DISMEDSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
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 consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de resultado integral	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
DISMEDSA S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **DISMEDSA S.A.** y su subsidiaria, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados 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 éstos estados financieros consolidados basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por 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 internos 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 consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión de auditoria.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **DISMEDSA S.A.** al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los rendimientos financieros y los flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

15 de marzo de 2015
Guayaquil – Ecuador

DISMEDSA S.A.

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre
(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVO	Notas	2014	2013
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6.609.635	2.457.028
Activos financieros	7	11.133.556	12.215.466
Inventarios	8 y 28	35.657.616	41.006.825
Servicios y otros pagos anticipados	9	4.027.422	4.287.985
Activo por impuesto corriente	16	217.301	203.120
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		57.645.531	60.170.424
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipo	10	909.600	1.041.534
Propiedad de inversión	11 y 14	1.564.158	1.704.145
Activo financiero no corriente	12	18.350.890	11.578.202
Activo por impuesto diferido	15	783	5.857
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		20.825.430	14.329.738
TOTAL ACTIVO		78.470.961	74.500.162
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	13	6.199.480	8.014.403
Obligaciones con instituciones financieras	14 y 28	12.167.310	12.834.389
Valores emitidos	15 y 28	757.530	1.017.570
Otras obligaciones corrientes	16	3.716.078	865.575
Concesión comercial	18	81.693	32.143
Cuentas por pagar diversas	17	509.524	2.958.524
TOTAL PASIVO CORRIENTE		23.431.615	25.722.605
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	26	1.238.700	1.743.000
Obligaciones con instituciones financieras	14 y 28	5.635.611	4.264.722
Concesión comercial	18	1.400.512	803.571
Cuentas por pagar diversas	17	735.000	1.220.000
Valores emitidos	15 y 28	-	750.000
Anticipos de clientes	19	28.678.038	32.547.225
Beneficios a empleados	20	572.601	479.189
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		38.260.463	41.807.707
TOTAL PASIVO		61.692.078	67.530.312
PATRIMONIO			
Capital suscrito	21	500.000	500.000
Aportes para futura capitalización	22	8.390.631	135.171
Reserva legal	23	250.320	250.320
Resultados acumulados	24	7.720.874	6.169.198
Otros resultados integrales		(135.578)	(121.602)
Participaciones atribuibles a los accionistas de la controladora		16.726.247	6.933.087
Participaciones no controladoras		52.636	36.763
TOTAL PATRIMONIO		16.778.883	6.969.850
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		78.470.961	74.500.162

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Alvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora

DISMEDSA S.A.

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

	Notas	2014	2013
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Venta de bienes inmuebles		60.860.203	41.418.704
Concesión de locales		53.386	250.918
Alicuotas de mantenimiento		144.961	137.820
Intereses ganados		1.587.240	913.271
Otros		256.115	286.618
Ganancia en adquisición de subsidiaria		875.552	-
		63.777.457	43.007.330
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas		42.805.998	31.901.899
Gastos de ventas y administrativos		6.513.800	5.829.126
Gastos financieros		2.400.857	2.477.629
	25	51.720.655	40.208.655
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		12.056.801	2.798.675
Participación trabajadores	16	1.651.040	395.518
Impuesto a la renta	16	2.143.272	615.988
GANANCIA DE OPERACIONES CONTINUADAS		8.262.489	1.787.170
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos (neto de impuesto diferido de $4.683)	20	13.976	121.602
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		8.248.512	1.665.568
Utilidad integral del año atribuible a:			
Accionista de la Controladora		8.221.397	1.640.317
Participaciones no Controladora		27.115	25.251
		8.248.512	1.665.568

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora

DISMEDSA S.A.

ESTADO CONSOLIDADO 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	Resultados acumulados	ORI Pérdida actuarial	Total	Participaciones no controladoras	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2013		500.000	90.208	131.664	4.525.935	-	5.247.807	271	5.248.078
Apropiación	21	-	-	118.656	(118.656)	-	-	-	-
Aportes de accionistas		-	44.963	-	-	-	44.963	11.241	56.204
Resultado integral total		-	-	-	1.761.919	(121.602)	1.640.317	25.251	1.665.568
Saldos al 31 de diciembre de 2013	22	500.000	135.171	250.320	6.169.198	(121.602)	6.933.087	36.762	6.969.850
Aportes de accionistas	20	-	8.255.460	-	-	-	8.255.460	(11.241)	8.244.219
Pago de dividendos	22	-	-	-	(6.216.824)	-	(6.216.824)	-	(6.216.824)
Resultado integral total		-	-	-	8.235.374	(13.976)	8.221.398	27.115	8.248.512
Anticipo de dividendos 2014		-	-	-	(466.874)	-	(466.874)	-	(466.874)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	22	500.000	8.390.631	250.320	7.720.874	(135.578)	16.726.247	52.636	16.778.883

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA CIA. LTDA.

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

	Notas	2014	2013
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		58.398.857	45.767.651
Otros cobros por actividades de operación		2.580.283	456.959
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(40.787.009)	(29.050.351)
Pagos a y por cuenta de empleados		(3.105.624)	(4.216.064)
Intereses pagados		(1.945.732)	(2.078.639)
Impuesto a la renta	16	(580.634)	(502.319)
Otros pagos por actividades de operación		(2.502.760)	(4.472.148)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		12.057.381	5.905.089
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(211.764)	(418.050)
Construcciones en curso	11	(1.792)	(19.256)
Aporte para futura capitalización	22	(792.635)	(624)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	26	1.833.333	(4.244.404)
Pagos de préstamos a partes relacionadas		-	(1.170.746)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		827.141	(5.853.080)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:			
Obligaciones con instituciones financieras	14	18.274.000	11.000.000
Pagos de obligaciones con instituciones financieras	14	(17.782.110)	(9.219.365)
Pagos de partes relacionadas		(2.901.332)	-
Pagos de valores emitidos	15	(1.017.570)	(1.000.000)
Aportes para futura capitalización	22	1.943.796	11.241
Pago de dividendos	24	(6.683.698)	-
Cuentas por pagar diversas	17	(565.000)	(2.228.206)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(8.731.914)	(1.436.330)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		4.152.608	(1.384.322)
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		2.457.028	3.841.349
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	6	6.609.636	2.457.027

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA CIA. LTDA.

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

	Notas	2014	2013
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado integral total		8.248.512	1.665.568
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	16	1.651.040	395.518
Impuesto a la renta	16	2.143.272	615.988
Depreciación	10 y 11	398.990	375.748
Provisión jubilación patronal y desahucio	19	98.096	187.307
Provisión por intereses		383.693	(343.939)
Baja de mobiliario y equipo	10	18.513	-
		12.942.117	2.896.190
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		2.329.043	(731.225)
Disminución (aumento) en inventarios		5.349.210	(1.290.140)
(Aumento) disminución en activo por impuesto corriente		(14.182)	15.719
Disminución en gastos anticipados		263.285	5.633
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(3.144.414)	3.501.241
(Disminución) en beneficios a los empleados		(401.142)	(299.160)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(542.277)	(508.200)
(Disminución) aumento en anticipos de clientes		(4.724.260)	2.315.031
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		12.057.381	5.905.089

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

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.

Los estados financieros consolidados de DISMEDSA S.A. incluyen a sus subsidiarias PROMOART S.A. y COLDER ENTERPRISES S.A.

PROMOART S.A.
Fue constituida el 22 de marzo de 2011 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 6 de abril de ese año en el Registro de la Propiedad del Cantón Daule. Su actividad principal es la promoción y comercialización de concesiones de los locales comerciales y a través de terceros los servicios de administración, seguridad, mantenimiento y conservación de la "Plaza Comercial La Piazza La Joya".

COLDER ENTERPRISES S.A.
Adquirido en diciembre de 2014, fue constituida el 29 de agosto de 2011 en Panamá. La compañía es propietaria de un lote de terreno de 147.524,09 m² que forma parte de los predios en los que se desarrolla el proyecto urbanístico La Joya.

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 en el Ecuador.

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 Bases de consolidación.

Las subsidiarias son entidades controlada por Dismedsa; el control sobre las participadas se manifiesta por estar expuesta o tener derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en las participadas y tener la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esta. El control se evidencia con la tenencia de la mayoría de los derechos a voto pues Dismedsa posee el 80% de acciones de Promoart S.A. y 100% de acciones en Colder Enterprises S.A.

Para la preparación de los estados financieros consolidados se han aplicado las normas y procedimientos establecidos en la NIF 10, que considera sumar los estados financieros individuales, eliminar los saldos y transacciones entre compañías agrupadas, así como realizar los ajustes que surjan de cualquier resultado no realizado entre compañías, y los ajustes de alineación de las políticas contables con los de la compañía controladora.

2.3 Efectivo y equivalentes al 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.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 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 "prestamos 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.

2.4.2 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.

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 con instituciones 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.

2.4.3 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.

2.4.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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.

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

2.8 Propiedades de inversión

Representan bienes mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambos.

Son registrados al costo histórico, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad.

La depreciación, se calcula por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de 20 años. Las estimaciones de vida útil son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

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 al costo sobre la base devengada.

c. Participación a los trabajadores: Calculada a la tasa 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 compañía.

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% (7% en 2013) 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

2.11 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.

2.12 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.

Los ingresos por concesión se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con los contratos.

2.13 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.

2.14 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 equipo

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.

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.

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 optima 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:

	2014	2013
Total deuda con terceros	28.725.361	33.638.322
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	-6.609.635	-2.457.028
Deuda neta	22.115.726	31.181.294
Total patrimonio neto	16.778.883	6.969.850
Capital total	38.894.609	38.151.144
Ratio de apalancamiento	56.86%	81,73%

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:

	Al 31 de diciembre del 2014		Al 31 de diciembre del 2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.609.635	-	2.457.028	-
Cuentas por cobrar a clientes	3.478.654	-	4.097.222	-
Partes relacionadas	6.494.576	8.664.975	7.227.394	8.046.675
Otras cuentas por cobrar	305.253	-	890.850	-
Inversiones en acciones	-	38.127	-	3
Otros activos financieros	-	9.647.788		3.531.524
Total activos financieros	16.888.118	18.350.890	14.672.494	11.578.202
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	4.986.277	-	6.069.000	-
Obligaciones financieras	12.167.310	5.635.611	12.834.389	4.264.722
Obligaciones emitidas	757.530	-	1.017.570	750.000
Concesión comercial	81.693	1.400.512	32.143	803.571
Partes relacionadas	1.213.203	1.238.700	1.945.403	1.743.000
Otros pasivos financieros	509.524	735.000	2.958.524	1.220.000
Total pasivos financieros	19.715.537	9.009.823	24.857.029	8.781.293

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 qué estos devengan intereses a tasas de mercado.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2014	2013
Caja	169.681	39.048
Instituciones financieras privadas	5.932.795	2.104.163
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
	6.609.635	2.457.028

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	2014	2013
Documentos y cuentas por cobrar no relacionadas		
De actividades ordinarias que no generan intereses		
Clientes		
No relacionados	3.478.654	4.097.222
Relacionados	90.000	-
Terceros	305.253	890.850
Encargo fiduciario (Nota 27)	855.073	-
Documentos y cuentas por por cobrar relacionadas		
Partes relacionadas (Nota 26)	6.404.576	7.227.394
	11.133.556	12.215.466

8 - INVENTARIOS

	2014	2013
Obras en construcción, Urbanizaciones		
Zafiro	276.626	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	11.659.316
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
Terrenos	18.029.962	12.366.527
Otras	1.609.589	1.091.525
	34.241.234	39.683.102
Materiales para la construcción	1.408.662	1.308.722
Suministros y materiales	7.721	15.001
	35.657.615	41.006.824

8 - INVENTARIOS (continuación)

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	2014	2013
Terrenos	36.240.918	27.599.826
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	(220.955.914)	(178.249.586)
	34.241.234	39.683.102

9 - SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	2014	2013
Seguros	6.235	3.625
Arriendos	112	-
Anticipos a proveedores	4.021.075	4.284.360
	4.027.422	4.287.985

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-2013	Adiciones	Bajas	12-31-2014
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
	1.778.897	211.764	(30.013)	1.960.648
Depreciación acumulada	(737.364)	(325.185)	11.500	(1.051.049)
	1.041.534	(113.420)	(18.514)	909.600

	1-1-2013	Adiciones	Bajas	12-31-2013
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
	1.658.192	418.050	(297.346)	1.778.897
Depreciación acumulada	(732.597)	(302.113)	297.346	(737.364)
	925.596	115.937	-	1.041.534

11 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

El movimiento fue el siguiente:

	12-31-2013	Adiciones	12-31-2014
Terrenos	235.400	-	235.400
Edificaciones	1.474.406	-	1.474.406
Construcciones en curso (1)	-	1.792	1.792
	1.709.806	1.792	1.711.599
Depreciación acumulada	(73.635)	(73.805)	(147.441)
	1.636.171	(72.013)	1.564.158

	1-1-2013	Adiciones	Transferencia	12-31-2013
Terreno	303.374	-	-	303.374
Edificaciones	-	-	1.474.406	1.474.406
Obras en proceso	1.455.150	19.256	(1.474.406)	-
	1.758.524	19.256	-	1.777.780
Depreciación acumulada	-	(73.635)	-	(73.635)
	1.758.524	(54.379)	-	1.704.145

(1) Construcción del local comercial concesionado al Banco de Guayaquil - Agencia La Joya.

12 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTE

	2014	**2013**
Documentos y cuentas por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 26)	8.664.975	8.046.675
Inversiones en acciones	38.127	3
Otras (2)	9.647.788	3.531.524
	18.350.890	11.578.202

	2014		**2013**	
	Valor Costo	% de Participación	Valor Costo	% de Participación
Inversiones en acciones				
Cristaterra S.A. (3)	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
	38.127		3	

(2) 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.

(3) Constituída en octubre de 2013, se encuentra desarrollando el proyecto Plaza Tía, el control de la compañía lo tiene otro accionista.

13 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	2014	2013
Proveedores	1.196.008	3.759.169
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 26)	1.213.203	1.945.403
Otras	818.269	527.200
	6.199.480	8.014.403

14 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	2014	2013
Guayaquil (4)		
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 (5)		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta agosto de 2014 e interés del 11,23%	-	4.304
Préstamo de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta junio de 2019 e interés de 8,95%	851.866	1.006.515
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	217.217	159.570
	17.802.922	17.099.112
Menos vencimientos corrientes	(12.167.310)	(12.834.389)
	5.635.611	4.264.723

14 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (continuación)

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2.014	2.013
2015	-	2.831.623
2016	4.944.001	919.953
2017	370.634	192.169
2018	208.720	208.720
2019	112.257	112.257
	5.635.612	4.264.722

(4) Garantizados por hipoteca abierta anticresis y prohibición para enajenar y gravar constituído 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

(5) Garantizada con hipoteca abierta sobre el lote de terreno C-1 y C-2, sobre el que se levanta la Plaza Comercial La Piazza, La Joya.

15 - VALORES EMITIDOS

	2014	2013
Primera emisión de obligaciones		
Obligaciones con vencimientos trimestrales de $250.000 hasta agosto de 2015 e interés reajustable 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
	757.530	1.767.570
Menos vencimientos corrientes	(757.530)	(1.017.570)
	-	750.000

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2014	2013
2015	-	750.000

Las obligaciones están respaldadas por garantia general, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores; y con garantía especifica de hipoteca a favor de los obligacionistas, sobre el lote 1 I con una extensión de 4,1787 hectáreas ubicado en el kilómetro14,5 de la vía Puntilla - Pascuales, lado norte con un avalúo de $7.710.794.

16 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	2014	2013
Con la administración tributaria	311.602	142.704
Impuesto a la renta	1.436.451	4.746
Con el IESS	69.335	64.353
Por beneficios de ley a empleados	247.648	256.966
Participación trabajadores	1.651.040	396.806
	3.716.078	865.575

16 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (continuación)

	2014	2013
Activo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	113.611	137.795
Impuesto a la renta	103.690	65.325
	217.301	203.120
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	39.980	47.904
Impuesto al valor agregado	62.128	94.604
Dividendos pagados	209.495	-
	1.748.054	147.450

Por beneficios de ley a empleados

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

	2014	2013
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
	1.968.024	718.125

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	1.925.772	679.400

17 - CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

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

	2014		2013	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
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% (6)	17.545	-	2.469.274	-
	509.524	735.000	2.958.524	1.220.000

(6) 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.

18 - CONCESIÓN COMERCIAL

	2014	2013
Corporación Favorita C.A.		
Canon de arriendo mensual de $2.678,57 con vencimiento en noviembre de 2039	800.893	835.714
Banco Guayaquil		
Canon de arriendo mensual de $4.129,17 con vencimiento en septiembre de 2028	681.312	
	1.482.205	835.714
Menos vencimientos corrientes	(81.693)	(32.143)
	1.400.512	803.571

Los vencimientos de esta obligación son:

Años	2.014	2013
2.015		32.143
2.016	81.693	32.143
2.017	81.693	32.143
2.018	81.693	32.143
En adelante	1.155.433	674.999
	1.400.512	803.571

La compañía suscribió contratos de concesión comercial prepagados mediante los cuales otorga a favor de la concesionarias la explotación del uso comercial de locales destinados a la comercialización de los bienes y/o servicios relacionados con sus actividades.

19 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	2014	2013
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	
	28.678.038	32.547.225

20 - BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

Jubilación patronal	**2014**	**2013**
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	(39.348)	(14.792)
Saldo al final del año	452.376	371.736

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	(12.562)	(10.541)
Saldo al final del año	120.225	107.453
	572.601	479.189

21 - CAPITAL SUSCRITO

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

La composición accionaria es la siguiente:

		No de acciones		
Accionistas	**Nacionalidad**	**2.014**	**2.013**	**%**
Intercontinental Real Estate Developers	Panameña	12.499.999	12.499.999	99,99999
Corporación Samborondon S.A. Corsam	Ecuatoriana	1	1	0,00001
		12.500.000	12.500.000	100,00000

22 - APORTES 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.

23 - 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.

24 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2014	2013
Utilidades acumuladas, distribuibles	7.988.201	6.436.525
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (7)	(267.328)	(267.328)
	7.720.874	6.169.198

(7) 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.

25 - COSTOS Y GASTOS

Resumen de costos y gastos:	2014	2013
Costo de ventas	42.805.998	31.901.899
Gastos administrativos	4.457.853	3.744.077
Gastos de ventas	2.055.946	2.085.049
	49.319.797	37.731.025

Detalle por naturaleza:

Consumo de materias primas y consumibles	40.316.569	30.464.241
Remuneraciones y beneficios a los empleados	4.171.898	3.928.056
Honorarios profesionales	962.165	944.157
Impuestos y contribuciones	746.196	160.344
Arriendo de inmuebles	173.706	243.537
Mantenimiento y reparaciones	186.169	179.660
Publicidad	625.481	639.378
Depreciación	398.990	375.248
Jubilación patronal y desahucio	60.492	-
Otros gastos	1.678.132	796.404
	49.319.798	37.731.025

Remuneraciones y beneficios a empleados

Sueldos y salarios	2.840.660	2.631.820
Beneficios sociales	776.209	785.688
Aportes al IESS	555.029	510.548
	4.171.898	3.928.056

25 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

Gastos financieros	2014	2013
Intereses por obligaciones financieras	1.472.710	1.652.750
Intereses por obligaciones con terceros	301.121	168.691
Intereses por obligaciones con relacionadas	589.009	630.003
Otros	38.017	26.185
	2.400.857	2.477.629

26 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas:

	Cuentas por cobrar			
	2014		2013	
Compañías	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Meisterblue	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	434.845	805.000
Corsam	261.904	-	16.132	-
Corpacel	30.846	-	126.963	-
Duifan	10.524	-	10.516	-
	6.404.576	8.664.975	7.227.394	8.046.675

	Cuentas por pagar			
	2014		2013	
Compañías	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Corpacel	1.199.268	1.238.700	1.093.011	1.743.000
Corsam	13.935	-	63.282	-
Duifan	-	-	789.110	-
	1.213.203	1.238.700	1.945.403	1.743.000

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	-

27 - 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.

28 - 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:

Instituciones	Lotes	Has	Avalúo $
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
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	8.436.881
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 Álvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora