

DOSMILCORP S.A. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 01

ENTIDAD Y OBJETO SOCIAL

DOSMILCORP S.A., es una compañía que tiene por objeto dedicarse a la actividad de Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles, como lo son oficinas, departamentos, suites, locales comerciales, parqueos privados, bodegas, entre otros.

DOSMILCORP S.A. es una compañía inmobiliaria que en el año de 2005 comenzó a desarrollar sus proyectos inmobiliarios en la ciudad de Guayaquil, destinados al sector habitacional y empresarial. Los proyectos ejecutados por DOSMILCORP S.A. se caracterizan por su gran aceptación en el mercado inmobiliario, basado principalmente por sus destacados estándares de innovación y calidad.

Desde sus inicios la compañía cuenta con el respaldo de prestigiosos profesionales independientes que forman parte del equipo de trabajo, los mismos que están especializados en tecnología, que a su vez ha permitido complementar y perfeccionar el éxito final de las obras ejecutadas.

Durante estos últimos años la compañía ha desarrollado los proyectos denominados Ciudad Colon (Conjunto Habitacional) y Parque Empresarial Colon (Conjunto Empresarial), ubicadas en el sector Urdesa Norte y Urdenor, en el cantón Guayaquil. El macroproyecto incluye la edificación de Viviendas Unifamiliares, Edificios Townhouses (de 4 departamentos cada uno), Edificios Habitacionales, Edificios Corporativos, Edificios Empresariales, Edificio de Parqueos, entre otros.

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

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

La fecha de corte de los Estados Financieros fue el 31 de diciembre del 2011, los mismos que han sido aprobados por la Junta General de Accionistas el 30 de Marzo del 2012.

NOTA 02

BASE DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS

Los estados financieros de Dosmilcorp S.A. han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en el Ecuador para la presentación de la información

DOSMILCORP S.A.

financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que a su vez son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Los estados financieros están a su vez presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

NOTA 03

PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

3.1 Preparación de los Estados Financieros

En lo referente a la preparación de los estados financieros, los mismos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

3.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados de situación financiera se han preparado de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre del 2011, y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, ha sido preparado como parte del proceso de convergencia a NIIF por el año terminado al 31 de diciembre del 2011.

Los estados de situación financiera de Dosmilcorp S.A., al 31 de diciembre del 2010, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) las cuales fueron consideradas como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1, Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera; en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo con NIIF 1, al 1 de enero del 2011. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), aplicadas difieren en ciertos aspectos no significativos con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3.3. Estimados Contables Críticos

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos futuros.

DOSMILCORP S.A.

3.4 Clasificación de los Activos y Pasivos entre Corrientes y No Corrientes

Los activos y pasivos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos y pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Estos instrumentos financieros se incluyen en activos y pasivos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos y pasivos corrientes.

NOTA 04 **EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO.**

La Compañía clasifica en el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo aquellos activos financieros líquidos.

Para propósitos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta todas aquellas cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o que no estén pignorados.

NOTA 05 **CUENTAS POR COBRAR**

Los saldos de las Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se reconocen con el importe de la factura, y éstos deben mostrarse netos de la correspondiente estimación para cuentas de cobranza dudosa, la cual debe efectuarse en base a la posibilidad de cobro a cada cliente o deudor, de acuerdo a las políticas establecidas por la gerencia, sobre la base de análisis específicos por cada cliente, la antigüedad de los saldos y la efectividad de la cobranza.

La Compañía realiza permanentemente evaluaciones de la estimación para ciertas cuentas de difícil recuperación. La Administración cree que la estimación con que se cuenta es adecuada para cubrir pérdidas probables y se la reconoce en el estado de resultados integrales.

5.1 Reclasificación de Cuentas por Cobrar a Construcciones en Curso

Al 1.1.2011 la compañía registra la reclasificación de Cuentas por Cobrar a Construcciones en Curso por un monto de US\$97.250

Construcciones en Curso	97.250
Cuentas por Cobrar	97.250

DOSMILCORP S.A.

5.2 Cuentas por cobrar no recuperables

El marco conceptual en su párrafo 53 y párrafo subsiguiente define a un activo por el potencial que tiene para contribuir directa o indirectamente a los flujos de efectivo en la entidad.

