorp S.A. (50%); y, iii) 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 referencial.

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 La 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 período de 30 años, a contar desde la inauguración para la atención al público en general del Supermercado y locales comerciales.

Con fecha 12 de octubre del 2013, Corporación La Favorita C.A. inició la operación del Supermercado denominado "Supermaxi".

Administración Tributaria

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

- a) Según Acta de Determinación No. 0920130100068 emitida con fecha 19 de abril del 2013, correspondiente al impuesto a la renta del año 2009, se establecen los siguientes valores a pagar: i) Impuesto a la renta 2009 por US\$671,345 más los intereses generados desde la fecha de exigibilidad hasta la fecha de pago; y, ii) Recargo por US\$134,269 equivalente al 20% sobre el principal. Con fecha 21 de mayo del 2013, la Compañía presentó el Reclamo Administrativo en contra del Acta de Determinación antes mencionada.

Mediante Resolución No. 109012013RREC064278 emitida con fecha 6 de noviembre del 2013, se reconocieron descargos y se estableció los siguientes valores a pagar: i) Impuesto a la renta por el ejercicio económico 2009 por US\$240,138 más los intereses generados desde la fecha de exigibilidad hasta la fecha de pago; y, ii) Recargo por US\$48,028 equivalente al 20% sobre el principal.

La obligación antes mencionada fue cancelada el 25 de noviembre del 2013.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 26 de febrero del 2015, la Compañía obtuvo la propiedad horizontal del Proyecto denominado "Metropark".