DISMEDSA CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
DISMEDSA CÍA. LTDA.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **DISMEDSA CÍA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **DISMEDSA CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2016, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **DISMEDSA CÍA. LTDA.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que como se explica con más detalle en la nota 24 a los estados financieros adjuntos, durante el año 2016 la Administración de la Compañía registró los efectos de la adopción de enmienda a la NIC 19, relacionada con un cambio en la tasa de descuento utilizada para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos, por lo cual, la Administración de la Compañía restableció los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 y al 1 de enero del 2015, con la finalidad de registrar estos ajustes de forma retrospectiva, de acuerdo a lo establecido por las NIIF.

Nosotros revisamos los ajustes mencionados precedentemente y descritos en la nota 24, los cuales fueron realizados por la Administración de **DISMEDSA CÍA. LTDA.** En nuestra opinión, tales ajustes son apropiados y han sido adecuadamente incluidos en los estados financieros de **DISMEDSA CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2015 y al 1 de enero del 2015.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoria de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro No.22223

27 de marzo de 2017
Guayaquil – Ecuador

DISMEDSA CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2016	2015
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	5.764.492	1.965.851
Activos financieros	7	18.230.693	19.118.061
Inventarios	8 y 26	24.715.609	31.209.459
Pagos anticipados	9	7.841	3.387
Activos por impuestos corrientes		94	1.133
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		48.718.729	52.297.891
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipo	10	558.683	770.117
Propiedades de inversión	11	17.275.975	-
Activos financieros no corrientes	12	25.689.334	26.699.953
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		43.523.992	27.470.070
TOTAL ACTIVO		92.242.721	79.767.961
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	13	9.982.191	8.253.779
Obligaciones con instituciones financieras	14	19.899.876	16.692.460
Pasivo por impuesto corriente	15	1.488.419	2.747.026
Beneficios a empleados	16	1.883.012	3.021.227
Cuentas por pagar diversas	17	267.545	502.558
TOTAL PASIVO CORRIENTE		33.521.043	31.217.050
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con instituciones financieras	14	3.792.935	6.096.646
Cuentas por pagar diversas	17	-	250.000
Beneficios a empleados	16	869.360	796.719
Anticipos de clientes	18	19.119.400	23.203.841
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		23.781.695	30.347.207
TOTAL PASIVO		57.302.738	61.564.257
PATRIMONIO			
Capital suscrito	19	500.000	500.000
Reservas	20	11.536.089	250.000
Resultados acumulados	21	6.438.562	17.693.402
Otro resultado integral	11 y 16	16.465.332	(239.698)
TOTAL PATRIMONIO		34.939.983	18.203.704
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		92.242.721	79.767.961

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora

DISMEDSA CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2016	2015
INGRESOS			
Ventas de inmuebles		50.569.433	54.175.217
Intereses ganados		1.784.834	1.106.084
Otros		451.138	797.009
		52.805.405	56.078.311
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas		33.530.203	29.507.648
Gastos de ventas y administrativos		6.702.644	6.952.306
Gastos financieros		2.194.718	1.837.612
	22	42.427.565	38.297.566
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		10.377.840	17.780.744
Participación trabajadores	16	1.556.676	2.671.066
Impuesto a la renta	15	2.088.910	3.849.954
UTILIDAD DEL AÑO		6.732.254	11.259.724
Partidas que no se reclasificaran posteriormente a resultados:			
Ganancia por revaluación de propiedad de inversión	11	16.682.748	-
Ganancia actuarial por planes de beneficios definidos	16	22.282	73.970
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		16.705.030	73.970
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		23.437.284	11.333.694

