AUDITORÍAS & AVALÚOS

DISMEDSA CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

CON EL DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Rumichaca 832 y Av. 9 de Octubre. Piso 4, Oficina 2 | Teléfonos: +593 4 230 5312 +593 4 230 5292 | E-mail: dmartinez@acman.com.ec
Guayaquil - Ecuador

AUDITORÍAS & AVALÚOS

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de:

DISMEDSA CÍA. LTDA.
Dictamen sobre los estados financieros

Guayaquil, Marzo 01 del 2016

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **DISMEDSA CÍA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que aseguren la preparación y presentación razonable de estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoria, que fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que la auditoria sea planificada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea material.

Una auditoria implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea material en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoria también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como, evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

AUDITORÍAS & AVALÚOS

A los Socios de:

DISMEDSA CÍA. LTDA.
Dictamen sobre los estados financieros

Guayaquil, Marzo 01 del 2016

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, *la situación financiera* de **DISMEDSA CIA. LTDA.,** al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

Nuestras opiniones adicionales, establecidas en la Resolución No.CNV-008-2006 de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes, Consejo Nacional de Valores), publicada en el Registro Oficial Edición Especial 1, del 8 de marzo del 2007, y de cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de **DISMEDSA CIA. LTDA.,** por el por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, se emiten por separado.

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

DISMEDSA CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
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 CIA. LTDA.

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

	Notas	2015	2014
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.965.851	6.407.300
Activos financieros	7	13.993.081	11.032.789
Inventarios	8 y 27	31.209.459	27.986.363
Pagos anticipados	9	5.128.367	4.530.946
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		52.297.891	49.957.398
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipo	10	770.117	909.600
Activos financieros no corrientes	11	26.699.953	24.651.953
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		27.470.070	25.561.553
TOTAL ACTIVO		79.767.961	75.518.950
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	12	8.253.779	6.725.100
Obligaciones con instituciones financieras	13	16.692.460	12.000.947
Valores emitidos	14	-	757.530
Otras obligaciones corrientes	15	5.768.253	3.715.908
Cuentas por pagar diversas	16	502.558	509.524
TOTAL PASIVO CORRIENTE		31.217.050	23.709.008
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	25	-	1.238.700
Obligaciones con instituciones financieras	13	6.096.646	4.944.814
Cuentas por pagar diversas	16	250.000	735.000
Beneficios a empleados	17	629.715	572.601
Anticipos de clientes	18	23.203.841	28.678.038
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		30.180.203	36.169.153
TOTAL PASIVO		61.397.253	59.878.161
PATRIMONIO			
Capital suscrito	19	500.000	500.000
Aportes para futura capitalización	20	-	8.390.631
Reserva legal	21	250.000	250.000
Resultados acumulados	22	17.719.766	6.635.736
Otros resultados integrales	18	(99.058)	(135.578)
TOTAL PATRIMONIO		18.370.708	15.640.789
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		79.767.961	75.518.950

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Alvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora

DISMEDSA CIA. LTDA.

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

	Notas	2015	2014
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Venta de bienes inmuebles	23	54.175.217	60.860.203
Intereses ganados		1.106.084	1.587.240
Otros		790.873	98.978
		56.072.175	62.546.421
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas	24	29.507.648	42.805.998
Gastos de ventas y administrativos	24	6.919.805	6.414.769
Gastos financieros	24	1.837.612	2.318.717
		38.265.065	51.539.484
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		17.807.109	11.006.936
Participación trabajadores	15	2.671.066	1.651.040
Impuesto a la renta	15	3.849.954	2.104.532
GANANCIA DE OPERACIONES CONTINUADAS		11.286.089	7.251.364
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
(Ganancia) pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	17	(36.520)	13.976
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		11.322.609	7.237.388

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora

DISMEDSA CIA. LTDA.

