

DOSMILCORP S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

En conjunto con el Informe de Auditoria emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
DOSMILCORP S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de DOSMILCORP S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. 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 2017 y 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

6. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$1,501,479 y US\$0 (2016: US\$ US\$878,789 y US\$86,498), respectivamente, tal como se expone en la Nota 7. PARTES RELACIONADAS. Este asunto de énfasis no modifica nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

7. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
9. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

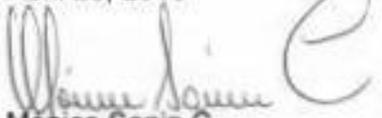
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

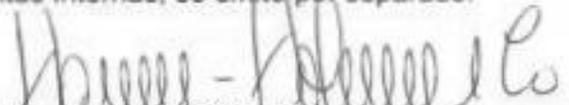
Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

11. El informe de procedimientos convenidos sobre la prevención de lavado de activos de DOSMILCORP S.A., al 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.
12. El Informe de Cumplimiento Tributario de DOSMILCORP S.A., al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 26, 2018



Mónica Sanín C.
Matrícula CPA G.12338



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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de DOSMILCORP S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de evaluación continua profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría.

DOSMILCORP S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

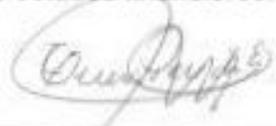
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2017	2016
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	848,165	1,719,923
Cuentas por cobrar	6	623,590	144,074
Partes relacionadas	7	780,479	878,789
Inventarios	8	<u>6,867,399</u>	<u>11,659,832</u>
Total activo corriente		<u>9,119,633</u>	<u>14,402,618</u>
Propiedades y equipos, neto	9	6,906,998	6,786,198
Propiedades de inversión, neto	10	12,303,092	9,904,090
Partes relacionadas	7	721,000	0
Otros activos		<u>2,457</u>	<u>2,457</u>
Total activos		<u>29,053,180</u>	<u>31,095,363</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones bancarias	11	12,450,024	12,534,055
Partes relacionadas	7	0	86,498
Cuentas por pagar	12	622,434	462,158
Anticipos de clientes	13	<u>2,364,608</u>	<u>3,207,118</u>
Total pasivo corriente		<u>15,437,066</u>	<u>16,289,829</u>
Obligaciones bancarias	11	1,500,000	3,680,351
Cuentas por pagar	12	239,509	230,704
Anticipos de clientes	13	1,073,781	1,117,115
PATRIMONIO			
Capital social	15	800	800
Reserva legal	15	473,487	473,487
Reserva facultativa	15	8,626,521	8,015,140
Resultados acumulados	15	<u>1,702,016</u>	<u>1,287,937</u>
Total patrimonio		<u>10,802,824</u>	<u>9,777,364</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>29,053,180</u>	<u>31,095,363</u>

Las notas 1 - 18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Gerente General


Econ. Teresa Paredes
Contadora

DOSMILCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por venta de bienes		4,502,723	554,612
Ingresos por arriendos		2,151,079	2,020,211
Costo de ventas		<u>(3,872,878)</u>	<u>(452,477)</u>
Utilidad operacional		2,780,924	2,122,346
Gastos administrativos		(1,746,165)	(1,615,164)
Otros ingresos	16	<u>343,732</u>	<u>318,884</u>
Utilidad del ejercicio		<u>1,378,491</u>	<u>826,066</u>

Las notas 1 - 18 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, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Resultados acumulados					Total resultados acumulados	
			Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados		
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
transferencia a reserva facultativa, ver Nota 15. PATRIMONIO		(2,304,252)		3,637,522			(1,333,270)	(1,333,270)	0
Utilidad del ejercicio							826,066	826,066	826,066
Impuesto a las ganancias 2016, ver Nota 4. IMPUESTO A LAS GANANCIAS							(214,685)	(214,685)	(214,685)
Saldos a diciembre 31, 2016	800	0	473,487	8,015,140	244,912	431,644	611,381	1,287,937	9,777,364
transferencia a reserva facultativa, ver Nota 15. PATRIMONIO				611,381			(611,381)	(611,381)	0
Utilidad del ejercicio							1,378,491	1,378,491	1,378,491
Impuesto a las ganancias 2017, ver Nota 4. IMPUESTO A LAS GANANCIAS							(353,031)	(353,031)	(353,031)
Saldos a diciembre 31, 2017	800	0	473,487	8,626,521	244,912	431,644	1,025,460	1,702,016	10,802,824