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 DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	Capital suscrito	Aportes para futura capitalización	Reservas		Resultados acumulados	Otro resultado integral	Total
				Legal	Facultativa			
Saldos al 1 de enero de 2015 (reportado)		500.000	8.390.631	250.000	-	6.635.736	(135.578)	15.640.789
Efecto de cambio en política contable: Medición de beneficios definidos	16	-	-	-	-	-	(178.091)	(178.091)
Saldos al 1 de enero de 2015 (restablecido)	24	500.000	8.390.631	250.000	-	6.635.736	(313.669)	15.462.698
Retiro aportes de socios		-	(8.390.631)	-	-	-	-	(8.390.631)
Reliquidación de impuesto a la renta		-	-	-	-	(202.059)	-	(202.059)
Resultado integral total		-	-	-	-	11.259.724	73.970	11.333.694
Saldos al 31 de diciembre de 2015, restablecido	21	500.000	-	250.000	-	17.693.401	(239.699)	18.203.703
Transferencia a reserva facultativa		-	-	-	11.286.089	(11.286.089)	-	-
Distribución de dividendos	21	-	-	-	-	(6.701.005)	-	(6.701.005)
Resultado integral total		-	-	-	-	6.732.254	16.705.030	23.437.284
Saldos al 31 de diciembre de 2016	21	500.000	-	250.000	11.286.089	6.438.561	16.465.331	34.939.983

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 DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2016	2015
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		42.189.059	50.094.445
Otros cobros por actividades de operación		2.182.737	1.896.958
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(27.809.766)	(32.161.061)
Pagos a y por cuenta de empleados		(4.629.033)	(4.271.399)
Intereses pagados		(2.066.395)	(1.601.752)
Impuesto a la renta	15	(3.310.396)	(2.706.963)
Otros pagos por actividades de operación		6.031.588	(7.846.871)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		12.587.794	3.403.356
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(34.497)	(160.688)
Aporte para futura capitalización en otras compañías	12	(60.521)	(4.400.000)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	23	(6.880.000)	263.529
Pagos de préstamos de partes relacionadas	23	2.818.032	(7.028.049)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(4.156.986)	(11.325.209)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:			
Obligaciones con instituciones financieras	14	33.866.000	19.860.000
Pagos de obligaciones con instituciones financieras	14	(33.070.797)	(15.137.065)
Pagos de obligaciones emitidas		-	(757.530)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	23	4.080.000	-
Pagos de préstamos de partes relacionadas	23	(5.536.286)	(485.000)
Pago de dividendos	21	(3.971.084)	-
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(4.632.167)	3.480.405
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		3.798.641	(4.441.449)
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		1.965.851	6.407.300
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	6	5.764.492	1.965.851

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 DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2016	2015
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado integral total		23.437.284	11.333.694
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	16	1.556.676	2.671.066
Impuesto a la renta	15	2.088.910	3.849.954
Reavalúo de propiedades de inversión	11	(16.682.748)	-
Depreciación	10	244.998	300.171
Provisión jubilación patronal y desahucio	16	110.599	56.167
Provisión por intereses		126.047	196.568
Baja de mobiliario y equipo	10	933	-
		10.882.698	18.407.620
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		5.446.283	(727.447)
Disminución (aumento) en inventarios		5.900.623	(3.223.096)
Disminución (aumento) en activo por impuesto corriente		1.039	(1.133)
Disminución (aumento) en gastos anticipados		3.879.038	(597.421)
(Disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		(42.579)	(143.525)
(Disminución) en beneficios a los empleados		(2.732.851)	(1.628.002)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(3.347.517)	(3.052.870)
(Disminución) en anticipos de clientes		(7.398.941)	(5.630.770)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		12.587.794	3.403.356

Ver notas a los estados financieros

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA CIA.LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

DISMEDSA S.A. (en adelante la Compañia) 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 2016 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 14 de marzo del 2017.

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). 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 Compañía, también prepara estados financieros consolidados con Promoart S.A. y Colder Interprises S.A. empresa que se controla, pues posee el 80% y 100% de sus acciones y sobre la cual mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Dismedsa CIA. LTDA., Promoart S.A. y Colder Interprises S.A., son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Dismedsa CIA. LTDA., sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Promoart S.A. y Colder Interprises 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 2016, 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 con instituciones 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 con instituciones 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. 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, si hubiere. 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 reparaciones y mantenimientos 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 estimada, aplicando el método de línea recta, 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 o retiro de activos se determinan como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

2.7 Propiedad de inversión

Son registrados al costo de adquisición, después del reconocimiento inicial, son medidos a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de la revaluación.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable, se reconoce en otro resultado integral y se acumula en el patrimonio en la cuenta Superávit por Revaluación.

