

DOSMILCORP S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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 2018, la Compañía mantiene saldos por cobrar con partes relacionadas por US\$2,295,283 (2017: US\$1,501,479) y saldos por pagar con partes relacionadas por US\$2,262,459, tal como se expone en la Nota 7. **PARTES RELACIONADAS**. Este asunto de énfasis no modifica nuestra opinión.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

7. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Marzo 11, 2019, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
8. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

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

9. 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.
10. 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.
11. 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)

12. 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

13. El informe de procedimientos convenidos sobre la prevención de lavado de activos de DOSMILCORP S.A., al 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

Hansen-Holm

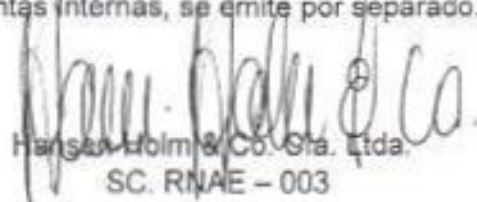
14. El Informe de Cumplimiento Tributario de DOSMILCORP S.A., al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Marzo 11, 2019



Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895



Hansen-Holm & Co. Gra. 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, 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, 2018 Y 2017

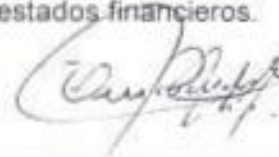
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	670,081	848,165
Cuentas por cobrar	6	690,284	623,590
Partes relacionadas	7	2,295,283	780,479
Inventarios	8	4,189,904	6,867,399
Total activo corriente		7,845,552	9,119,633
Cuentas por cobrar	6	121,991	0
Propiedades y mobiliario, neto	9	7,055,452	6,906,998
Propiedades de inversión, neto	10	11,902,366	12,303,092
Partes relacionadas	7	0	721,000
Otros activos	11	424,343	2,457
Total activos		27,349,704	29,053,180
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones bancarias	12	8,367,760	12,450,024
Cuentas por pagar	13	754,145	622,434
Partes relacionadas	7	2,262,459	0
Anticipos de clientes	14	744,312	2,321,275
Pasivo diferido	15	43,333	43,333
Total pasivo corriente		12,172,009	15,437,066
Obligaciones bancarias	12	1,680,351	1,500,000
Cuentas por pagar	13	191,520	239,509
Pasivo diferido	15	1,030,448	1,073,781
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	17	800	800
Reserva legal	17	473,487	473,487
Reserva facultativa	17	9,503,756	8,626,521
Resultados acumulados	17	2,297,333	1,702,016
Total patrimonio		12,275,376	10,802,824
Total pasivos y patrimonio		27,349,704	29,053,180

Las notas 1 - 21 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, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por venta de bienes	2 h)	3,832,664	4,502,723
Costo de ventas		(3,112,294)	(3,872,878)
Ingresos por arriendos	2 h)	<u>2,313,071</u>	<u>2,151,079</u>
Utilidad operacional		3,033,441	2,780,924
Gastos administrativos	18	(1,664,002)	(1,746,165)
Otros ingresos	19	<u>827,923</u>	<u>343,732</u>
Utilidad del ejercicio		<u>2,197,362</u>	<u>1,378,491</u>

Las notas 1 - 21 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, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	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, 2016	800	473,487	8,015,140	244,912	431,644	611,381	1,287,937
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 17. <u>PATRIMONIO</u>			611,381			(611,381)	(611,381)
Utilidad del ejercicio						1,378,491	1,378,491
Impuesto a las ganancias 2017, ver Nota 16. <u>IMPUESTO A LAS GANANCIAS</u>						(353,031)	(353,031)
Saldos a diciembre 31, 2017	800	473,487	8,626,521	244,912	431,644	1,025,460	1,702,016
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 17. <u>PATRIMONIO</u>			825,460			(825,460)	(825,460)
Dividendos distribuidos, ver Nota 17. <u>PATRIMONIO</u>						(200,000)	(200,000)
Ajustes, ver Nota 17. <u>PATRIMONIO</u>			51,775			2,197,362	51,775
Utilidad del ejercicio						2,197,362	2,197,362
Impuesto a las ganancias 2018, ver Nota 16. <u>IMPUESTO A LAS GANANCIAS</u>						(576,585)	(576,585)
Saldos a diciembre 31, 2018	800	473,487	9,503,756	244,912	431,644	1,620,777	2,297,333
							12,275,376