Las notas 1 - 18 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

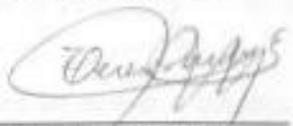
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad del ejercicio	1,378,491	826,066
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	253,625	247,731
Estimación cuentas de dudoso cobro	529	377
Provisión de intereses	680,668	582,756
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(1,274,078)	(649,831)
Anticipos recibidos	(885,844)	926,137
Cuentas por pagar y otros	(12,607)	(473,604)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>140,784</u>	<u>1,459,632</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Construcción en proceso	2,149,944	(4,124,923)
Adquisición de propiedades y equipos, neto y propiedades de inversión, neto	(130,938)	(195,171)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	<u>2,019,006</u>	<u>(4,320,094)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Préstamos bancarios, neto	(2,945,050)	3,363,389
Préstamos a partes relacionadas, neto	(86,498)	(2,346)
Dividendos pagados	0	(255,046)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiación	<u>(3,031,548)</u>	<u>3,105,997</u>
(Disminución) aumento neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(871,758)	245,535
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	1,719,923	1,474,388
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	848,165	1,719,923

Las notas 1 - 18 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, 2017 Y 2016

(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 cuenta con viviendas unifamiliares, viviendas tetrafamiliares, departamentos, edificios corporativos destinados a oficinas, entre otros proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2017, se han recibido anticipos de clientes por un monto de US\$3,438,389 (2016: US\$4,324,233) por contratos inmobiliarios asociados con los proyectos desarrollados por parte de la Compañía en las Urbanizaciones "Ciudad Colón" y "Parque Empresarial Colón", ver Nota 13. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de la Administración, 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 2016 fueron aprobados por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de fecha 27 de marzo del 2017.

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, locales, parqueos y bodegas 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, parqueos y bodegas en Edificios Corporativos 2 y 3	45 años
Parqueos en Edificios Empresariales 4 y 5	45 años
Oficinas, locales, parqueos y bodegas en Edificio Metropark	45 años
Comerciales, oficinas y suites en Edificio Pacific Plaza	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. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	66,072	32,472
Bancos locales	724,664	1,129,857
Bancos del exterior	57,429	54,781
Inversiones (1)	<u>0</u>	<u>502,813</u>
	<u>848,165</u>	<u>1,719,923</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, incluye inversión en póliza de acumulación mantenida en el Banco de Guayaquil S.A. con una vigencia de 31 días a una tasa de interés del 3.4%.

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	622,517	57,360
Anticipos (1)	4,294	89,406
Estimación de cuentas de dudoso cobro	<u>(3,221)</u>	<u>(2,692)</u>
	<u>623,590</u>	<u>144,074</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, incluye principalmente anticipos entregados a proveedores para las construcciones que la Compañía mantiene en curso.

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por cobrar y por pagar en el corto plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Ing. Alfredo Dassum	0	0	0	86,498
Leimagencorp S.A. (1)	780,479	0	878,789	0
	<u>780,479</u>	<u>0</u>	<u>878,789</u>	<u>86,498</u>

(1) Ver Nota 17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de préstamo.

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo es el siguiente:

	<u>2017</u>
	<u>Cuentas por cobrar</u>
Leimagencorp S.A. (1)	721,000
	<u>721,000</u>

(1) Ver Nota 17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de préstamo.

Durante los años 2017 y 2016, las transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Préstamos otorgados	335,000	337,000
Gastos por servicios	365,965	397,506
Otros ingresos	263,852	178,664

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de los inventarios incluye lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ciudad Colón	156,150	158,977
Parque Empresarial Colón (1)	6,660,132	2,205,050
Construcciones en curso (2)	51,117	9,295,805
	<u>6,867,399</u>	<u>11,659,832</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente US\$4,674,602 del proyecto Pacific Plaza del cual con fecha 7 de agosto del 2017 la Compañía obtuvo la propiedad horizontal y US\$1,083,543 (2016: US\$1,629,834) del proyecto Metropark.

(2) Al 31 de diciembre del 2016, incluye principalmente proyecto Pacific Plaza por US\$9,260,884.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de propiedades y equipos, neto es el siguiente:

	<u>Terreno</u>	<u>2017</u> <u>Muebles y</u> <u>equipos</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	-	10%	
<u>Costos</u>			
Saldo inicial	6,701,839	153,475	6,855,314
Adiciones	123,246	7,692	130,938
Total costos (1)	6,825,085	161,167	6,986,252
Depreciación acumulada	0	(79,254)	(79,254)
Total propiedades y equipos, neto	6,825,085	81,913	6,906,998

	<u>Terreno</u>	<u>2016</u> <u>Muebles y</u> <u>equipos</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	-	10%	
<u>Costos</u>			
Saldo inicial	6,578,535	153,475	6,732,010
Adiciones	123,304	0	123,304
Total costos (1)	6,701,839	153,475	6,855,314
Depreciación acumulada	0	(69,116)	(69,116)
Total propiedades y equipos, neto	6,701,839	84,359	6,786,198

- (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 11. OBLIGACIONES BANCARIAS.

... Ver página siguiente Nota 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

Costos	2017					Total
	Corporativo 2 y 3	Parqueos 3, 4 y 5	Empresarial 2, 3, 4 y 5	Metropark	Pacific Plaza	
Saldo inicial	3,757,284	332,907	37,494	6,751,099	0	10,878,784
Reclasificaciones, neto (1)	(495,454)	0	21,000	472,079	2,591,823	2,589,448
Total costos	3,261,830	332,907	58,494	7,223,178	2,591,823	13,468,232
Depreciación acumulada	(453,122)	(332,907)	(2,910)	(363,221)	(12,980)	(1,165,140)
Saldo final de propiedades de inversión, neto (2)	2,808,708	0	55,584	6,859,957	2,578,843	12,303,092

Costos	2016				Total
	Corporativo 2 y 3	Parqueos Empresarial 4 y 5	Metropark	Pacific Plaza	
Saldo inicial	3,584,822	332,907	37,494	6,876,478	10,831,701
Adiciones	0	0	0	71,867	71,867
Reclasificaciones, neto (1)	172,462	0	0	(197,246)	(24,784)
Total costos	3,757,284	332,907	37,494	6,751,099	10,878,784
Depreciación acumulada	(427,916)	(332,907)	(1,968)	(211,903)	(974,694)
Saldo final de propiedades de inversión, neto (2)	3,329,368	0	35,526	6,539,196	9,904,090

(1) Corresponde a las reclasificaciones de inventarios de productos terminados por US\$3,160,989 (2016: US\$298,069) y reclasificaciones a inventarios de productos terminados por US\$571,541 (2016: US\$322,853).

(2) Los inmuebles se encuentran asegurados por Condominio Parque Empresarial.

11. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las obligaciones bancarias se forman de la siguiente manera:

	<u>Porción corriente</u>	<u>2017 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco Sabadell</u> Préstamos con vigencia hasta junio, agosto y octubre del 2018, a una tasa de interés promedio del 2.44%	8,321,000	0	8,321,000
<u>Banco de Guayaquil S.A.</u> Préstamos con vigencia hasta marzo y septiembre del 2018, marzo y septiembre del 2019, a una tasa de interés del 7.50% y 8.14%	2,400,000	1,500,000	3,900,000
<u>Santander Private Banking</u> Préstamo con vigencia hasta diciembre del 2018, a una tasa de interés del 2.50%	1,580,351	0	1,580,351
Intereses por pagar	148,673	0	148,673
	<u>12,450,024</u>	<u>1,500,000</u>	<u>13,950,024</u>
	<u>Porción corriente</u>	<u>2016 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco Sabadell</u> Préstamos con vigencia hasta junio y agosto del 2017, a una tasa de interés promedio del 2.63%	8,361,000	0	8,361,000
<u>Banco de Guayaquil S.A. (1)</u> Préstamos con vigencia hasta mayo del 2017, septiembre del 2018, marzo y septiembre del 2019, a una tasa de interés del 8.00% y 8.42%	2,000,000	2,000,000	4,000,000
<u>Banisi</u> Préstamo con vigencia hasta abril del 2017, a una tasa de interés del 7.25%	2,000,000	0	2,000,000
<u>Santander Private Banking</u> Préstamo con vigencia hasta diciembre del 2018, a una tasa de interés del 2.50%	0	1,680,351	1,680,351
Intereses por pagar	173,055	0	173,055
	<u>12,534,055</u>	<u>3,680,351</u>	<u>16,214,406</u>

(1) Las obligaciones se encuentran garantizadas por hipotecas abiertas sobre propiedades por un monto de US\$26,350,440 (2016: US\$18,161,514), ver Nota 9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO.

12. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo se compone de la siguiente manera:

	2017	2016
Proveedores	245,074	227,611
Impuestos por pagar	49,852	35,879
Garantías por pagar	30,151	70,246
Beneficios sociales	1,080	1,080
Impuesto a las ganancias	181,688	40,215
Depósitos en garantía (1)	114,589	87,127
	<u>622,434</u>	<u>462,158</u>

(1) 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 2017, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo corresponde a depósitos en garantía por US\$239,509 (2016: US\$230,704).

13. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los anticipos de clientes se forman de la siguiente manera:

	2017		2016	
	Porción corriente	Porción largo plazo	Porción corriente	Porción largo plazo
Edificios	15,620	0	15,620	0
Corporativos	364,662	0	95,611	0
Metropark	54,700	0	159,890	0
Pacific Plaza (1)	1,886,293	0	2,892,664	0
Corporación Favorita C.A. (2)	43,333	1,073,781	43,333	1,117,115
	<u>2,364,608</u>	<u>1,073,781</u>	<u>3,207,118</u>	<u>1,117,115</u>

Anticipos recibidos de clientes por los proyectos que se desarrollan en la Urbanización "Ciudad Colón" y "Parque Empresarial Colón", ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- (1) Corresponde a anticipos imputables al proyecto Pacific Plaza, mismo que incluye oficinas, suites, locales y parques.
- (2) Corresponde a anticipo derivado del contrato de concesión comercial a favor de Corporación Favorita C.A., cuyo plazo es de 30 años y cuyo ingreso es reconocido por parte de la Compañía de manera anualizada, ver Nota 17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Corporación Favorita C.A.

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22.56%.

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 2017 y 2016, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	1,378,491	826,066
Gastos no deducibles	186,191	125,448
Utilidad gravable	<u>1,564,682</u>	<u>951,514</u>
Impuesto causado (1)	353,031	214,685

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

15. 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.

Reserva facultativa

Al 31 de diciembre del 2017, la reserva facultativa asciende a US\$8,626,521 (2016: US\$8,015,140), misma que sirve como capital de trabajo para los proyectos inmobiliarios que la Compañía desarrolla y ha sido aprobada mediante las siguientes Actas de Junta de Accionistas:

Con fecha 27 de marzo del 2017, mediante Acta de Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas se aprueba que la utilidad del ejercicio 2016 por US\$611,381 sea registrada en la cuenta de reserva de carácter patrimonial.

Con fecha 15 de abril del 2016, mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas se aprueba reclasificar los valores de aportes futuras capitalizaciones por US\$2,304,252 a reserva facultativa.

Con fecha 25 de marzo del 2016, mediante Acta de Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas se aprueba que la utilidad del ejercicio 2015 por US\$1,333,270 sea registrada en la cuenta de reserva de carácter patrimonial.

Con fecha 13 y 27 de marzo del 2015, mediante Actas de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas se aprueba 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.

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.

16. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente la facturación por concepto de "Estudios pre-operacionales y de anteproyecto inmobiliario denominado "San Patricio" en la ciudad de Quito" por US\$242,619 (2016: US\$178,664).

17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Corporación 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 Corporación 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 Favorita C.A. inició la operación del supermercado denominado "Supermaxi".

Contrato de préstamo

Con fecha 4 de enero del 2017, se firma contrato de préstamo entre la Compañía y Leimagencorp S.A., por un monto de hasta US\$1,000,000. El plazo del contrato es de tres años con una tasa de interés del 2.5%.

Al 31 de diciembre del 2017, se ha otorgado un monto por US\$721,000 y se ha reconocido ingresos por intereses por US\$21,233.

Fideicomiso Mercantil

Mediante Escritura Pública celebrada el 4 de octubre del 2006 ante la Notaria 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.

Durante el año 2017, los Constituyentes han acordado iniciar el proceso de liquidación.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 26, 2018) 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.