

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
DISMEDSA S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de DISMEDSA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

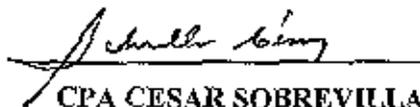
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los 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. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **DISMEDSA S.A.** al 31 de diciembre de 2014, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236



CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

15 de marzo de 2015
Guayaquil - Ecuador

DISMEDSA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

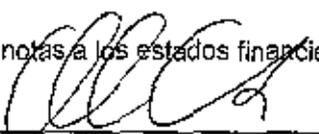
DISMEDSA S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2014	2013
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	6.407.300	2.446.829
Activos financieros	7	11.032.789	12.211.242
Inventarios	8 y 26	27.986.363	41.006.825
Servicios y otros pagos anticipados	9	4.530.946	4.286.230
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		49.957.398	59.951.127
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipo	10	909.600	1.041.534
Activos por impuestos diferidos	15	-	4.683
Activos financieros no corrientes	11	24.651.953	11.578.842
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		25.561.553	12.625.059
TOTAL ACTIVO		75.518.950	72.576.185
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	12	6.725.100	8.116.007
Obligaciones con instituciones financieras	13	12.000.947	12.679.297
Valores emitidos	14	757.530	1.017.570
Otras obligaciones corrientes	15	3.715.908	865.397
Cuentas por pagar diversas	16	509.524	2.958.524
TOTAL PASIVO CORRIENTE		23.709.008	25.636.795
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	25	1.238.700	1.743.000
Obligaciones con instituciones financieras	13	4.944.814	3.413.299
Cuentas por pagar diversas	16	735.000	1.220.000
Valores emitidos	14	-	750.000
Anticipos de clientes	17	28.678.038	32.547.225
Beneficios a empleados	18	572.601	479.189
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		36.169.153	40.152.714
TOTAL PASIVO		59.878.161	65.789.509
PATRIMONIO			
Capital suscrito	19	500.000	500.000
Aportes de accionistas para futura capitalización	20	8.390.631	90.208
Reserva legal	21	250.000	250.000
Otros resultados integrales	18	(138.578)	(121.602)
Resultados acumulados	22	6.635.736	6.068.070
TOTAL PATRIMONIO		15.640.789	6.786.677
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		75.518.950	72.576.185

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Alvarez Henao
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora

DISMEDSA S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Venta de bienes	23	60.860.203	41.418.704
Intereses ganados		1.587.240	913.271
Otros		98.978	116.674
		<u>62.546.421</u>	<u>42.448.648</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas	24	42.805.998	31.901.899
Gastos de ventas y administrativos	24	6.414.769	5.525.891
Gastos financieros	24	2.318.717	2.384.070
		<u>51.539.484</u>	<u>39.811.860</u>
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA			
		11.006.936	2.636.789
Participación trabajadores			
Participación trabajadores	15	1.651.040	395.518
Impuesto a la renta	15	2.104.532	580.354
GANANCIA DE OPERACIONES CONTINUADAS			
		<u>7.251.364</u>	<u>1.660.916</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos (neto de impuesto diferido de \$4.683)			
	16	<u>13.976</u>	<u>121.602</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL			
		<u>7.237.388</u>	<u>1.539.316</u>
UTILIDAD POR ACCION			
		<u>0,58</u>	<u>0,12</u>

Ver notas a los estados financieros

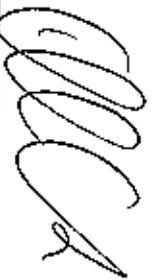
Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente GeneralEcon. Julia Tumbaco Massuh
Contadora

DISMEDSA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Capital suscrito	Aportes de accionistas para futura capitalización	Reserva legal	ORI Pérdida actuarial	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2013		500.000	90.208	131.664	-	4.525.490	5.247.362
Apropiación	21	-	-	118.336	-	(118.336)	-
Garancia de operaciones continuadas		-	-	-	-	1.660.916	1.660.916
Otro resultado Integral		-	-	-	(121.602)	-	(121.602)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	22	500.000	90.208	250.000	(121.602)	6.068.070	6.786.677
Aportes de accionistas	20	-	8.300.423	-	-	-	8.300.423
Ganancia de operaciones continuadas		-	-	-	-	7.251.364	7.251.364
Pago de dividendos	22	-	-	-	-	(6.216.824)	(6.216.824)
Anticipo dividendos		-	-	-	-	(466.874)	(466.874)
Otro resultado Integral		-	-	-	(13.976)	-	(13.976)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	22	500.000	8.390.631	250.000	(135.578)	6.635.736	15.640.789

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Alvarez Henao
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		56.695.233	44.827.819
Otros cobros por actividades de operación		1.704.731	287.015
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(31.097.963)	(31.306.394)
Pagos a y por cuenta de empleados		(3.115.412)	(2.928.631)
Intereses pagados		(1.863.592)	(1.985.079)
Impuesto a la renta		(503.920)	(521.842)
Otros pagos por actividades de operación		(2.724.998)	(6.168.028)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>19.094.081</u>	<u>2.205.081</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(211.764)	(418.050)
Aporte para futura capitalización en Meisterblue S.A.		(8.936.188)	(624)
Préstamos a partes relacionadas	25	2.986.318	(4.244.404)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		<u>(6.161.635)</u>	<u>(4.663.079)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Obligaciones financieras	13	18.274.000	11.000.000
Pagos de obligaciones financieras	13	(17.632.757)	(9.082.090)
Pagos de partes relacionadas		(3.426.952)	(743.056)
Pagos de obligaciones emitidas	14	(1.017.570)	(1.000.000)
Aporte de accionistas		2.000.000	
Pago de dividendos		(6.683.698)	
Otros pasivos financieros	16	(485.000)	1.000.770
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>(8.971.977)</u>	<u>1.175.624</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		3.960.470	(1.282.394)
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		<u>2.446.829</u>	<u>3.729.223</u>
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	4	<u>6.407.300</u>	<u>2.446.829</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Mario Alvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad integral total		7.237.388	1.539.315
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Depreciación	10	325.185	302.113
Provisión jubilación patronal y desahucio		84.119	65.705
Provisión por intereses		383.693	(343.939)
Baja de mobiliario y equipo		18.513	
Pérdida actuarial	18	13.976	121.602
Participación a los trabajadores	15	1.651.040	395.518
impuesto a la renta	15	2.104.532	580.354
		<u>11.818.447</u>	<u>2.660.668</u>
(Aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		1.210.708	(741.736)
Disminución en activo por impuesto corriente			
(Aumento) disminución en gastos anticipados		(244.716)	5.072
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(1.015.678)	34.581
(Disminución) en beneficios a los empleados		(401.142)	(305.418)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(503.920)	(472.998)
(Disminución) aumento en anticipos de clientes		(4.790.081)	2.315.031
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		<u>19.094.081</u>	<u>2.205.061</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

1 – INFORMACIÓN GENERAL

DISMEDSA S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida como una sociedad anónima el 7 de diciembre de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 29 de diciembre de ese año en el Registro Mercantil. Su domicilio tributario se encuentra en la vía la Aurora Km.14.4 Piazza la Joya local 3 y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

La Compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "La Joya" ubicado en el km. 14,4 de la vía a Samborondón, el proyecto tiene una extensión de 363 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas con aproximadamente 400 villas cada una y un área comercial.

La negociación de la venta de una vivienda contempla el pago de una cuota inicial, una cuota de entrada y el saldo con un crédito hipotecario. La reservación de una vivienda se la realiza a través de la cancelación de la cuota inicial la cual corresponde a un 6% del valor de la vivienda. La cuota de entrada, que corresponde al 24% del precio de la vivienda, y el 70% restante se financia a través del sistema financiero privado y por el Banco Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) quien otorga al cliente un crédito hipotecario, la gestión de la obtención del crédito hipotecario se realiza con un período de 6 meses de anticipación previo a la entrega de la vivienda al cliente. Una vez que se ha obtenido el crédito hipotecario se entrega la vivienda al cliente.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 6 de marzo de 2015.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de diciembre de 2014. 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.

De acuerdo con las NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiaria (entidad a la que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controladora, los que se denominan estados financieros separados.

En cumplimiento de las NIIF, la Compañía, también prepara estados financieros consolidados con Promoart S.A., empresa que se controla, pues posee el 80% de sus acciones y sobre la cual mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Dismedsa y Promoart son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Dismedsa sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Promoart.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También se requiere que la Administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Cuentas por cobrar a clientes: Corresponde a saldos adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.
- b. Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
- c. Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los préstamos y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- b. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluidos en la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado; los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasas de interés pactadas.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- c. Obligaciones emitidas: Corresponden a los saldos pendientes de pago a los inversionistas por obligaciones emitidas por la Compañía que fueron autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Las obligaciones emitidas se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- d. Cuentas por pagar a partes relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Anticipos a proveedores y constructores.