Al 1.1.2011 se registraron asientos contables referentes a la exclusión de las cuentas incobrables por un monto de \$97.556

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	97.556
Cuentas por Cobrar	97.556

5.3 Reclasificación de Cuentas por Pagar a Cuentas por Cobrar.

Al 1.1.2011 la compañía registra la reclasificación de Cuentas por Pagar a Cuentas por Cobrar por un monto de US\$3.600

Cuentas por Pagar (Transitoria)	3.600
Cuenta por Cobrar	3.600

5.4 Compañías Relacionadas (Inversiones por Cobrar) no recuperables.

Durante el análisis del 2010 se sugiere la exclusión de las Inversiones por Cobrar Compañías Relacionadas por un monto de US\$ 215.941

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	215.941
Compañías Relacionadas (Inversiones por Cobrar)	215.941

Durante el año 2011, la compañía no reporta ningún impacto ya que durante el periodo de transición se hicieron las correcciones necesarias.

Debido a que el cierre contable se lo realizó considerando las mediciones bajo NIIF, no se reportó ningún ajuste en su estimación para cuentas de dudosa cobranza durante el 2011.

NOTA 06 **INVENTARIOS**

Los inventarios se deben medir al costo de producción o adquisición o al valor neto realizable, el que resulte menor. La valuación de los inventarios se realiza a través del método costo promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los gastos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

Los inventarios por recibir se deben registrar al costo de adquisición a través de la identificación específica, de acuerdo a su nivel de rotación y a criterio de la Gerencia.

DOSMILCORP S.A.

Dicha estimación se debe cargar a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

El inventario de propiedades de la compañía incluye principalmente el costo de construcción de los inmuebles en proceso y aquellos que se encuentran disponibles para la venta por concepto de la obra civil relacionada con la Urbanización denominada Ciudad Colon y Parque Empresarial Colon.

6.1 Reclasificación de Inventario de Productos Terminados a Construcciones en Curso y Activo Diferido

Al 1.1.2011 la compañía registra la reclasificación de Inventario de Productos Terminados a Construcciones en Curso por un monto de US\$487.776 y Activo Diferido por un monto de US\$15.653

Construcciones en Curso	487.776	
Activo Diferido	15.653	
Inventario de Productos Terminados		503.429

6.2 Reclasificación de Construcciones en Curso a Activo Fijo (Terreno Etapa III)

Al 1.1.2011 la compañía registra la reclasificación de Construcciones en Curso a Activo Fijo, por Terrenos de la Etapa III, por un monto de US\$267.796

Activo Fijo	267.796	
Construcciones en Curso		267.796

6.3 Reclasificación de Activo Diferido a Construcciones en Curso.

Con la finalidad de registrar los valores incurridos por concepto de Activos Diferidos (asociados a la construcción en curso) a la Construcción en Curso, al 1.1.2011 la compañía registra la reclasificación del Activo Diferido a Construcciones en Curso por un monto total de US\$2.342.117

Construcciones en Curso	2.342.117	
Activo Diferido		2.342.117

Durante el 2011 no se determina ningún impacto ya que se hicieron las correcciones sugerida al final del periodo transición.

NOTA 07
PROPIEDADES DE INVERSIÓN

7.1 Reclasificación de Construcciones en Curso a Propiedades de Inversión

Al 1.1.2011 la compañía por concepto de adecuación de parqueos por US\$68.459 registra una reclasificación de las Construcciones en Curso a Propiedades de Inversión.

Propiedad de Inversión	68.459
Construcciones en Curso	68.459

Durante el 2011 no se determina impacto ya que se hicieron las correcciones sugeridas al final del periodo de transición.

7.2 Reclasificación de Inventario de Productos Terminados a Propiedades de Inversión.

Al 1.1.2011 la compañía reclasifica de Inventario de Productos Terminados a Propiedades e Inversión el monto de US\$2.212.327, ya que dichas propiedades darán el servicio de alquiler

Propiedades de Inversión	2.212.327
Inventario de Productos Terminados	2.212.327

Durante el 2011 no se determina ningún impacto ya que se hicieron las correcciones sugerida al final del periodo transición.

Las propiedades de inversión corresponden a oficinas y parqueos que la compañía tiene para generar rentas. Las Propiedades de inversión se registran a su valor razonable.

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 áreas externas	3 años

NOTA 08
ACTIVOS FIJOS.

8.1 Propiedades y Equipos

Las Instalaciones, mobiliarios y equipos se presentan al costo histórico. Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta así tenemos:

DOSMILCORP S.A.

Instalaciones	10 años
Maquinarias y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de computación	3 años
Equipos de Oficina	10 años

NOTA 09

CUENTAS POR PAGAR

El marco conceptual en el párrafo 60 y párrafos siguientes define a un pasivo por la probabilidad de que la liquidación de una obligación actual implique que la entidad entregue uno o varios recursos, que llevan incorporados beneficios económicos y que el monto de su liquidación puede ser cuantificado razonablemente.

9.1 Anticipo de Clientes

Estos corresponden a los valores recibidos de los clientes para la compra de inmuebles en la Urbanización “Ciudad Colón” y “Parque Empresarial Colón”. La compañía mantiene como política de recibir anticipos de clientes, aplicables a los contratos de compra-venta de inmuebles, los cuales incluyen los valores recibidos por reservaciones de viviendas unifamiliares, townhouses, departamentos, oficinas, parques, bodegas, entre otros.

9.2 Impuestos Retenidos por Pagar

En estas cuentas se encuentran registrados todos los valores por concepto de retenciones de IVA y Renta del mes de Diciembre del 2011 por las compras efectuadas en dicho mes, los mismos que fueron debidamente cancelados en Enero del 2012

9.3 Provisiones Dosmilcorp

Corresponde a la provisión que la compañía registra por concepto de Impuesto a la Renta del Ejercicio Fiscal del año 2011, deducidos el Anticipo y las Retenciones.

9.4 Beneficios Sociales

Constan los registros de provisiones por aportes al IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social) del personal de la compañía.

9.5 Reclasificación entre Activo Diferido e Intereses por Pagar

Al 1.1.2011 la compañía registra la reclasificación del Activo Diferido (Gastos Financieros) a Obligaciones Bancarias (Intereses por Pagar) y Compañías Relacionadas (Intereses por Pagar)

Obligaciones Bancarias (Intereses por Pagar)	71.046
Compañías Relacionadas (Intereses por Pagar)	196.561
Activo Diferido (Gastos Financieros)	267.606

DOSMILCORP S.A.

Durante el 2011 no se determina ningún impacto ya que se hicieron las correcciones sugerida al final del periodo transición.

9.6 Reclasificación de Compañías Relacionadas (Intereses por Pagar) a Compañías Relacionadas (Intereses por Pagar – Accionistas).

Al 1.1.2011 la compañía registra la reclasificación de Compañías Relacionadas (Intereses por Pagar) a Compañías Relacionadas (Intereses por Pagar – Accionistas) por el monto de US\$50.000

Compañías Relacionadas (Intereses por Pagar)	50.000
Compañías Relacionadas (Intereses por Pagar – Accionistas)	50.000

Durante el 2011 no se determina ningún impacto ya que se hicieron las correcciones sugerida al final del periodo transición.

9.7 Reclasificación de Cuenta por Pagar (Cuenta Transitoria) a Anticipo de Clientes.

Al 1.1.2011 la compañía registra la reclasificación de Cuenta por Pagar a Anticipo de Clientes por un monto de US\$10.000

Cuentas por Pagar	10.000
Anticipo de Clientes	10.000

Durante el 2011 no se determina ningún impacto ya que se hicieron las correcciones sugerida al final del periodo transición.

9.8 Reclasificación de Cuenta por Pagar (Intereses por Pagar) a Compañías Relacionadas (Cuentas por Pagar) y Resultados Acumulados provenientes de Adopción por primera vez de las NIIF.

Al 1.1.2011 la compañía registra la reclasificación de US\$96.144 de las Cuentas por Pagar (Intereses por Pagar) a Compañías Relacionadas (Cuentas por Pagar), al mismo tiempo que la compañía determinó dar de baja la cuenta por pagar (Intereses por pagar) por un monto de US\$424.459 contra Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF

Compañías Relacionadas (Intereses por Pagar)	520.603
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por primera vez de las NIIF	424.459
Compañías Relacionadas (Cuentas por Pagar)	96.144

Durante el 2011 no se determina ningún impacto ya que se hicieron las correcciones sugerida al final del periodo transición.

DOSMILCORP S.A.

9.9 Obligaciones Bancarias (Intereses por Pagar)

Al 1.1.2011 la compañía registra la baja de los intereses por pagar al Banco Itau, por lo que procede a reclasificar US\$320.683 de Obligaciones Bancarias (Intereses por Pagar) a Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por primera vez NIIF.