2.8 Inversiones en acciones

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

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, 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 y bonificación por desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y bonificación por 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.

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 de ¨Otro Resultado Integral (ORI)¨, se reflejan inmediatamente en las utilidades acumuladas y no son reclasificadas en la utilidad o perdida del periodo.

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.

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 en el que se conocen.

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.15 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2016, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones emitidas:

Modificaciones a la NIC 19: Planes de beneficios definidos – tasa de descuento.

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post – empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del periodo de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda en que los beneficios deben ser pagados. Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de curso legal en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Esta modificación se ha aplicado de forma retroactiva resultando en un incremento de los pasivos por beneficios definidos con el correspondiente ajuste a utilidades retenidas al 1 de enero y 31 de diciembre del 2015. Los efectos de la aplicación de esta modificación se detallan en la nota 25 a los estados financieros adjuntos.

Modificaciones a la NIC 1: Iniciativa de revelación.

Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

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 2017

Modificación a la NIIF 7, Iniciativa de revelación

Modificación a la NIC 12, Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

NIIF 15; Ingresos provenientes de contratos con clientes.

NIIF 16; Arrendamientos.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía 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 bonificación por 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:

	2016	2015
Total deuda con terceros	33.942.547	31.795.443
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	5.764.492	1.965.851
Deuda neta	28.178.055	29.829.592
Total patrimonio neto	34.939.983	18.203.704
Capital total	63.118.038	48.033.296
Ratio de apalancamiento	44.64%	62.10%

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 2016		Al 31 de diciembre del 2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.764.492	-	1.965.851	-
Cuentas por cobrar a clientes	2.806.120	-	1.824.686	-
Partes relacionadas	7.752.219	-	8.493.048	6.312.975
Otras cuentas por cobrar	1.508.363	19.289.622	3.530.973	-
Inversiones en acciones	-	6.339.190	-	6.339.190
Otros activos	-	60.522	-	14.047.788
Total activos financieros	17.831.194	25.689.334	15.814.558	26.699.953
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	7.512.692	-	4.830.552	-
Obligaciones con instituciones financieras	19.899.876	3.792935	16.692.460	6.096.646
Partes relacionadas	2.469.499	-	3.423.227	-
Otros pasivos financieros	267.545	-	502.558	250.000
Total pasivos financieros	30.149.612	3.792.935	25.448.797	6.346.646

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

	2016	2015
Caja	74.638	64.588
Instituciones financieras privadas	5.686.785	1.894.932
Certificados de depósito bancario con vencimiento en marzo de 2017 e interés de 3% (marzo de 2016 e interés del 5,75% en 2015)	3.069	6.331
	5.764.492	1.965.851

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	2016	2015
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes	2.806.120	1.824.686
Partes relacionadas (Nota 23)	7.752.219	8.493.047
Terceros	1.508.363	3.530.973
Fideicomiso (Nota 25)	3.453.673	144.374
Anticipo a proveedores y contratistas	2.710.319	5.124.980
	18.230.693	19.118.061

8 - INVENTARIOS

	2016	2015
Obras en construcción, Urbanizaciones	23.378.608	29.991.111
Materiales para la construcción	1.336.050	1.192.177
Suministros y materiales	951	26.171
	24.715.609	31.209.459

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	2016	2015
Terreno	27.788.923	27.668.334
Urbanización	84.517.747	78.346.085
Edificación	129.422.524	116.913.681
Equipamiento	38.280.440	34.227.968
Licencias y permisos	3.992.564	3.328.879
Otros costos	21.224.148	18.242.682
Costos liquidados	(281.847.737)	(248.736.518)
	23.378.608	29.991.111

