

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 ha contado 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, Edificios Habitacionales, Edificios Corporativos, Edificios Empresariales, Edificio de Parqueos, entre otros.

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 2016, los mismos que han sido aprobados por la Junta General de Accionistas el 27 de Marzo del 2017.

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 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.

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.

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 Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

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 2016.

3.3. Supuestos Claves de la Incertidumbre en la Estimación

En la aplicación de las políticas de la Compañía, 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.

3.4 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 convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o que no están pignoradas.

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.

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

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

La Compañía incluye en esta cuenta todas aquellas cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o que no estén pignorados.

Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas de efectivo se forman de la siguiente manera:

	2016
Caja	32,472
Bancos locales	1,129,857
Bancos del exterior	54,781
Inversiones (1)	502,813
	1,719,923

(1) 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%.

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.

Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas por cobrar se forman de la siguiente manera:

	2016
CxC x Anticipos (1)	89,406
CxC x Clientes	57,360
Estimación Dudosa Cobrabilidad	(2,692)
	144,074

(1) Incluyen anticipos entregados a proveedores por las construcciones en curso vigentes, que serán liquidados a la terminación de la obra.

NOTA 06 **INVENTARIOS**

Los inventarios se deben medir al costo de producción o adquisición o al valor neto realizable, el que resulte menor. 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. Dicha estimación se debe cargar a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

Al 31 de Diciembre del 2016, el inventario de propiedades de la compañía 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".

	2016
Ciudad Colon	158,977
Parque Empresarial Colon (2)	2,205,050
Construcciones en Curso (1)	9,295,805
	11,659,832

(1) Incluye principalmente, proyecto Metropark por US\$1,629,834

(2) Incluye principalmente, proyecto Pacific Plaza por US\$9,260,884

NOTA 07**PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Las propiedades de inversión corresponden a oficinas, locales, bodegas y parqueos que la compañía administra 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 prolonga su vida útil, son contabilizadas 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, Bodegas y Parqueos en Edificios Metropark	45 años
Parqueos en áreas externas	3 años

Proyecto	Corp-02y03	Parqueos	Empr.4y5	Metropark	TOTAL
Costo US\$	3,584,822	332,907	37,494	6,876,478	10,831,701
Adiciones	0	0	0	71,867	71,867
Reclasificación	172,462	0	0	(197,246)	(24,784)
Dep.Acum.	(427,916)	(332,907)	(1,968)	(211,903)	(974,694)
Costo Neto	3,329,368	0	35,526	6,639,196	9,904,090

NOTA 08**ACTIVOS FIJOS****8.1 Instalaciones, Mobiliario 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.

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.

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:

Instalaciones	10 años
Maquinarias y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de computación	03 años
Equipos de Oficina	10 años

Al 31 de Diciembre del 2016, el movimiento de propiedades y equipos, es el siguiente:

	Terreno	Mueb. y Eq.	TOTAL
Costo US\$	6,578,535	153,475	6,732,010
Adiciones	123,304	0	123,304
Dep.Acum.	0	(69,116)	(69,116)
Costo Neto	6,701,839	84,359	6,786,198

NOTA 09

PARTES RELACIONADAS

La compañía al 31 de Diciembre del 2016, la compañía registra los siguientes saldos con partes relacionadas:

<u>Cuentas x Cobrar</u>	2016
Leimagencorp	878,789
Total...	878,789

<u>Cuentas x Pagar</u>	2016
Alfredo Dassum	86,498
Total...	86,498

NOTA 10

CUENTAS POR PAGAR

Se 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.

Al 31 de Diciembre del 2016, el saldo de Cuentas por Pagar se compone de la siguiente manera:

<u>CORTO PLAZO</u>	2016
Proveedores	227,611
Impuestos por Pagar	35,879
Garantías por Pagar	70,246
Beneficios Sociales	1,080
Impuesto a la Renta	40,215
Depósitos en Garantía	87,127
Total...	462,158

<u>LARGO PLAZO</u>	<u>2016</u>
Depósitos en Garantía	230,704
Total...	230,704

10.1 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 2016 por las compras efectuadas en dicho mes, los mismos que fueron debidamente cancelados en Enero del 2017.

10.2 Provisiones Dosmilcorp

Corresponde a la provisión que la compañía registra por concepto de Impuesto a la Renta del Ejercicio Fiscal del año 2016, deducidos el Anticipo y las Retenciones.

10.3 Beneficios Sociales

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

10.4 Depósitos en Garantía

Como política de la Compañía todos los arriendos deben estar respaldados por un depósito en garantía para cubrir daños de las instalaciones que se encuentran en uso, los mismos que se ajustan anualmente o al vencimiento del contrato.

10.5 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 recibir anticipos de clientes, aplicables a los contratos de compra-venta de inmuebles, los cuales incluyen los valores recibidos por reservaciones de: unifamiliares, townhouses, departamentos, oficinas, locales, parqueos, bodegas, entre otros.

NOTA 11

OBLIGACIONES FINANCIERAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2016 se encuentran registrados préstamos bancarios por parte de la compañía con los siguientes bancos:

	<u>Corto plazo</u>	<u>2016</u> <u>Largo</u> <u>Plazo</u>	<u>Total</u>
<u>BANCO SABADELL</u>			
Con vigencia hasta Junio y Agosto del 2017, al 2.63% de interés promedio.	8,361,000	0	8,361,000
<u>BANCO GUAYAQUIL S.A.</u>			
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>			
Con vigencia hasta Abril del 2017, al 7.25% de interés	2,000,000	0	2,000,000
<u>SANTANDER PRIVATE BANKING</u>			
Con vigencia hasta Diciembre del 2018, al 2.50% de interés.	0	1,680,351	1,680,351
<u>Intereses por Pagar</u>	173,055	0	173,055
	<u>12,534,055</u>	<u>3,680,351</u>	<u>16,214,406</u>

NOTA 12**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.

La Compañía reconoce los ingresos por actividades ordinarias por venta de propiedades o locales cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad han sido transferidos al comprador. Los ingresos por alquiler de oficinas, bodegas y parqueaderos, son reconocidos de acuerdo al estado de prestación de servicios, sobre el principio del devengado.

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 13**PRINCIPALES RIESGOS QUE ENFRENTA LA COMPAÑÍA****13.1 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.

13.2 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.

13.3 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 las 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.

13.4 Riesgo de Liquidez

La compañía administra el riesgo de liquidez asegurándose que siempre exista efectivo disponible para cubrir con sus obligaciones. Siempre se revisan 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.

13.5 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 14**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS****14.1 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.

14.2 Reserva Legal

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.

14.3 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.

14.4 Reserva Facultativa

La compañía registra al 31 de Diciembre del 2016 en la cuenta Patrimonial denominada Reserva Facultativa el valor de US\$8'015,140. Estos valores sirven como capital de trabajo para los proyectos inmobiliarios que la compañía desarrolla.

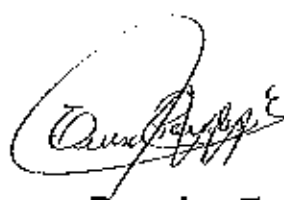
NOTA 15**OTROS INGRESOS**

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía generó una facturación por concepto de "Estudios Pre-operacionales y de anteproyecto inmobiliario denominado "San Patricio" en la ciudad de Quito" por US\$178,664

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta de Accionistas, celebrada el 27 de Marzo del 2017.



Ing. Morice Dassum A.
Gerente General



CPA. Teresa Paredes E.
Contadora General