Obligaciones Bancarias (Intereses por Pagar)	320.683
Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por primera vez de las NIIF	320.683

9.10 Préstamos por Pagar

Al 31 de Diciembre del 2011 se encuentran registrados préstamos bancarios por parte de la compañía con los siguientes bancos:

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

9.11 Cuentas por Pagar Relacionadas

Al 31 de Diciembre del 2011 las cuentas por pagar a corto plazo con compañías relacionadas son los siguientes:

<u>Corto Plazo</u>	<u>2011</u> <u>Cuentas por Pagar</u>
Alberto Dassum	1,027,000
Alfredo Dassum	86,498
Jorge Abedrabbo	121,337
Intereses por Pagar	618,366
Otros	113,571
	<u>1,966,772</u>

NOTA 10
RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos son reconocidos cuando se prestan los servicios y en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, según lo establecido en la NIC 18. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

La Compañía reconoce los ingresos por venta de propiedades o locales cuando los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador

Los ingresos por alquiler de parqueadero y oficinas, son reconocidos como tales de acuerdo al estado de prestación de servicios.

Los gastos se reconocen en las cuentas de resultado cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

NOTA 11
PRINCIPALES RIESGOS QUE ENFRENTA LA COMPAÑÍA

11.1 Riesgo de Crédito

La Compañía está expuesta a riesgo de crédito principalmente por sus actividades operacionales (cuentas por cobrar) y por sus actividades financieras (depósitos y uso de instrumentos financieros varios).

El riesgo asociado a clientes se monitorea permanentemente por medio de controles establecidos en políticas de administración de riesgo de clientes individuales, tanto al momento de la contratación del servicio como en el ciclo de facturación de los mismos.

11.2 Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado se refiere al conjunto de factores externos a la Compañía que pueden variar de manera que afecten significativamente a la Compañía. Estos incluyen la tasa de interés, el marco regulatorio, las condiciones macroeconómicas del país y la actividad de la competencia. Si bien existen otros factores en general, estos no representan un riesgo significativo para la Compañía.

Los análisis sectoriales realizados nos llevan a considerar que en los próximos años se mantendrán los niveles de desarrollo inmobiliario, con una tendencia a incrementarse, dada la activa participación del Sector Bancario Público y Privado, que inyecta dinamismo al sector inmobiliario.

DOSMILCORP S.A.

11.3 Riesgo de Tasa de Interés

Surge de las obligaciones financieras. Todas las operaciones devengan tasas de interés variables. Nuestra Compañía está dentro del segmento corporativo con tasas más competitivas gracias a nuestra fortaleza financiera y puntual cumplimiento de nuestras obligaciones.

La Compañía analiza y evalúa continuamente estas tasas y su impacto en el flujo de efectivo, en las variables macroeconómicas del país y del mundo.

11.4 Riesgo de Liquidez

La compañía administra el riesgo de liquidez asegurándose que siempre exista efectivo disponible para cubrir con sus obligaciones. Siempre se revisa las necesidades de liquidez en función de los presupuestos considerando las fechas de vencimiento de los saldos a cobrar y pagar y los flujos de caja proyectados.

11.5 Documentos y Cuentas por Pagar

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente.

Las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan. La compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

NOTA 12 **PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

12.1 Capital Social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 800,00 con acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1.00 cada una.

12.2 Reserva Legal

La Compañía no contabilizó del saldo de sus ganancias netas el 10% de reserva legal en el periodo 2011, sino en Marzo del 2012, correspondiente al ejercicio fiscal 2011. La reserva Legal no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas, como lo autoriza la Ley de Compañías.

DOSMILCORP S.A.

12.3 Reserva de Capital

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos y no puede utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

12.4 Aportes para Futura Capitalización

Al 31 de Diciembre del 2011, constituye el monto de US\$1,508,580 (2011: US\$266,232, 2010: US\$262,748, 2009: US\$257,587, 2008: US\$467,725, 2007: US\$254,288) los cuales corresponden a aportaciones en efectivo realizados por los accionistas.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta de Accionistas, celebrado el 30 de Marzo del 2012.

Ing. Morice Dassum A.
Gerente General

CPA. Teresa Paredes E.
Contadora General