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 para futura capitalización	Reserva legal	Resultados acumulados	ORI (pérdida) actuarial	Total
Saldos al 1 de enero de 2014		500.000	90.208	250.000	6.068.070	(121.602)	6.786.677
Aportes de socios	20	-	8.300.423	-	-	-	8.300.423
Pago de dividendos	22	-	-	-	(6.216.824)	-	(6.216.824)
Resultado integral total		-	-	-	7.251.364	(13.976)	7.237.388
Anticipo de dividendos	22	-	-	-	(466.874)	-	(466.874)
Saldos al 31 de diciembre de 2014		500.000	8.390.631	250.000	6.635.736	(135.578)	15.640.789
Retiro aportes de socios	20	-	(8.390.631)	-	-	-	(8.390.631)
Reliquidación de impuesto a la renta	15	-	-	-	(202.059)	-	(202.059)
Resultado integral total		-	-	-	11.286.089	36.520	11.322.609
Saldos al 31 de diciembre de 2015		500.000	-	250.000	17.719.766	(99.058)	18.370.708

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA CIA. LTDA.

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

	Notas	2015	2014
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		50.094.445	56.695.233
Otros cobros por actividades de operación		1.896.958	1.704.731
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(32.161.061)	(31.097.963)
Pagos a y por cuenta de empleados		(4.271.399)	(3.115.412)
Intereses pagados		(1.601.752)	(1.863.592)
Impuesto a la renta	15	(2.706.963)	(503.920)
Otros pagos por actividades de operación		(7.846.871)	(2.724.996)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		3.403.356	19.094.081
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(160.688)	(211.764)
Aporte para futura capitalización	11	(4.400.000)	(8.936.188)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	25	263.529	2.986.318
Pagos de préstamos a partes relacionadas	25	(7.028.049)	(3.426.952)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(11.325.209)	(9.588.587)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:			
Obligaciones con instituciones financieras	13	19.860.000	18.274.000
Pagos de obligaciones con instituciones financieras	13	(15.137.065)	(17.632.757)
Pagos de obligaciones emitidas	14	(757.530)	(1.017.570)
Aporte de accionistas	20	-	2.000.000
Pago de dividendos	22	-	(6.683.698)
Otros pasivos financieros	16	(485.000)	(485.000)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		3.480.405	(5.545.025)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		(4.441.449)	3.960.470
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		8.568.192	4.607.721
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	6	4.126.743	8.568.192

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA CIA. LTDA.

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

	Notas	2015	2014
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado integral total		11.322.609	7.237.388
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	15	2.671.066	1.651.040
Impuesto a la renta	15	3.849.954	2.104.532
Depreciación	10	300.171	325.185
Provisión jubilación patronal y desahucio	17	67.252	98.096
Provisión por intereses		196.568	383.693
Baja de mobiliario y equipo	10	-	18.513
		18.407.620	11.818.447
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		(727.447)	1.210.708
(Aumento) disminución en inventarios		(3.223.096)	13.020.462
(Aumento) *en activo por impuesto corriente*		(1.133)	-
(Aumento) en gastos anticipados		(597.421)	(244.716)
(Disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		(143.525)	(1.015.676)
(Disminución) en beneficios a los empleados		(1.628.002)	(401.142)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(3.052.870)	(503.920)
(Disminución) en *anticipos de clientes*		(5.630.770)	(4.790.081)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		3.403.356	19.094.081

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. A partir del 24 de diciembre de 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Dismedsa Cia.Ltda. 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 de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 18 de febrero de 2016.

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 2015. 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.

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 Compañia, 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 S.A.

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 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.

2.3 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 2015, 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.

2.3.2 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.

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.

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 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 recibirlo.

2.8 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.

2.8.1 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, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

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 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, 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 6,31% (2014: 6,54%) 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 periodo 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 la NIC 16 y la NIC 38, Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41, Agricultura: Plantas productoras

Enmienda a las NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 – Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.

Enmienda a la NIC 27, Método de la participación en los estados financieros separados.

Enmienda a la NIIF 11, Acuerdos Conjuntos: contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas.

NIIF 14, Cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15; Ingresos 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 tendrán impacto significativo en los estados financieros.

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 2015 fueron los siguientes:

	2015	2014
Total deuda con terceros	31.795.443	26.911.615
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	-1.965.851	-6.407.300
Deuda neta	29.829.592	20.504.315
Total patrimonio neto	18.370.708	15.640.789
Capital total	48.200.300	36.145.104
Ratio de apalancamiento	61.89%	56.73%

5. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2015		Al 31 de diciembre del 2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.965.851	-	6.407.300	-
Cuentas por cobrar a clientes	1.824.686	-	3.467.887	-
Partes relacionadas	8.493.048	6.312.975	6.404.576	8.664.975
Otras cuentas por cobrar	3.530.973	-	305.253	-
Inversiones en acciones	-	6.339.190	-	6.339.190
Otros activos	-	14.047.788	-	9.647.788
Total activos financieros	15.814.558	26.699.953	16.585.016	24.651.953
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	4.830.552	-	4.986.277	-
Obligaciones financieras	16.692.460	6.096.646	12.000.947	4.944.814
Obligaciones emitidas	-	-	757.530	-
Partes relacionadas	3.423.227	-	1.738.823	1.238.700
Otros pasivos financieros	502.558	250.000	509.524	735.000
Total pasivos financieros	25.448.797	6.346.646	19.993.101	6.918.514

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2015	2014
Caja	64.588	169.681
Instituciones financieras privadas	1.894.932	5.730.460
Certificados de depósito bancario con vencimiento en marzo de 2016 e interés de 5,75% (hasta enero de 2015 e interés promedio del 1,25% en 2014)	6.331	507.158
	1.965.851	6.407.300

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	2015	2014
Cuentas y documentos por cobrar no relacionadas		
De actividades ordinarias que no generan intereses		
No relacionados	1.824.686	3.467.887
Relacionados (Nota 25)	4.529.850	-
Terceros	3.530.973	305.253
Fideicomiso (Nota 26)	144.374	855.073
Cuentas y documentos por por cobrar relacionadas		
Partes relacionadas (Nota 25)	3.963.198	6.404.576
	13.993.081	11.032.789

8 - INVENTARIOS

	2015	2014
Obras en construcción, Urbanizaciones		
Zafiro	-	276.626
Brillante	-	373.332
Diamante	186.380	261.089
Esmeralda	1.006.286	1.153.098
Onix	171.758	440.340
Turquesa	218.552	121.754
Platino	169.525	337.500
Murano	34.269	108.296
Ambar	6.248	193.136
Quarzo	129.162	693.408
Coral	455.712	2.267.156
Corona	7.595.612	1.765.273
Opalo	231.453	2.665.749
Tiara	3.562.419	3.790.743
Perla	80.257	154.183
Gema	5.340.286	-
Plata	102.632	-
Oro	887.162	-
Plan maestro (incluye terreno)	9.245.648	10.358.709
Otras	567.750	1.609.589
	29.991.111	26.569.981
Materiales para la construcción	1.192.177	1.408.662
Suministros y materiales	26.171	7.721
	31.209.458	27.986.363

8 - INVENTARIOS (continuación)

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	2015	2014
Terreno	27.668.334	28.569.665
Urbanización	78.346.085	67.080.412
Edificación	116.913.681	102.801.273
Equipamiento	34.227.968	30.471.493
Proyectos y estudios	1.078	1.078
Licencias y permisos	3.328.879	2.996.917
Planificación y presupuesto	-	8.457.609
Otros costos	18.241.604	7.147.448
Costos liquidados	(248.736.518)	(220.955.914)
	29.991.111	26.569.981

9 - PAGOS ANTICIPADOS

	2015	2014
Seguros	3.157	4.481
Arrendamientos	230	112
Anticipos a proveedores	5.124.980	4.526.353
	5.128.367	4.530.946

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-2014	Adiciones	12-31-2015
Instalaciones	211.875	-	211.875
Muebles y enseres	514.787	22.240	537.027
Maquinaria y equipo	200.022	-	200.022
Equipo de computación y software	628.972	77.557	706.529
Vehículos	404.991	60.890	465.881
	1.960.648	160.687	2.121.335
Depreciación acumulada	(1.051.049)	(300.170)	(1.351.219)
	909.600	(139.483)	770.117

	1-1-2014	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

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	2015	2014
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 25)	6.312.975	8.664.975
Inversiones en subsidiarias	6.301.063	6.301.063
Inversiones otras	38.127	38.127
Otras (1)	14.047.788	9.647.788
	26.699.953	24.651.953

	Valor Costo	% de Participación
Subsidiarias:		
Promoart S.A. (2)	640	80,00
Colder Enterprises S.A. (3)	6.300.423	
	6.301.063	
Otras:		
Cristaterra S.A. (4)	37.500	50,00
Meisterblue	625	0,13
Corsam	1	0,13
Corpacel	1	0,0002
	38.127	

(1) 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 por valor de $ 7.507.788,03 y que corresponde a la cuenta por cobrar que tiene Dismedsa a la compañía de nacionalidad panameña - Bossier Services Inc. En el 2015 la compañía efectuó aportes en efectivo para futura capitalización por $2.750.000 y $1.650.000 en las compañías Meisterblue y Corsam respectivamente.

(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 tambien 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 transfirio 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 de $6.300.423,20 que se corresponde con el valor comercial de la compañía. (Nota 19)

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

12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	2015	2014
Proveedores	1.686.516	1.196.008
Clientes	1.989.426	2.126.838
Cuotas de reservación de viviendas	330.509	342.709
Fondos de garantía de proveedores	751.961	502.453
Partes relacionadas (Nota 25)	3.423.227	1.738.823
Otras	72.140	818.269
	8.253.779	6.725.100

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	2015	2014
Bancos Locales:		
Guayaquil (5)		
Préstamo con vencimientos mensuales hasta noviembre de 2015 e interés de 8,95%.	-	274.529
Internacional		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta septiembre de 2018 e interés promedio de 8,97% (hasta marzo de 2015 e interés del 8,50% en 2014)	3.759.571	2.197.067
Bolivariano		
Préstamos con vencimientos hasta septiembre de 2018 e interés de 8,63% (junio de 2016 e interés del 8,63% en 2014)	11.028.889	5.285.889
Del Austro		
Préstamo con vencimiento hasta febrero de 2017 e interés de 9,02% (hasta diciembre de 2016 e interés del 9,02% en 2014)	2.244.068	4.976.353
Pichincha		
Préstamos con vencimientos hasta junio de 2016 e interés promedio de 8,69% (hasta diciembre de 2015 e interés del 8,00% en 2014)	5.577.556	4.000.000
Intereses por pagar	179.023	211.922
	22.789.106	16.945.761
Menos vencimientos corrientes	(16.692.460)	(12.000.947)
	6.096.646	4.944.814

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2015	2014
2016	-	4.766.349
2017	3.560.282	178.465
2018	2.536.364	-
	6.096.646	4.944.814

(5) Garantizados por hipoteca abierta anticresis y prohibición para enajenar y gravar constituído por la compañía relacionada Corpacel sobre un 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

	2015	2014
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
Intereses por pagar	-	7.530
	-	757.530
Menos vencimientos corrientes	-	(757.530)
	-	-

14 - VALORES EMITIDOS (continuación)

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 kilómetro14,5 de la vía Puntilla - Pascuales, lado norte con un avalúo de $7.710.794.

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	2015	2014
Con la administración tributaria	2.747.026	1.747.884
Con el IESS	80.137	69.335
Por beneficios de ley a empleados	2.941.090	1.898.689
	5.768.253	3.715.908

	2015	2014
Con la administración tributaria		
Impuesto a la renta	2.579.441	1.436.451
Impuesto al valor agregado	242	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	55.422	39.810
Impuesto al valor agregado	111.922	62.128
Dividendos pagados	-	209.495
	2.747.026	1.747.884

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

	2015	2014
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	15.136.043	9.355.896
Partidas conciliatorias:		
Dividendos exentos	(856)	(5.569)
Ingresos no objeto de impuesto a la renta	(12.947)	
Gastos no deducibles	277.575	215.728
Utilidad gravable	15.399.815	9.566.055
Impuesto causado	3.849.954	2.104.532

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	2015	2014
Saldo al inicio del año	1.436.451	4.746
Pago	(1.436.451)	(4.746)
Anticipo	(649.272)	(511.917)
Retenciones de terceros	(24.585)	(24.481)
Crédito tributario plusvalía	(596.655)	-
Retención por dividendos anticipados	-	(131.683)
Impuesto a la renta	3.849.954	2.104.532
Saldo al final del año	2.579.441	1.436.451

En julio de 2015 la compañía presentó una declaración sustitutiva de impuesto a la renta del año 2013, determinando un valor a pagar por impuesto a la renta adicional de $206.804,96

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (continuación)

	2015	2014
Con el IESS		
Aporte individual y préstamos	53.139	42.252
Aporte patronal	26.998	27.083
	80.137	69.335

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

	2015	2014
Aporte patronal	26.998	27.083
Décimo tercer y cuarto sueldo	70.752	69.198
Fondo de reserva	4.535	2.541
Vacaciones	194.737	170.698
Salario digno	-	5.211
Participación trabajadores	2.671.066	1.651.040
	2.968.088	1.925.772

	2015	2014
Saldo al inicio del año	1.925.772	679.400
Provisiones	3.652.206	2.977.017
Pagos	(2.609.890)	(1.730.645)
Saldo al final del año	2.968.088	1.925.772

16 - CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

El saldo al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	2015	2014
Títulos valores de obligaciones de las compañías Corsam, Corpacel y Meisterblue.	752.558	1.244.524
Menos vencimientos corrientes	(502.558)	(509.524)
	250.000	735.000

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 - BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

Jubilación patronal	**2015**	**2014**
Saldo al inicio del año	452.376	371.736
Costo laboral	88.938	80.279
Costo financiero	29.585	26.022
(Ganancia) pérdida actuarial	(21.441)	13.688
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(93.203)	(39.348)
Saldo al final del año	456.255	452.376

Bonificación por desahucio		
Saldo al inicio del año	120.225	107.453
Costo laboral	45.138	22.336
Costo financiero	7.705	7.393
Costo servicios pasados	25.609	-
(Ganancia) actuarial	(15.078)	(4.395)
Pagos	(10.139)	(12.562)
Saldo al final del año	173.460	120.225
	629.715	572.601

18 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	2015	**2014**
Urbanizaciones		
Zafiro	44.679	2.027.027
Brillante	-	369.456
Diamante	326.944	1.691.505
Esmeralda	3.214.742	5.883.831
Onix	214.954	1.136.678
Turquesa	81.016	489.000
Platino	2.265.188	3.919.754
Macrolotes	8.309	81.017
Murano	47.873	1.105.454
Ambar	167.940	1.250.204
Quarzo	209.384	576.075
Perla	873.311	802.579
Coral	669.188	814.041
Opalo	1.572.811	3.186.921
Corona	3.949.023	2.338.819
Tiara	2.430.950	2.004.080
Gema	5.289.653	1.001.597
Oro	789.029	-
Plan Maestro	1.048.848	-
	23.203.841	28.678.038

19 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 12.500.000 participaciones iguales e indivisibles de $0,04 (12.500.000 acciones ordinarias de $0,04 en 2014).

La composición es la siguiente:

Socios	Nacionalidad	Participaciones No.	Participaciones %
Intercontinental Real Estate Developers	Panameña	12.499.999	99,99999
Corporación Samborondon Cia Ltda Corsam	Ecuatoriana	1	0,00001
		12.500.000	100,00000

20 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

En septiembre de 2015 la Junta General de Accionistas resolvió devolver los aportes efectuados por el accionista Intercontinental Real Estate Developers.

En mayo de 2014 la compañía recibió aportes en efectivo por $2.000.000 del accionista Intercontinental Real Estate Developers.

La Junta General de Accionistas celebrada el 27 de diciembre de 2014 resolvió aceptar un aporte, de $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.

21 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 25% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

22 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2015	2014
Utilidades acumuladas, distribuibles	17.987.094	6.903.064
Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF (6)	(267.328)	(267.328)
	17.719.766	6.635.736

(6) 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.

Dividendos

Durante el año 2014, la Junta General de Accionistas resolvió declarar y pagar dividendos por las utilidades de los años 2009 al 2013 por $6.216.824 y la entrega anticipada de dividendos 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:

Urbanizaciones	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2015	2014	2015	2014
Zafiro	573.120	120.192	384.462	92.691
Brillante	619.814	52.270	378.685	33.459
Diamante	380.588	232.950	218.600	141.457
Esmeralda	372.131	361.158	252.844	190.970
Onix	531.156	226.205	285.666	169.340
Platino	868.013	344.701	304.558	197.545
Turquesa	777.751	584.241	423.919	132.343
Murano	810.235	456.323	394.596	166.900
Ambar	1.888.752	4.676.068	678.274	3.207.340
Qarzo	1.403.993	4.484.970	942.635	2.043.519
Perla	2.609.821	10.277.726	1.499.863	5.247.209
Coral	4.296.023	19.475.191	3.051.631	15.334.713
Opalo	13.368.924	19.441.705	9.361.019	15.733.160
Macrolotes	30.703	20.544	15.212	15.685
Corona	2.367.791	-	1.856.437	-
Tiara	9.931.630	-	7.732.200	-
Plan Maestro	13.344.773	105.960	1.727.044	31.803
	54.175.217	60.860.203	29.507.648	42.738.132

24 - COSTOS Y GASTOS

Resumen de costos y gastos:	2015	2014
Costo de ventas	29.507.648	42.805.998
Gastos administrativos	4.505.626	4.238.823
Gastos de ventas	2.414.179	2.175.946
	36.427.453	49.220.767

Detalle por naturaleza:		
Consumo de materias primas y consumibles	27.168.550	40.316.569
Remuneraciones y beneficios a empleados	4.164.696	4.171.898
Honorarios profesionales	573.078	836.022
Honorarios por consultoría	740.679	-
Impuestos y contribuciones	607.019	736.773
Arriendo de inmuebles	304.779	275.226
Mantenimiento y reparaciones	256.259	164.283
Publicidad	882.961	680.625
Depreciación	300.171	325.185
Jubilación patronal y desahucio	157.682	60.492
Otros gastos	1.271.580	1.653.695
	36.427.453	49.220.767

Remuneraciones y beneficios a empleados		
Sueldos y salarios	2.954.921	2.840.660
Beneficios sociales	636.818	776.209
Aportes al IESS	572.957	555.029
	4.164.696	4.171.898

24 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

Gastos financieros	2015	2014
Intereses por obligaciones con instituciones financieras	1.656.435	1.390.570
Intereses por obligaciones con terceros	39.296	301.121
Intereses por obligaciones con relacionadas	132.450	589.009
Otros	9.431	38.017
	1.837.612	2.318.717

25 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

	Cuentas por cobrar			
	2015		2014	
Compañías	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Meisterblue	6.224.958	4.345.100	4.733.511	6.697.100
Megadome	973.415	1.162.875	803.138	1.162.875
Facelaw	317.488	805.000	564.653	805.000
Corsam	31.965	-	261.904	-
Corpacel	16.822	-	30.846	-
Duifan	15.189	-	10.524	-
Cristaterra	913.211	-	-	-
	8.493.048	6.312.975	6.404.576	8.664.975

	Cuentas por pagar		
	2015	2014	
Compañías	Corto plazo	Corto plazo	Largo plazo
Intercontinental Real Estate Developers	3.300.423 (6)	-	-
Corpacel	-	1.199.268	1.238.700
Promoart	122.804	525.620	-
Corsam	-	13.935	-
	3.423.227	1.738.823	1.238.700

Transacciones:

	2015	2014
Venta de inventarios	5.503.173	-
Ingresos por intereses	895.337	1.198.747
Gastos por arrendamientos de inmuebles	158.756	248.760
Gastos por intereses	79.287	589.009
Compra de inventarios	367.193	744.392
Préstamos recibidos	-	4.825.000
Préstamos otorgados	20.000	4.715.186

Los saldos corresponden principalmente a flujos de efectivo entregados y recibidos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y generan intereses del 9%.

(6) Saldo de aportes para futura capitalización pendiente de devolver (Nota 20).

26 - COMPROMISOS

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS

El 18 de septiembre de 2015, la compañía constituyó el Fideicomiso de Administración de Flujos y Adhesión, denominado "Fideicomiso Oro Uno - LJ", cuyo objeto es constituir un patrimonio autónomo, con personería jurídica que administre los dineros transferidos por el Constituyente inicial y los que aportase en el futuro los Constituyentes adherentes con motivo de las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias correspondientes al Proyecto Inmobiliario Oro de la Urbanización La Joya, hasta que se cumpla con la declaratoria del punto de equilibrio por parte del constituyente inicial dentro del plazo establecido en el contrato, una vez cumplido el punto de equilibrio del fideicomiso de procederá con la entrega de los recursos al Constituyente inicial.

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 Encargo Fiduciario.

Los dineros administrados por la fiduciaria se entregaran a su Constituyente cuando se haya verificado el punto de equilibrio para la construcción de la etapa; de no verificarse el punto de equilibrio, la fiduciaria 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 fiduciaria.

Luego de cumplir el objetivo del encargo se procedió por parte de la fiduciaria a la entrega de los dineros entregados en tenencia a la Beneficiaria y declarar la terminación y liquidación del encargo.