Las notas 1 - 21 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, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad del ejercicio	2,197,362	1,378,491
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Depreciación	305,963	253,625
Estimación de cuentas de dudoso cobro	912	529
Provisión de intereses	412,391	680,668
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(1,169,767)	(1,274,078)
Anticipos recibidos	(1,620,296)	(885,844)
Cuentas por pagar y otros	(306,497)	(12,607)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(179,932)	140,784
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Construcción en proceso	2,786,250	2,149,944
Adquisición de propiedades y mobiliario, neto y propiedades de inversión, neto	(162,446)	(130,938)
Adquisición de otros activos	(370,111)	0
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	2,253,693	2,019,006
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Préstamos bancarios, neto	(4,314,304)	(2,945,050)
Préstamos a partes relacionadas, neto	2,230,000	(86,498)
Pago de dividendos	(167,541)	0
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	(2,251,845)	(3,031,548)
(Disminución) neta en efectivo	(178,084)	(871,758)
Efectivo al comienzo del año	848,165	1,719,923
Efectivo al final del año	670,081	848,165

Las notas 1 - 21 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, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

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 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 2018, se han recibido anticipos de clientes por un monto de US\$744,312 (2017: US\$2,321,275) 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.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, 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 2017 fueron aprobados por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de fecha 29 de marzo del 2018.

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 los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

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 mobiliario

Las propiedades y mobiliario son contabilizados 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 mantenimientos 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 25%, 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 28%.

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el efectivo está compuesto por lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	27,339	66,072
Bancos locales	621,251	724,664
Bancos del exterior	21,491	57,429
	<u>670,081</u>	<u>848,165</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes	349,369	622,517
Anticipos	345,049	4,294
Estimación de cuentas de dudoso cobro	(4,134)	(3,221)
	<u>690,284</u>	<u>623,590</u>

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo se compone de la siguiente manera:

Clientes	<u>121,991</u>
	<u>121,991</u>

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Leimagencorp S.A. (1)	2,295,283	780,479
	<u>2,295,283</u>	<u>780,479</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, incluye: i) US\$1,091,000 por capital de préstamo otorgado, ver Nota 20, COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de préstamo; ii) cuentas por cobrar por concepto de intereses por US\$201,907 (2017: US\$20,809); y iii) cuentas por cobrar por servicios prestados por US\$1,002,376 (2017: US\$759,670).

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

Leimagencorp S.A. (2)	<u>721,000</u>
	<u>721,000</u>

(2) Ver Nota 20, COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de préstamo.

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo es el siguiente:

Malagagroup S.A. (3)	2,230,000
Accionistas	32,459
	<u>2,262,459</u>

(3) Ver Nota 20, COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Pagaré a la orden.

Durante los años 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Préstamos recibidos	2,230,000	0
Préstamos otorgados	370,000	335,000
Gastos por servicios	323,381	365,965
Otros ingresos (4)	220,643	263,852
Intereses cobrados (4)	184,794	0
Intereses pagados	21,061	0

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

(4) Ver Nota 19, OTROS INGRESOS.

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los inventarios incluye lo siguiente:

	2018	2017
Pacific Plaza	2,729,812	4,674,602
Metropark	813,769	1,083,543
Ciudad Colón	156,150	156,150
Parque Empresarial Colón	155,256	901,987
Construcciones en curso	334,917	51,117
	<u>4,189,904</u>	<u>6,867,399</u>

9. PROPIEDADES Y MOBILIARIO, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedades y mobiliario, neto es el siguiente:

	Terreno	2018 Mobiliario	Total
% de depreciación	-	10%	
<u>Costos</u>			
Saldo inicial	6,825,085	161,167	6,986,252
Adiciones	149,298	10,766	160,064
Total costos	<u>6,974,383</u>	<u>171,933</u>	<u>7,146,316</u>
Depreciación acumulada	0	(90,864)	(90,864)
Total propiedades y mobiliario, neto	<u>6,974,383</u>	<u>81,069</u>	<u>7,055,452</u>

	Terreno (1)	2017 Mobiliario	Total
% 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	<u>6,825,085</u>	<u>161,167</u>	<u>6,986,252</u>
Depreciación acumulada	0	(79,254)	(79,254)
Total propiedades y mobiliario, neto	<u>6,825,085</u>	<u>81,913</u>	<u>6,906,998</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, 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 BANCARIAS.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	2018				
	Corporativos 2 y 3	Parqueos	Empresariales 2, 3, 4 y 5	Metropark	Pacific Plaza Total
Costos					
Saldo inicial	3,261,830	332,907	58,494	7,223,178	2,591,823
Adiciones	0	0	0	2,489	0
Reclasificaciones, neto (1)	(76,635)	0	4,500	(255,846)	155,376
Total costos	3,185,195	332,907	62,994	6,969,821	2,747,199
Depreciación acumulada	(511,509)	(332,907)	(4,243)	(475,364)	(71,727)
Total propiedades de inversión, neto	2,673,686	0	58,751	6,494,457	2,675,472

	2017				
	Corporativos 2 y 3	Parqueos	Empresariales 2, 3, 4 y 5	Metropark	Pacific Plaza Total
Costos					
Saldo inicial	3,757,284	332,907	37,494	6,751,099	0
Reclasificaciones, neto	(495,454)	0	21,000	472,079	2,591,823
Total costos	3,261,830	332,907	58,494	7,223,178	2,591,823
Depreciación acumulada	(453,122)	(332,907)	(2,910)	(363,221)	(12,980)
Total propiedades de inversión, neto	2,808,708	0	55,584	6,859,957	2,578,843

11. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los otros activos se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Propiedades (1)	421,886	0
Otros	2,457	2,457
	<u>424,343</u>	<u>2,457</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde al 70% del Club ubicado en el Empresarial 1, Piso 3 y el 70% de dos parques ubicados en el Empresarial 1 y 4, acorde se detalla en la escritura pública de transferencia de dominio a título fiduciario con fecha 19 de diciembre del 2018.

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obligaciones bancarias se forman de la siguiente manera:

	Porción corriente	2018 Porción largo plazo	Total
<u>Banco Sabadell</u>			
Préstamos con vigencia hasta febrero, junio y octubre del 2019, a una tasa de interés promedio del 2.65%	8,321,000	0	8,321,000
<u>Santander Private Banking</u>			
Préstamo con vigencia hasta diciembre del 2021, a una tasa de interés del 3.65%	0	1,680,351	1,680,351
Intereses por pagar	46,760	0	46,760
	<u>8,367,760</u>	<u>1,680,351</u>	<u>10,048,111</u>
	Porción corriente	2017 Porción largo plazo	Total
<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. (1)</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>

- (1) Las obligaciones se encuentran garantizadas por hipotecas abiertas sobre propiedades por un monto de US\$26,350,440, ver Nota 9. PROPIEDADES Y MOBILIARIO, NETO.

13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	137,013	245,074
Impuestos por pagar	45,544	49,852
Garantías por pagar	25,257	30,151
Beneficios sociales	1,080	1,080
Impuesto a las ganancias	390,220	181,688
Depósitos en garantía (1)	155,031	114,589
	<u>754,145</u>	<u>622,434</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 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo corresponde a depósitos en garantía por US\$191,520 (2017: US\$239,509).

14. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los anticipos de clientes se forman de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pacific Plaza (1)	695,965	1,886,293
Corporativos	0	364,662
Edificios	20,387	15,620
Metropark	27,960	54,700
	<u>744,312</u>	<u>2,321,275</u>

Anticipos recibidos de clientes por los proyectos que se desarrollan en las Urbanizaciones "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.

15. PASIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, pasivo diferido incluye lo siguiente:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Porción corriente</u>	<u>Porción largo plazo</u>	<u>Porción corriente</u>	<u>Porción largo plazo</u>
Corporación Favorita C.A. (1)	43,333	1,030,448	43,333	1,073,781
	<u>43,333</u>	<u>1,030,448</u>	<u>43,333</u>	<u>1,073,781</u>

(1) 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 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Corporación Favorita C.A.

16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25.56% (2017: 22.56%).

A continuación, detallamos la composición accionaria:

		<u>2018</u>	
	<u>Acciones</u>	<u>Tasa</u>	<u>Tasa</u>
		<u>impositiva</u>	<u>ponderada</u>
Accionista en régimen preferente	18.75%	28.00%	5.25%
Accionistas locales	81.25%	25.00%	20.31%
	<u>100.00%</u>		<u>25.56%</u>

		<u>2017</u>	
	<u>Acciones</u>	<u>Tasa</u>	<u>Tasa</u>
		<u>impositiva</u>	<u>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 2018 y 2017, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad del ejercicio	2,197,362	1,378,491
Gastos no deducibles	62,828	186,191
Ingresos exentos	<u>(4,600)</u>	<u>0</u>
Utilidad gravable	2,255,590	1,564,682
Impuesto causado (1)	576,585	353,031

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

17. 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

Mediante Acta de Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de fecha 29 de marzo del 2018, se aprueba la transferencia de US\$825,460 a la cuenta de reserva facultativa.

Al 31 de diciembre del 2018, la reserva facultativa asciende a US\$9,503,756 (2017: US\$8,626,521), misma que sirve como capital de trabajo para los proyectos inmobiliarios que la Compañía desarrolla.

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.

a) Ajustes

Al 31 de diciembre del 2018, incluye ajustes por US\$51,775 por regularización de derechos fiduciarios.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2018, incluye utilidad del ejercicio por US\$1,620,777, adopción NIIF por primera vez por US\$431,644 y reserva de capital por US\$244,912.

Según Resolución No. SC.ICLCPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en Septiembre del 2011, se aprueba: "ARTÍCULO SEGUNDO.- SALDO DE LA SUBCUENTA RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía."

a) Dividendos distribuidos

Mediante Acta de Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de fecha 29 de marzo del 2018, se aprueba la distribución de dividendos por US\$200,000 a los Accionistas a partir del 1 de mayo del 2018.

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los gastos administrativos se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depreciación de propiedades de inversión	294,353	243,487
Impuestos	125,354	114,661
Expensas	147,022	83,519
Corretaje	250,000	213,720
Gastos financieros	297,116	584,901
Varios	550,157	505,877
	<u>1,664,002</u>	<u>1,746,165</u>

19. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los otros ingresos se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servicios técnicos	220,643	242,619
Intereses ganados	184,794	21,233
Utilidad remanente liquidación		
Fideicomiso	256,884	0
Varios	165,602	79,880
	<u>827,923</u>	<u>343,732</u>

20. 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 con 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 15 de octubre del 2018, se firma adendum al contrato de préstamo del 4 de enero del 2017, donde se establecen las siguientes modificaciones:

Monto del préstamo hasta US\$1,500,000, con vencimiento el 30 de junio del 2019 con una tasa de interés del 5%.

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 3 años con una tasa de interés del 2.5%.

Al 31 de diciembre del 2018, se ha otorgado un monto por US\$1,091,000 (2017: US\$721,000) y se han reconocido ingresos por intereses por US\$79,788 (2017: US\$21,233).

Pagaré a la orden

Con fecha 24 de octubre del 2018, se firma pagaré a la orden de Malagagroup S.A. por US\$2,230,000 a 180 días plazo con una tasa de interés anual del 5%, ver Nota 7.

PARTES RELACIONADAS.

Fideicomiso Mercantil Ciudad Colón

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.

Durante el año 2018, los Constituyentes han iniciado el proceso de liquidación.

Fideicomiso Mercantil Centro de Negocios Colón

Mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, Ab. Wendy Vera Ríos, con fecha 25 de enero del 2008, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado "Fideicomiso Centros de Negocios 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%).

Mediante escritura otorgada ante el Notario Sexagésimo Octavo del cantón Guayaquil, Ab. José Andrés Morante Valencia, con fecha 17 de diciembre del 2018, la compañía Metros Cuadrados estrategias Inmobiliarios S.A. cede los derechos fiduciarios que recaen sobre el Fideicomiso Centro de Negocios Colón a DOSMILCORP S.A. siendo con esta cesión la tenedora del 70% de la totalidad de los derechos fiduciarios.

Durante el año 2018, los Constituyentes han iniciado el proceso de liquidación.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 11, 2019) 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.