9 - PAGOS ANTICIPADOS

	2016	2015
Seguros	7.612	3.157
Arrendamientos	230	230
	7.841	3.387

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-2015	Adiciones	Bajas	12-31-2016
Instalaciones	211.875	-	-	211.875
Muebles y enseres	537.027	14.448	-	551.475
Maquinaria y equipo	200.022	695	-	200.717
Equipo de computación y software	706.529	19.354	(1.344)	724.539
Vehículos	465.881	-	-	465.881
	2.121.335	34.497	(1.344)	2.154.488
Depreciación acumulada	(1.351.219)	(244.998)	411	(1.595.806)
	770.117	(210.501)	(933)	558.682

	1-1-2015	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

11 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

	2016	**2015**
Traspaso de inventarios	593.227	-
Superávit por revaluación	16.682.748	-
Saldos al final del año	17.275.975	-

Corresponden a terrenos no utilizados por la Compañía, el valor razonable se obtuvo mediante avalúo realizado por un perito independiente registrado. El avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

12 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	2016	**2015**
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 23)	19.289.622	6.312.975
Inversiones en subsidiarias	6.301.063	6.301.063
Inversiones otras	38.127	38.127
Otras (Aportes para futura capitalización) (1)		
Meisterbue	-	12.397.788
Corsam	-	1.650.000
Megadome	58.753	-
Otras	1.769	-
	25.689.334	26.699.953

12 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES (continuación)

	Valor Costo	% de Participación
Subsidiarias:		
Promoart S.A. (2)	640	80,00
Colder Enterprises S.A. (3)	6.300.423	100,00
	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) Durante el año 2016 la Compañía retiró los aportes para futura capitalización que mantenía en las compañías relacionadas Meisterblue y Corsam.

(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 titulo 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.

(4) Constituída en octubre de 2013, para el desarrollo del Plaza Tía, el control de la compañía lo tiene otro accionista.

13 - CUENTAS POR PAGAR

	2016	2015
Proveedores	1.408.842	1.686.516
Clientes	2.274.871	1.989.426
Cuotas de reservación de viviendas	325.309	330.509
Fondos de garantía de proveedores	637.168	751.961
Dividendos por pagar	2.729.919	-
Partes relacionadas (Nota 23)	2.469.499	3.423.227
Otras	136.583	72.140
	9.982.191	8.253.779

14 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	2016	2015
Bancos Locales:		
Bolivariano		
Préstamos con vencimientos hasta septiembre de 2018 e interés de 8,83% (septiembre de 2018 e interés del 8,63% en 2015)	12.256.409	11.028.889
Internacional		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta abril de 2019 e interés de 9,02% (hasta septiembre de 2018 e interés del 8,97% en 2015)	7.257.818	3.759.571
Del Austro		
Préstamo con vencimiento hasta febrero de 2017 e interés de 9,02% (hasta febrero de 2017 e interés del 9,02% en 2015)	3.536.082	2.244.068
Pichincha		
Préstamos con vencimientos hasta junio de 2016 e interés de 8,95% (hasta junio de 2016 e interés del 8,69% en 2015)	534.000	5.577.556
Intereses por pagar	108.502	179.023
	23.692.811	22.789.106
Menos vencimientos corrientes	(19.899.876)	(16.692.460)
	3.792.935	6.096.646

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2016	2015
2017	-	3.560.282
2018	3.488.796	2.536.364
2019	304.139	-
	3.792.935	6.096.646

(5) Garantizados por hipoteca abierta anticresis y prohibición para enajenar y gravar constituído por la compañía relacionada Corpacel sobre un lote de terreno de 55 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo ubicado en la parroquia Tarifa cantón Samborondon avaluado en $16.667.518

15 - PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

	2016	2015
Con la administración tributaria		
Impuesto a la renta	1.357.954	2.579.441
Impuesto al valor agregado	1.483	242
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	43.400	55.422
Impuesto al valor agregado	85.582	111.922
	1.488.419	2.747.026

15 - PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE (continuación)

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

	2016	2015
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	8.821.164	15.136.043
Partidas conciliatorias:		
Dividendos exentos	-	(856)
Ingresos no objeto de impuesto a la renta	(54.103)	(12.947)
Gastos no deducibles	727.984	277.575
Utilidad gravable	9.495.045	15.399.815
Impuesto causado	2.088.910	3.849.954

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	2016	2015
Saldo al inicio del año	2.579.441	1.436.451
Pago	(2.579.441)	(1.436.451)
Anticipo	(597.075)	(649.272)
Retenciones de terceros	(44.675)	(24.585)
Crédito tributario por plusvalía	(89.205)	(596.655)
Impuesto a la renta	2.088.910	3.849.954
Saldo al final del año	1.357.954	2.579.441

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

Mediante acta de determinación tributaria No. 09201624900388265 emitida el 2 de mayo de 2016 la Administración Tributaria determinó una diferencia en el impuesto a la renta del año 2013 por $1.143.992. A la fecha del presente informe, la Compañía ha presentado una impugnación ante el Tribunal de lo Contencioso Tributario de Guayaquil.

16 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	2016	2015
Aporte patronal	25.229	26.998
Aporte individual y préstamos	56.157	53.139
Décimo tercer y cuarto sueldo	67.918	70.752
Fondo de reserva	2.896	4.535
Vacaciones	174.136	194.737
Participación trabajadores	1.556.676	2.671.066
	1.883.012	3.021.227

	2016	2015
Saldo al inicio del año	2.968.088	1.925.772
Provisiones	2.536.217	3.652.206
Pagos	(3.677.450)	(2.609.890)
Saldo al final del año	1.826.855	2.968.088

16 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

		Restablecido	
	2016	2015	2014
Jubilación patronal	653.293	574.789	593.411
Bonificación por desahucio	216.067	221.930	157.281
	869.360	796.719	750.692

Jubilación patronal.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

Los movimientos en el valor presente de la obligación es el siguiente:

	2016	Restablecido 2015
Saldo al inicio del año	574.789	593.411
Costo laboral	115.420	122.193
Costo financiero	25.061	24.627
(Ganancia) pérdida actuarial	(7.874)	(52.716)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(54.103)	(112.726)
Saldo al final del año	653.293	574.789

Bonificación por desahucio.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía bonificará con 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio, prestados a la compañía.

Los movimientos en el valor presente de la obligación es el siguiente:

Saldo al inicio del año	221.931	157.281
Costo laboral	36.827	60.516
Costo financiero	9.676	6.527
(Ganancia) actuarial	(14.408)	(21.254)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	-	29.000
Pagos	(37.959)	(10.139)
Saldo al final del año	216.067	221.931
	869.360	796.720

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

Las principales presunciones usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	2016	2015
Tasas de descuento	4,14	4,36
Tasa esperada del incremento salarial	3,00	3,00

17 - CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

El saldo al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	2016	2015
Títulos valores de obligaciones		
Pagarés	250.000	752.558
	17.545	
Menos vencimientos corrientes	(267.545)	(502.558)
	-	250.000

Al 31 de diciembre de 2016 representa títulos valores de obligaciones emitidas por las compañías Corsam, y por Dismedsa quien efectuará los pagos al vencimiento de las obligaciones de forma directa.

18 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por la reservación de viviendas en las diferentes urbanizaciones del proyecto, los cuales no devengan intereses.

19 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 12.500.000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de $0,04 cada una.

La composición es la siguiente:

		Participaciones	
Socios	**Nacionalidad**	**No.**	**%**
Fideicomiso Dismedsa	Ecuatoriana	2.749.999	21,99999
Notredame Cia. Ltda.	Ecuatoriana	2.250.000	18,00000
Ekud Cia. Ltda.	Ecuatoriana	2.250.000	18,00000
U2 Cia. Ltda.	Ecuatoriana	1.750.000	14,00000
Otras menores a 600.000 participaciones	Ecuatorianas	3.500.001	28,00001
		12.500.000	100,00000

20 - RESERVA LEGAL

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.

Reserva facultativa
Constituye transferencia de utilidades a disposición de los accionistas.

21 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2016	2015
Utilidades acumuladas, distribuibles	6.705.890	17.960.730
Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF (6)	(267.328)	(267.328)
	6.438.562	17.693.402

(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 2016, la Junta General de Socios resolvió declarar y pagar dividendos de $6.701.005 por las utilidades del año 2014.

22 - COSTOS Y GASTOS

Resumen de costos y gastos:	2016	2015
Costo de ventas	33.530.203	29.507.648
Gastos administrativos	4.494.218	4.505.626
Gastos de ventas	2.208.426	2.414.179
	40.232.847	36.427.453

Detalle por naturaleza:	2016	2015
Consumo de materias primas y consumibles	31.130.348	27.168.550
Remuneraciones y beneficios a empleados	3.805.769	4.164.696
Honorarios profesionales	1.433.687	1.313.757
Impuestos y contribuciones	1.140.013	607.019
Arriendo de inmuebles	230.820	304.779
Mantenimiento y reparaciones	294.136	256.259
Publicidad	584.267	882.961
Depreciación	245.062	300.171
Jubilación patronal y desahucio	152.247	157.682
Otros gastos	1.216.498	1.271.580
	40.232.847	36.427.453

Remuneraciones y beneficios a empleados

Sueldos y salarios	2.541.225	2.954.921
Beneficios sociales	739.287	636.818
Aportes al IESS	525.257	572.957
	3.805.769	4.164.696

22 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

Gastos financieros	2016	2015
Intereses por obligaciones con instituciones financieras	1.994.009	1.656.435
Intereses por obligaciones con terceros	144.511	171.746
Otros	56.199	9.431
	2.194.718	1.837.612

23 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

	Cuentas por cobrar			
	2016		2015	
Compañías	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Meisterblue	3.149.001	19.289.622 (6)	6.224.958	4.345.100
Megadome	19.787	-	973.415	1.162.875
Facelaw	82.887	-	317.488	805.000
Corsam	34.390	-	31.965	-
Corpacel	3.068.578	-	16.822	-
Duifan	99.622	-	15.189	-
Cristaterra	1.173.211	-	913.211	-
Fideicomiso Dismedsa	124.744	-	-	-
	7.752.220	19.289.622	8.493.048	6.312.975

	Cuentas por pagar	
	Corto plazo	
Compañías	2016	2015
Intercontinental Real Estate Developers	640.423 (7)	3.300.423
Promoart	106.804	122.804
Corsam	400.000	-
Cristalterra S.A.	260.000	-
Colder Enterprises S.A.	1.062.272	-
	2.469.499	3.423.227

Transacciones:

	2016	2015
Venta de inventarios	667.713	5.503.173
Ingresos por intereses	1.611.282	895.337
Gastos por arrendamientos de inmuebles	206.659	158.756
Gastos por intereses	100.011	79.287
Compra de inventarios	1.135.122	367.193
Préstamos recibidos	4.080.000	-
Préstamos otorgados	6.880.000	20.000

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

(6) Incluye devolución de aportes para futura capitaización por $14.493.022 (Nota 12).

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

24 - RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE REPORTADOS

La Compañía reconoció los efectos de la aplicación de la enmienda a la NIC 19, la cual entró en vigencia a patir del año 2016 y corresponde al cambio de la tasa de descuento utilizada para el cálculo de obligaciones por beneficios definidos. En razón de lo mencionado precedentemente, la Administración de la Compañía restableció los estados financieros respecto a los saldos previamente reportados con corte al 1 de enero y 31 de diciembre del 2015. A continuación, se presenta una reconciliación de los efectos delrestablecimiento sobre los saldos de las cuentas y transacciones previamente reportados:

	2015		2014	
	Reportado previamente	Restablecido	Reportado previamente	Restablecido
Estado de Situación Financiera				
Obligaciones por beneficios definidos	629.715	796.719	572.601	750.692
Resultados acumulados	17.620.708	17.453.702	6.500.158	6.322.067
Estado de Resultado Integral				
Gastos de Administración y Ventas	56.343	88.844	-	-
Costo Financieros	37.290	31.154	-	-
Otros resultados integrales	(36.519)	(73.970)	-	-

25 - 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.

26 - 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.

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

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Ing. Mario Alvarez Henao
Gerente General

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora