

DOSMILCORP S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014

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 2015 y 2014, y los correspondientes estados de resultados integral, de 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 2015 y 2014, 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.

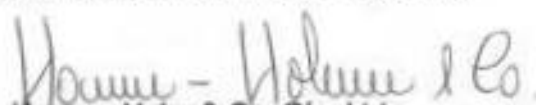
Asuntos de énfasis

7. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$341,685 y US\$344,490 (2014: US\$86,498) respectivamente, 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 2015, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Abril 6, 2016


Mónica Sanín C.
Matrícula CPA G. 12338


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



DOSMILCORP S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

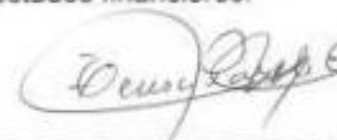
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,474,388	1,070,170
Cuentas por cobrar	6	206,195	375,603
Partes relacionadas	7	341,685	0
Inventarios	8	7,523,684	13,583,936
Total activo corriente		9,545,952	15,029,709
Propiedades y equipos, neto	9	6,672,526	6,456,460
Propiedades de inversión, neto	10	10,081,547	4,418,034
Otros activos		2,457	1,555
Total activos		26,302,482	25,905,758
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	12	12,268,261	9,806,302
Partes relacionadas	7	344,490	86,498
Cuentas por pagar	13	913,276	830,050
Anticipos de clientes	14	2,237,648	5,631,574
Total pasivo corriente		15,763,675	16,354,424
Obligaciones financieras	12	0	129,794
Cuentas por pagar	13	212,376	0
Anticipos de clientes	14	1,160,448	1,203,781
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	16	800	800
Aportes futuras capitalizaciones	16	2,304,252	2,304,252
Reserva legal		473,487	473,487
Reserva facultativa	16	4,377,618	0
Resultados acumulados	16	2,009,826	5,439,220
Total patrimonio		9,165,983	8,217,759
Total pasivos y patrimonio		26,302,482	25,905,758

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dássum
Gerente General


Econ. Teresa Paredes
Contadora

DOSMILCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

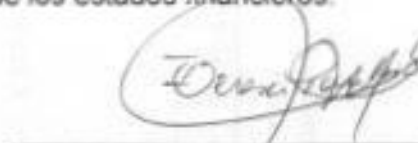
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por actividades ordinarias		6,889,730	5,101,840
Costo de ventas		<u>(4,100,538)</u>	<u>(2,432,616)</u>
Utilidad operacional		2,789,192	2,669,224
Gastos administrativos		(1,376,734)	(2,639,465)
Otros ingresos	17	<u>399,977</u>	<u>1,582,919</u>
Utilidad del ejercicio		<u>1,812,435</u>	<u>1,612,678</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 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados		
						Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Total resultados acumulados
Saldos a diciembre 31, 2013	800	2,039,475	403,375	0	244,912	431,644	3,589,582	4,266,138
Aporte de accionistas, ver Nota 16. PATRIMONIO								
Transferencia a reserva legal		264,777						0
Utilidad del ejercicio			70,112				(70,112)	(70,112)
Impuesto a las ganancias 2014, ver Nota 15. IMPUESTO A LAS GANANCIAS							1,612,678	1,612,678
Saldos a diciembre 31, 2014	800	2,304,252	473,487	0	244,912	431,644	4,762,664	5,439,220
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 16. PATRIMONIO								
Distribución de dividendos, ver Nota 16. PATRIMONIO				4,377,618			(4,377,618)	(4,377,618)
Utilidad del ejercicio							(385,046)	(385,046)
Impuesto a las ganancias 2015, ver Nota 15. IMPUESTO A LAS GANANCIAS							1,812,435	1,812,435
Saldos a diciembre 31, 2015	800	2,304,252	473,487	4,377,618	244,912	431,644	1,333,270	2,009,826
								9,165,983

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Morice Dassum
Gerente General



Econ. Teresa Paredes
Contadora

DOSMILCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

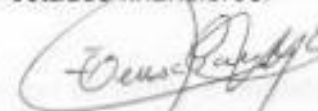
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad del ejercicio	1,812,435	1,612,678
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Depreciación	199,552	177,414
Estimación cuentas de dudoso cobro	302	863
Provisión de intereses	329,684	549,173
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(324,855)	(115,989)
Activos diferidos y otros	(902)	466,466
Anticipos recibidos	(3,437,259)	(2,570,105)
Cuentas por pagar y otros	(30,687)	129,992
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(1,451,730)	250,492
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Construcción en proceso	200,116	1,024,774
Adquisición de propiedades y equipos, neto y propiedades de inversión, neto	(218,995)	(234,128)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión	(18,879)	790,646
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Préstamos bancarios, neto	2,002,481	(842,339)
Préstamos a partes relacionadas, neto	2,346	(663,572)
Aportes futuras capitalizaciones	0	264,777
Dividendos pagados	(130,000)	0
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiación	1,874,827	(1,241,134)
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	404,218	(199,996)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	1,070,170	1,270,166
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,474,388	1,070,170

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Mónica Dassum
Gerente General


Econ. Teresa Paredes
Contadora

DOSMILCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(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 2015, se han recibido anticipos de clientes por un monto de US\$3,398,096 (2014: US\$6,835,355) 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 2015, 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 2014 fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de fecha 27 de marzo del 2015.

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, Valores y Seguros (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 esta 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.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación.

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

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 equivalentes de 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
Oficinas y parqueos en Edificio Metropark	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, locales, oficinas, bodegas 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; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

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, locales, bodegas y parqueos, 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

Es el riesgo de que una compañía no pueda cumplir con todas sus 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 Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por lo siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja	436	301
Bancos locales	250,522	934,131
Bancos del exterior	103,778	135,738
Inversiones (1)	<u>1,119,652</u>	<u>0</u>
	<u>1,474,388</u>	<u>1,070,170</u>

(1) Incluye inversión en póliza de acumulación mantenida en el Banco de Guayaquil S.A. con una vigencia de 3 días a una tasa de interés del 3.5%.

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de las cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipos (1)	13,439	108,057
Clientes	195,071	269,559
Estimación de cuentas de dudoso cobro	<u>(2,315)</u>	<u>(2,013)</u>
	<u>206,195</u>	<u>375,603</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 2015 y 2014, el saldo de las cuentas por cobrar y por pagar en el corto plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	2015		2014	
	<u>Cuentas</u> <u>por cobrar</u>	<u>Cuentas</u> <u>por pagar</u>	<u>Cuentas</u> <u>por cobrar</u>	<u>Cuentas</u> <u>por pagar</u>
Ing. Alfredo Dassum	0	86,498	0	86,498
Ing. Jorge Abedrabbo Larach	0	63,762	0	0
Ing. Francisco Dassum	0	47,821	0	0
Ing. Morice Dassum	0	95,642	0	0
Hidaco LLC	0	47,821	0	0
Hotel Colón Guayaquil S.A.	0	2,346	0	0
Leimagencorp S.A.	341,685	0	0	0
Coloncorp S.A.	0	600	0	0
	<u>341,685</u>	<u>344,490</u>	<u>0</u>	<u>86,498</u>

Durante los años 2015 y 2014, las principales transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Préstamos otorgados	49,000	186,743
Gastos por servicios	579,254	309,616
Otros ingresos	266,077	1,489,516

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de los inventarios incluye lo siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ciudad Colón	161,589	287,059
Parque Empresarial Colón (2)	2,627,987	931,446
Construcciones en curso (1)	4,734,108	12,365,431
	<u>7,523,684</u>	<u>13,583,936</u>

(1) Incluye principalmente proyecto Pacific Plaza por US\$4,699,187 (2014: US\$1,430,645) y proyecto Metropark por US\$0 (2014: US\$10,908,216), ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Contratos de obra civil.

(2) Incluye US\$1,562,876 del proyecto Metropark. Con fecha 26 de febrero del 2015, la Compañía obtuvo la propiedad horizontal del Proyecto denominado "Metropark".

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el movimiento de propiedades y equipos, neto es el siguiente:

	<u>2015</u>	
	<u>Terreno</u>	<u>Muebles y equipos</u>
<u>Costos</u>		
Saldo inicial	6,454,148	58,867
Adiciones	124,387	94,608
Total costos (1)	6,578,535	153,475
Depreciación acumulada	0	(59,484)
Saldo final de propiedades y equipos, neto	<u>6,578,535</u>	<u>93,991</u>
		<u>6,672,526</u>

<u>Costos</u>	<u>2014</u>		
	<u>Terreno</u>	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Total</u>
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

- (1) 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 S.A., ver Nota 12. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

<u>Costos</u>	<u>2015</u>					
	<u>Edificio C2</u>	<u>Corporativo 2 y 3</u>	<u>Parqueos</u>	<u>Empresarial 4 y 5</u>	<u>Metropark</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	130,782	4,545,604	332,907	37,494	0	5,046,787
Reclasificaciones, neto (1)	(130,782)	(960,782)	0	0	6,876,478	5,784,914
Total costos	0	3,584,822	332,907	37,494	6,876,478	10,831,701
Depreciación acumulada	0	(351,130)	(332,907)	(1,135)	(64,982)	(750,154)
Saldo final de propiedades de inversión, neto (2)	0	3,233,692	0	36,359	6,811,496	10,081,547

<u>Costos</u>	<u>2014</u>				
	<u>Edificio C2</u>	<u>Corporativo 2 y 3</u>	<u>Parqueos</u>	<u>Empresarial 4 y 5</u>	<u>Total</u>
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

- (1) Corresponde principalmente a las reclasificaciones de inventarios de productos terminados por US\$6,884,790 (2014: US\$270,693) y reclasificaciones a inventarios de productos terminados por US\$1,099,876 (2014: US\$753,188).

- (2) Sin cobertura de seguros.

11. ACTIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2014, el saldo de los activos diferidos se forma de la siguiente manera:

Saldo neto al inicio del año	466,466
Adiciones	1,000,922
Ventas (1)	(1,467,388)
Saldo neto al final del año	0

- (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 2015 y 2014, las obligaciones financieras se forman de la siguiente manera:

	<u>Porción corriente</u>	<u>2015 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Itaú Private Bank</u>			
Préstamos con vigencia hasta junio y agosto del 2016, a una tasa de interés promedio del 1.95%	8,361,000	0	8,361,000
<u>Banco de Guayaquil S.A. (1)</u>			
Préstamos con vigencia hasta enero, marzo y abril del 2016, a una tasa de interés del 9.02%	2,129,794	0	2,129,794
<u>Santander Private Banking</u>			
Préstamo con vigencia hasta diciembre del 2016, a una tasa de interés del 2.10%	1,680,351	0	1,680,351
Intereses por pagar	97,116	0	97,116
	<u>12,268,261</u>	<u>0</u>	<u>12,268,261</u>
	<u>Porción corriente</u>	<u>2014 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Itaú Private Bank</u>			
Préstamos con vigencia hasta junio del 2015, a una tasa de interés del 1.37%	5,861,000	0	5,861,000
<u>Banco de Guayaquil S.A. (1)</u>			
Préstamos con vigencia hasta enero del 2015 y abril del 2016, a una tasa de interés del 8.26% y 8%, respectivamente	2,244,506	129,794	2,374,300
<u>Santander Private Banking</u>			
Préstamo con vigencia hasta diciembre del 2015, a una tasa de interés del 1.05%	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>

- (1) Las obligaciones se encuentran garantizadas por hipotecas abiertas sobre propiedades por un monto de US\$17,183,459 (2014: US\$17,382,620), ver Nota 9. PROPIEDADES Y EQUIPOS. NETO.

13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores (1)	348,812	96,409
Impuestos por pagar (2)	48,228	247,452
Garantías por pagar	44,139	52,025
Beneficios sociales	1,080	1,080
Impuesto a la renta	326,889	143,987
Depósitos en garantía (3)	144,128	289,097
	<u>913,276</u>	<u>830,050</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, incluye principalmente cuenta por pagar a Semaica C.A. por US\$181,662 y Holcim Ecuador S.A. por US\$100,233.

(2) Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente IVA en ventas por US\$197,561.

(3) La distribución de los depósitos en garantía entre el corto plazo y largo plazo, obedece al tiempo de urgencia de los contratos.

Al 31 de diciembre del 2015, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo corresponde a depósitos en garantía por US\$212,376

14. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2015, los anticipos de clientes en el corto y largo plazo incluyen US\$2,237,648 y US\$1,160,448 (2014: US\$5,631,574 y US\$1,203,781), respectivamente, recibido de clientes por los proyectos que se desarrollan en la Urbanización "Ciudad Colón" y "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 22.56% (2014: 22%), disminuyéndose en un 10% cuando los resultados se capitalizan.

A continuación, detallamos la composición accionaria:

	<u>Acciones</u>	<u>Tasa impositiva</u>	<u>Tasa ponderada</u>
Accionista en régimen preferente	18.75%	25.00%	4.69%
Accionistas locales	81.25%	22.00%	17.87%
	<u>100.00%</u>		<u>22.56%</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	1,812,435	1,612,678
Gastos no deducibles	311,286	66,795
Utilidad gravable	<u>2,123,721</u>	<u>1,679,473</u>
Impuesto a pagar (1)	479,165	369,484

(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.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Aportes futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2015, los aportes para futuras capitalizaciones aprobados mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, ascienden 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.

Reserva facultativa

Mediante Actas de Junta General Extraordinaria Universal celebradas el 13 y 27 de marzo del 2015, la Compañía procedió a reclasificar los saldos que registraba en utilidades acumuladas a una cuenta de reserva de carácter patrimonial por US\$3,519,470 y US\$858,148 respectivamente, misma que servirá como capital de trabajo para los proyectos inmobiliarios que la Compañía continuará desarrollando. Al 31 de diciembre del 2015, la reserva facultativa asciende a US\$4,377,618.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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) Distribución de dividendos

Mediante Acta de Junta General Ordinaria Universal de Accionistas celebrada el 27 de marzo del 2015, se resuelve que de la utilidad neta del ejercicio económico 2014, esto es US\$1,243,194, se distribuyan dividendos por US\$130,000, y el saldo, esto es el monto de US\$1,113,194 se lo registre en una cuenta de reserva de carácter patrimonial.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 27 de marzo del 2015, se resuelve distribuir dividendos por US\$255,046 adicionales, a los US\$130,000, que se aprobaron en el acta anterior con lo cual da un valor total de US\$385,046, y el saldo de US\$858,148 se lo registre en una cuenta de reserva de carácter Patrimonial.

17. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2015, incluye principalmente la facturación por concepto de "Estudios preoperacionales y de anteproyecto inmobiliario denominado "San Patricio" en la ciudad de Quito" por US\$266,077 (2014: US\$1,489,517).

18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contratos de obra civil

En la actualidad, la Compañía mantiene vigentes contratos asociados al proyecto denominado "Pacific Plaza", mismo que se encuentra en proceso de construcción.

Al 31 de diciembre del 2015, el valor de las construcciones en curso asciende a US\$4,734,108 (2014: US\$12,365,431).

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 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.

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

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 6, 2016) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.