27 - GARANTIAS OTORGADAS

Para garantizar la emisión de obligaciones y préstamos bancarios propios y de partes relacionadas, la compañía a otorgado hipotecas abierta sobre 134,548672 hectáreas de terrenos ubicados en el km 14,5 de la vía Puntilla - Pascuales, con valor en libros de $6.524.423 y avalúos por $58.999,371.

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

DETERMINACIÓN TRIBUTARIA

El 15 de diciembre de 2014 la compañía recibió la Orden de Determinación Tributaria No ZGU - ASODETC14 - 30000007 por Impuesto a la Renta del año 2013, a la fecha del informe el trabajo se encuentra concluído y pendiente de emitir el acta correspondiente.

CANCELACIÓN INSCRIPCIÓN COMO EMISOR PRIVADO DEL SECTOR NO FINANCIERO

Debido a la cancelación de las obligaciones colocadas por la compañía, con fecha 29 de febrero de 2016 la Dirección Nacional de Autorización y Registro de la Intendencia de Mercado de Valores resolvió de oficio cancelar su inscripción.

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora

AUDITORÍAS & AVALÚOS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

A los Socios de:
DISMEDSA CÍA. LTDA.

Guayaquil, Marzo 01 del 2016

Hemos auditado el estado de situación financiera de **DISMEDSA CÍA. LTDA.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 y con fecha 1 de marzo del 2016, hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de su situación financiera y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo.

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores, Sección IV "Disposiciones Generales", artículo 6 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (hoy Junta de Regulación del Mercado de Valores), Resolución No.CNV-008-2006, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 1, del 8 de marzo del 2007, manifestamos que:

- No encontramos transacciones o documentación que no se enmarquen dentro de las disposiciones de la Ley.
- Con relación al examen de los estados financieros efectuamos un estudio y evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía en la extensión que consideramos necesaria para evaluar dicho sistema como lo requieren las Normas Internacionales de Auditoria y basados en nuestra revisión de las áreas seleccionadas, no hemos detectado debilidades significativas en el sistema de control interno contable.
- La compañía ha cumplido con presentar su declaración anual del Impuesto a la Renta así como sus declaraciones mensuales como agente de percepción y retención del impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente del Impuesto a la renta; sin embargo las autoridades tributarias tiene la facultad de revisar y verificar los cálculos y documentos que sustenten los pagos efectuados por la compañía hasta los 3 años transcurridos después de la presentación.
- No encontramos transacciones o documentación que se consideren incumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley.
- En cuanto, a nuestra opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, manifestamos que no se han incluido recomendaciones para el ejercicio anterior.

Adicionalmente en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13, Capítulo IV, Sección IV, Subtitulo IV, Titulo II, de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 1, del 8 de marzo del 2007, manifestamos que hemos verificado:

- El cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de la Emisión de Obligaciones y Oferta Pública.

AUDITORÍAS & AVALÚOS

A los Socios de:
DISMEDSA CÍA. LTDA.

Guayaquil, Marzo 01 del 2016

- La aplicación de los recursos captados por la Emisión de Obligaciones y Oferta Pública.
- La realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas.
- La razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de las obligaciones.

No hemos detectado transacciones o documentación, que en nuestra opinión se consideren incumplimientos a lo mencionado en los numerales del 1 al 4.

Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el segundo párrafo y fue preparado exclusivamente para uso de los socios y de la Junta de Regulación del Mercado de Valores y no deberá ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

AUDITORÍAS & AVALÚOS

Guayaquil, Marzo 01 del 2016

Señores
Registro del Mercado de Valores
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
Ciudad.

Ref.: Expediente 108181

De nuestras consideraciones:

En mi calidad de Gerente General de la firma auditora externa denominada **Accounting Consulting & Management, Acman Cía. Ltda.**, certifico bajo juramento que el equipo de auditoria y del socio que suscribe el informe de la compañía auditada denominada, **DISMEDSA CÍA. LTDA.**, no se encuentran incursos en las inhabilidades establecidas en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores.

DISMEDSA CÍA. LTDA., es participante del Mercado de Valores.

Atentamente,

Daniel Martínez Pilay, CPA
Gerente General

Rumichaca 832 y Av. 9 de Octubre. Piso 4, Oficina 2 | Teléfonos: +593 4 230 5312 +593 4 230 5292 | E-mail: dmartinez@acman.com.ec
Guayaquil - Ecuador