Corresponden a valores entregados para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

2.5 Inventarios.

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

2.6 Mobiliario y equipo.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo .

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil económica estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33%
Vehículos	20%

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

Las ganancias o pérdidas por la venta de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos la transacción y el valor en libros de los activos.

2.7 Propiedades de inversión

Son aquellos bienes inmuebles mantenidos por la compañía para obtener rentas, plusvalía o ambas.

La compañía posee terrenos que se utilizarán en proyectos futuros, se valorizan bajo el modelo del costo.

2.8 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registran al costo de adquisición. Los dividendos se reconocen en los resultados del año, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.9 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.9.1 Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo

2.9.2 Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa

2.10 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre la base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6,54% (2013: 7%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán

pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado del otro resultado integral (ORI).

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía

2.10 Anticipos de clientes.

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el período en que se realiza la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

2.11 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del período en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.

Los ingresos por intereses son registrados con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva.

2.12 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos y se registran en el período más cercano en el que se conocen

2.13 Cambios en políticas contables y revelaciones

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:

Enmienda a las NIC 16 y NIC 38, aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización

Enmienda a las NIC 16 y NIC 41, agricultura: Plantas productoras

NIC 27, Método de la participación en los estados financieros individuales.

Enmienda a la NIIF 11, acuerdos conjuntos: contabilización de adquisiciones de participaciones de operaciones conjuntas.

NIIF 14, cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15; ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no serán aplicables.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Mobiliario y equipos

La determinación de las vidas útiles y valores residuales se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Provisión por beneficios a los empleados:

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleado en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y desahucio; tendrá impacto en el valor en libros de las obligaciones.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas establecidas, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

a. Riesgo de mercado

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la Compañía.

b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c. Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

<u>Al 31 de diciembre del 2014</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 Años</u>
Proveedores y otras cuentas por pagar	4,986.277	-
Obligaciones financieras	12,000.497	4,944.814
Obligaciones emitidas	757.530	-
Partes relacionadas	1,738.823	1,238.700
Otros pasivos financieros	509.524	735.000
	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 Años</u>
<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>		
Proveedores y otras cuentas por pagar	6,067.774	-
Obligaciones financieras	12,679.297	3,413.300
Obligaciones emitidas	1,017.570	750.000
Partes relacionadas	2,048.233	1,743.000
Otros pasivos financieros	2,958.524	1,220.000

4.2. Gestión de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones

financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 fueron los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Total deuda con terceros	25.672.914	30.154.697
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>-6.407.300</u>	<u>-2.446.829</u>
Deuda neta	19.265.615	27.707.868
Total patrimonio neto	<u>16.107.664</u>	<u>6.786.677</u>
Capital total	35.373.278	34.494.544
Ratio de apalancamiento	54,46%	80,33%

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>Al 31 de diciembre del 2014</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.407.300	-	2.446.829	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a clientes	3.467.887	-	4.092.998	-
Partes relacionadas	6.404.576	8.664.975	7.227.894	8.046.675
Otras cuentas por cobrar	305.253	-	890.850	1.390.900
Inversiones en acciones	-	6.339.190	-	643
Otros activos	-	<u>9.647.788</u>	-	<u>2.140.624</u>
Total activos financieros	<u>16.585.016</u>	<u>24.651.953</u>	<u>14.658.071</u>	<u>11.578.842</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	4.986.277	-	6.067.774	-
Obligaciones financieras	12.000.947	4.944.814	12.679.297	3.413.300
Obligaciones emitidas	757.530	-	1.017.570	750.000
Partes relacionadas	1.738.823	1.238.700	2.048.233	1.743.000
Otros pasivos financieros	<u>509.524</u>	<u>735.000</u>	<u>2.958.524</u>	<u>1.220.000</u>
Total pasivos financieros	<u>19.993.101</u>	<u>6.918.514</u>	<u>24.771.398</u>	<u>7.126.300</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponden o se aproximan a su valor razonable debido a que se liquidan en el corto plazo y a que las obligaciones financieras y préstamos con relacionadas, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a que estos devengan intereses a tasas de mercado.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Caja	169.681	39.048
Instituciones financieras privadas	5.730.460	2.093.964
Certificados de depósito bancarios con vencimientos hasta enero de 2015 e interés promedio de 1,25% (marzo de 2014 e interés del 1,45% en 2013)	507.158	313.817
	<u>6.407.300</u>	<u>2.446.829</u>

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Documentos y cuentas por cobrar no relacionadas De actividades ordinarias que no generan intereses		
Clientes	3.467.887	4.092.998
Terceros	305.253	890.850
Encargo fiduciario (Nota 26)	855.073	-
Documentos y cuentas por cobrar relacionadas		
Partes relacionadas (Nota 25)	6.404.576	7.227.394
	<u>11.032.789</u>	<u>12.211.242</u>

8 - INVENTARIOS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Obras en construcción, Urbanizaciones		
Zafiro	276.628	254.567
Brillante	373.332	301.107
Diamante	261.089	257.599
Esmeralda	1.153.098	1.147.334
Onix	440.340	546.496
Turquesa	121.754	11.307
Platino	337.500	305.314
Murano	108.296	9.534
Ambar	193.136	1.517.517
Quarzo	693.408	170.240
Coral	2.267.156	11.658.316
Corona	1.765.273	734.351
Opalo	2.665.749	4.429.690
Perla	154.183	3.370.555
Tiara	3.790.743	1.510.123
Otras	1.609.589	1.091.525
	<u>16.211.272</u>	<u>27.316.575</u>
Terrenos	10.358.709	12.366.527
Materiales para la construcción	1.408.662	1.308.722
Suministros y materiales	7.721	15.001
	<u>27.986.363</u>	<u>41.006.825</u>

8 - INVENTARIOS (continuación)

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Terrenos	18.210.956	15.233.299
Urbanización	67.080.412	56.621.754
Edificación	102.801.273	92.942.404
Equipamiento	30.471.493	25.890.196
Proyectos y estudios	1.078	1.078
Licencias y permisos	2.996.917	2.570.523
Planificación y presupuesto	8.457.609	6.746.768
Otros costos	7.147.448	5.560.138
Costos liquidados	<u>(220.955.914)</u>	<u>(178.248.586)</u>
	<u>16.211.272</u>	<u>27.316.575</u>

9 - SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Seguros	4.481	1.870
Arriendos	112	-
Anticipos a proveedores	4.526.353	4.284.360
	<u>4.530.946</u>	<u>4.286.230</u>

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-13</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>12-31-14</u>
Instalaciones	211.875	-	-	211.875
Muebles y enseres	495.108	19.679	-	514.787
Maquinaria y equipo	200.022	-	-	200.022
Equipo de computación y software	564.485	64.501	(14)	628.972
Vehículos	307.407	127.583	(29.999)	404.991
	<u>1.778.897</u>	<u>211.764</u>	<u>(30.013)</u>	<u>1.960.648</u>
Depreciación acumulada	<u>(737.364)</u>	<u>(325.185)</u>	<u>11.500</u>	<u>(1.051.049)</u>
	<u>1.041.534</u>	<u>(113.420)</u>	<u>(18.514)</u>	<u>909.600</u>

	<u>1-1-13</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>12-31-13</u>
Instalaciones	26.566	185.309	-	211.875
Muebles y enseres	440.958	55.919	(1.770)	495.108
Maquinaria y equipo	199.507	515	-	200.022
Equipo de computación	621.316	163.765	(220.596)	564.485
Vehículos	369.845	12.542	(74.980)	307.407
	<u>1.658.192</u>	<u>418.050</u>	<u>(297.346)</u>	<u>1.778.897</u>
Depreciación acumulada	<u>(732.597)</u>	<u>(302.113)</u>	<u>297.346</u>	<u>(737.364)</u>
	<u>925.596</u>	<u>115.937</u>	<u>-</u>	<u>1.041.534</u>

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTE

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Documentos y cuentas por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 25)	8.664.975	8.046.675
Otros	-	1.390.900
Inversiones subsidiarias	6.301.063	640
Inversiones otras	38.127	3
Otras (5)	9.647.788	2.140.624
	<u>24.651.953</u>	<u>11.578.842</u>

	<u>2.014</u>		<u>2.013</u>	
	Valor Costo	% de Participación	Valor Costo	% de Participación
Subsidiaria:				
Promoart S.A. (2)	640	80,00	640	80,00
Colder Enterprises S.A. (3)	6.300.423	100,00		
	<u>6.301.063</u>		<u>640</u>	
Otras:				
Cristaterra S.A. (4)	37.500	50,00		
Meisterblue S.A.	625	0,13	1	0,13
Corporación Samborondon S.A. Corsam	1	0,13	1	0,13
Corporación Celeste S.A. Corpacel	1	0,0002	1	0,0002
	<u>38.127</u>		<u>3</u>	

(2) Compañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el Centro Comercial La Piazza - La Joya, como se indica en la Nota 1, debido a que se posee el 80% de participación también se preparan estados financieros consolidados.

(3) El 27 de diciembre de 2014 se celebró un Contrato de Aporte de Acciones mediante el cual el accionista Intercontinental Real Estate Developers Corporation transfirió a favor de Dismedsa, a título de aporte para futuro aumento de capital el 100% del capital de la compañía de nacionalidad panameña Colder Enterprises S.A. consistente en 100 acciones con un valor nominal de \$ 100, por el valor de \$ 6.300.423,20 que se corresponde con el valor comercial de la compañía. (Nota 19)

(4) Constituida en octubre de 2013, se encuentra desarrollando el proyecto Plaza Tia, el control de la compañía lo tiene el otro accionista.

(5) La Junta general de accionistas celebrada el 17 de diciembre de 2014 resolvió aprobar la realización de un aporte, en especie, para futuro aumento de capital en la compañía Meisterblue S.A. por valor de \$7.507.788,03 y que corresponde a la cuenta por cobrar que tiene Dismedsa S.A. a la compañía de nacionalidad panameña Bossier Services Inc.

12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Locales:		
Proveedores	1.198.008	3.757.942
Clientes	2.126.838	1.132.772
Cuotas de reservación de viviendas	342.709	408.529
Fondos de garantía de proveedores	502.453	241.331
Partes relacionadas (Nota 25)	1.738.823	2.048.233
Otras	818.269	527.200
	<u>6.725.100</u>	<u>8.116.007</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Bancos Locales		
Guayaquil (6)		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta diciembre de 2014 e interés promedio de 8,62%	-	2.969.244
Préstamo con vencimientos mensuales hasta noviembre de 2015 e interés de 8,95%	274.529	755.332
Internacional		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta enero de 2015 e interés del 8,95%	-	3.873.479
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta marzo de 2015 e interés del 8,50%	2.197.067	-
Bolivariano		
Préstamos con vencimientos hasta junio de 2016 (octubre de 2015 e interés del 8,5% en 2013)	5.285.889	4.924.837
Rumiñahui		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta agosto de 2014 e interés del 11,23%	-	4.304
Del Austro		
Préstamo con vencimiento hasta diciembre de 2016 e interés del 9,02%	4.976.353	3.405.831
Pichincha		
Préstamos con vencimientos hasta diciembre de 2015 e interés del 8,00%	4.000.000	-
Intereses por pagar	211.922	159.570
	<u>16.945.761</u>	<u>16.092.597</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(12.000.947)</u>	<u>(12.679.297)</u>
	<u>4.944.814</u>	<u>3.413.300</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
2015	-	2.669.730
2016	4.766.349	743.570
2017	178.465	-
	<u>4.944.814</u>	<u>3.413.300</u>

(6) Garantizados por hipoteca abierta anticresis y prohibición para enajenar y gravar constituido por la compañía relacionada Corpacel sobre el lote de terreno de 53 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo ubicado en la parroquia Tarifa cantón Samborondon avaluado en \$16.667.518

14 - VALORES EMITIDOS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Primera emisión de obligaciones		
Obligaciones con vencimientos trimestrales de \$250.000 hasta agosto de 2015 e interés reajutable cada 90 días en base a la tasa pasiva referencial publicada por el BCE más 3%	750.000	1.750.000
Intereses por pagar	7.530	17.570
	<u>757.530</u>	<u>1.767.570</u>
Menos vencimientos corrientes	(757.530)	(1.017.570)
	<u>-</u>	<u>750.000</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
2015	-	750.000

Las obligaciones están respaldadas por garantía general, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores; y con garantía específica de hipoteca a favor de los obligacionistas, sobre el lote 1 I con una extensión de 4,1787 hectáreas ubicado en el kilómetro 14,5 de la vía Puntilla - Pasuales, lado norte con un avalúo de \$7.710.794.

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Con la administración tributaria	311.432	142.526
Impuesto a la renta	1.436.451	4.746
Con el IESS	69.335	64.353
Por beneficios de ley a empleados	247.648	258.966
Participación trabajadores	1.651.040	396.808
	<u>3.715.908</u>	<u>865.397</u>

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	1.436.451	4.746
Impuesto al valor agregado	-	196
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	39.810	47.726
Impuesto al valor agregado	62.128	94.604
Dividendos pagados	209.495	
	<u>1.747.883</u>	<u>147.272</u>

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (continuación)

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Gasto por impuesto corriente	2.104.532	520.129
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	-	60.225
Gasto por impuesto a la renta	<u>2.104.532</u>	<u>580.354</u>

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	9.355.896	2.241.271
Partidas conciliatorias:		
Dividendos exentos	(5.569)	-
Gastos no deducibles	215.728	122.952
Utilidad gravable	<u>9.566.055</u>	<u>2.364.223</u>
Impuesto causado	<u>2.104.532</u>	<u>520.129</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Saldo al inicio del año	4.746	6.259
Pago	(4.746)	(6.259)
Anticipo	(511.917)	(498.957)
Retenciones de terceros	(24.481)	(16.426)
Retención dividendos anticipados	(131.683)	-
Impuesto a la renta	2.104.532	520.129
Saldo al final del año	<u>1.436.451</u>	<u>4.746</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Saldo al inicio del año	4.683	60.225
(Ingreso) fiscal por diferencias temporarias	(4.683)	(55.542)
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>4.683</u>

Por beneficios de ley a los empleados

El saldo y movimiento de los beneficios a corto plazo es el siguiente:

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Aporte individual y préstamos	42.252	38.726
Aporte patronal	27.083	25.628
Décimo tercer y cuarto sueldo	69.198	70.295
Fondo de reserva	2.541	3.597
Vacaciones	170.698	174.917
Salario digno	5.211	8.157
Participación trabajadores	1.651.040	396.806
	<u>1.968.024</u>	<u>718.125</u>

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (continuación)

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Saldo al inicio del año	679.400	589.300
Provisiones	2.977.017	1.693.042
Pagos	(1.730.645)	(1.602.942)
Saldo al final del año	<u>1.925.772</u>	<u>679.400</u>

16 - CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

El saldo al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Títulos valores de obligaciones de las compañías Corsam, Corpacel y Meisterblue.	491.979	735.000	489.250	1.220.000
Pagarés no a la orden con vencimientos en julio de 2012 e interés del 9% (7)	17.545	-	2.469.274	-
	<u>509.524</u>	<u>735.000</u>	<u>2.958.524</u>	<u>1.220.000</u>

(7) Corresponden a valores pendientes por la adquisición del 100% de acciones de la compañía Albocorpsa, efectuada en julio de 2009.

Los títulos valores de Corsam, Corpacel y Meisterblue fueron asumidos por Dismedsa quien efectuará los pagos al vencimiento de las obligaciones de forma directa, en sustitución de la deuda que mantenía con Stockes International Inc. por \$2.000.000.

17 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Urbanizaciones		
Zafiro	2.027.027	2.042.042
Brillante	369.456	319.018
Diamante	1.691.505	1.726.912
Esmeralda	5.883.831	6.062.143
Onix	1.136.678	918.414
Turqueza	489.000	673.008
Platino	3.919.754	4.160.906
Macrolotes	81.017	99.060
Murano	1.105.454	1.242.143
Ambar	1.250.204	2.249.575
Quarzo	576.075	1.565.302
Perla	802.579	3.279.793
Coral	814.041	3.927.289
Opalo	3.186.921	4.049.008
Corona	2.338.819	111.010
Tiara	2.004.080	121.601
Gema	1.001.597	
	<u>28.678.038</u>	<u>32.547.225</u>

18 - BENEFICIOS A EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a largo plazo es el siguiente:

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Jubilación patronal		
Saldo al inicio del año	371.736	226.272
Costo laboral	80.279	57.445
Costo financiero	26.022	15.839
Pérdida actuarial	13.688	86.971
Reducción y liquidación anticipada	<u>(39.348)</u>	<u>(14.792)</u>
Saldo al final del año	<u>452.376</u>	<u>371.736</u>
Bonificación por desahucio		
Saldo al inicio del año	107.453	60.927
Costo laboral	22.336	13.557
Costo financiero	7.393	4.196
Pérdida actuarial	(4.395)	39.314
Pagos	<u>(12.562)</u>	<u>(10.541)</u>
Saldo al final del año	<u>120.225</u>	<u>107.453</u>
	<u>572.601</u>	<u>479.189</u>

19 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 12.500.000 acciones ordinarias de \$0,04 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>No de acciones</u>		<u>%</u>
		<u>2.014</u>	<u>2.013</u>	
Intercontinental Real Estate Developers	Panaména	12.499.999	12.499.999	99,99999
Corporación Samborombón S.A. Corsam	Ecuatoriana	1	1	0,00001
		<u>12.500.000</u>	<u>12.500.000</u>	<u>100,00000</u>

20 - APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

La Junta General de Accionistas celebrada el 27 de diciembre de 2014 resolvió aceptar un aporte, para futuro aumento de capital por \$ 6.300.423 por parte del accionista Intercontinental Real Estate Developers y que consiste en el 100 % de las acciones de la compañía Colder Enterprises S.A. compuesta de 100 acciones de un valor nominal de \$100 totalmente liberadas y pagadas.

En mayo de 2014 la compañía recibió un aporte en efectivo por \$2.000.000 por parte del accionista Intercontinental Real Estate Developers.

21 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

22 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	6.903.064	6.335.398
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (8)	<u>(267.328)</u>	<u>(267.328)</u>
	<u>6.635.736</u>	<u>6.068.070</u>

(8) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Pago de dividendos

La Junta General de Accionistas resolvió el pago de dividendos por las utilidades de los años 2009 al 2013 por \$6.216.824.

La Junta General de Accionistas resolvió la entrega anticipada de utilidades con cargo a resultados del ejercicio del año 2014 por \$466.874.

23 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Las ventas de viviendas y su costo de venta fueron los siguientes:

	<u>VENTAS</u>		<u>COSTO DE VENTAS</u>	
	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Urbánizaciones				
Rubi		42.371		32.500
Zafiro	120.192	555.743	92.691	449.968
Brillante	52.270	81.425	33.459	61.990
Diamante	232.950	558.885	141.457	410.658
Esmeralda	361.158	501.221	190.970	399.207
Onix	226.205	178.625	169.340	142.473
Platino	344.701	780.015	197.545	621.045
Macrolotes	20.544	321.646	15.685	203.947
Turqueza	584.241	1.879.984	132.343	1.487.061
Murano	456.323	1.409.123	166.900	1.119.689
Ambar	4.676.068	8.441.473	3.207.340	6.714.758
Qarzo	4.484.970	12.181.165	2.043.519	9.585.382
Perla	10.277.726	13.500.449	5.247.209	10.552.704
Coral	19.475.191	-	15.334.713	-
Opalo	19.441.705	-	15.733.160	-
Plan Maestro	105.960	986.578	31.803	120.517
	<u>60.860.203</u>	<u>41.418.704</u>	<u>42.738.132</u>	<u>31.901.899</u>

24 - COSTOS Y GASTOS

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	42.805.998	31.901.899
Gastos administrativos	4.238.823	3.440.842
Gastos de ventas	2.175.946	2.085.049
	<u>49.220.767</u>	<u>37.427.790</u>
Detalle por naturaleza:		
Consumo de materias primas y consumibles	40.316.569	30.484.241
Remuneraciones y beneficios a los empleados	4.171.898	3.928.056
Honorarios profesionales	836.022	818.642
Impuestos y contribuciones	736.773	150.133
Arriendo de inmuebles	275.226	243.537
Mantenimiento y reparaciones	164.283	157.445
Publicidad	680.625	591.955
Depreciación	325.185	301.613
Otros gastos	1.714.187	772.169
	<u>49.220.767</u>	<u>37.427.790</u>
Remuneraciones y beneficios a empleados		
Sueldos y salarios	2.840.860	2.631.620
Beneficios sociales	776.209	785.688
Aportes al IESS	555.029	510.548
	<u>4.171.898</u>	<u>3.928.056</u>
Gastos financieros		
Intereses por obligaciones financieras	1.390.570	1.559.191
Intereses por obligaciones con terceros	301.121	168.691
Intereses por obligaciones con relacionadas	589.009	630.003
Otros	38.017	26.185
	<u>2.318.717</u>	<u>2.384.070</u>

25 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas:

Compañías	Cuentas por cobrar			
	2014		2013	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Meisterblive	4.733.511	6.697.100	6.052.297	6.250.300
Megadome	803.138	1.162.875	586.641	991.375
Facelaw	564.653	805.000	434.645	805.000
Corsam	261.904	-	16.132	-
Corpacel	30.846	-	126.963	-
Duifan	10.524	-	10.516	-
	<u>6.404.576</u>	<u>8.664.975</u>	<u>7.227.394</u>	<u>8.046.675</u>

25 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS (continuación)

Compañías	Cuentas por pagar			
	2014		2013	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Corpacel	1.199.268	1.238.700	1.093.011	1.743.000
Promoart	525.620	-	102.830	-
Corsam	13.935	-	63.282	-
Duifan	-	-	789.110	-
	<u>1.738.823</u>	<u>1.238.700</u>	<u>2.048.233</u>	<u>1.743.000</u>

Los saldos corresponden principalmente a flujos de efectivo entregados y recibidos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y generan intereses del 8%.

Transacciones con partes relacionadas:

	2014	2013
Compra de inventarios	744.392	789.110
Préstamos otorgados	4.715.186	-
Ingresos por intereses	1.198.747	108.202
Préstamos recibidos	4.825.000	-
Gastos por intereses	589.009	61.850
Gastos por arriendo de inmuebles	248.760	-

26 - ENCARGO FIDUCIARIO

Para dar cumplimiento al reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, el 30 de marzo de 2014 se suscribió el contrato de Constitución del Encargo Fiduciario Gema LJ, como Constituyente inicial – Dismedsa S.A., Constituyente adherente – las Promitentes Compradores de la Etapa Gema del Conjunto Residencial La Joya, como Beneficiario Dismedsa S.A. y Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos como la Fiduciaria con el objeto de mantener, de manera irrevocable, la tenencia y realice las gestiones entendidas en virtud de los recursos dinerarios y en especie que son entregados, y se entregaran a futuro, al presente Encargo Fiduciario.

Los dineros administrados por la Administradora de Fondos y Fideicomisos se entregaran a su constituyente o fideicomitente únicamente cuando se haya verificado el punto de equilibrio para la construcción del respectivo proyecto o etapa; de no verificarse el punto de equilibrio, la Administradora de Fondos y Fideicomisos procederá a restituir los dineros entregados por cada uno de los constituyentes adherentes. La Junta General de Accionistas de la compañía serán los responsables de declarar la verificación del punto de equilibrio, lo cual deberá ser notificado a la Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Mediante resolución No. SCV-INMV-DNAR-14-0004760 del 21 de Julio de 2014, la Superintendencia de Compañías dispone inscribir en el Registro del Mercado de Valores al Contrato de Encargo Fiduciario Gema LJ, con fecha 18 de agosto de 2014 se emitió el Certificado de Inscripción.

27 - GARANTIAS OTORGADAS

Para garantizar la emisión de obligaciones y préstamos bancarios propios y de partes relacionadas, la compañía a otorgado hipoteca abierta sobre terrenos ubicados en el km 14,5 de la vía Puntilla-Pascuales, según detalle:

<u>Instituciones</u>	<u>Lotes</u>	<u>Has</u>	<u>Avalúo \$</u>
Obligacionistas de Meisterblue	L J 1 A 10	8,3283	2.662.400
Obligacionistas de Meisterblue	5 D	13,5223	4.732.000
Obligacionistas de Corsam	L J 1 A Saldo	13,5373	4.735.500
Obligacionistas de Corpacel	4 B	11,3818	3.983.000
Banco del Pichincha	5B - ACM	11,7669	4.082.301

<u>Instituciones</u>	<u>Lotes</u>	<u>Has</u>	<u>Avalúo \$</u>
Banco del Pacífico	L J 1 B 1	12,2241	2.455.936
Banco Bolivariano	LJ 20	2,5147	
Banco Bolivariano	LJ 1A4 - 13 - 20	8,5375	6.946.901
Banco Bolivariano	LJ 13		
Banco Internacional	LJ 19	7,6376	6.449.211
Banco Internacional	LJ 1 B9	3,1843	
Banco del Austro	LJ1A8 - 1A9 - 1B4	27,9149	8.438.881
Obligacionistas de Dismedsa	Lote 1 I	4,1787	7.710.794

28 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

ESCISIÓN DE LA COMPAÑÍA

La Junta General de Accionistas celebrada el 1 de septiembre de 2014 resolvió la escisión de la compañía dividiendo su patrimonio entre ésta y veintisiete compañías nuevas que se crearán como producto de la escisión afectando a las siguientes cuentas: Efectivo y equivalentes de efectivo \$21.600 e inventario - terreno \$6.221.663 y sus contrapartidas pasivo corriente - acreedores \$1.492.663 y pasivo no corriente - acreedores \$4.729.000 y las cuentas de patrimonio aporte para futura capitalización \$21.600, a la fecha el trámite en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se encuentra en proceso.

Con fecha 15 de diciembre de 2014 la compañía recibió la Orden de Determinación Tributaria No ZGU-ASODETC14-30000007 por concepto de impuesto a la renta correspondiente al período final del año 2013, a la fecha el trabajo se encuentra en proceso.



Ing. Mario Alvarez Henao
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora