

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.
AUDITORES INDEPENDIENTES

DISMEDSA CIA. LTDA.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
e Informe de los Auditores Independientes

DISMEDSA CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Contenido

Página

Informe de los auditores independientes	1
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

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de
DISMEDSA CIA.LTDA.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **DISMEDSA CIA.LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, 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 CIA.LTDA.** al 31 de diciembre de 2017, 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 CIA.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.

Responsabilidad 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 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 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.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría 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:

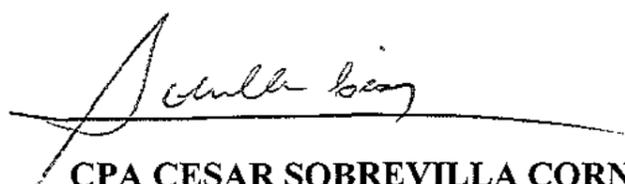
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El 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 marcha.

- 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 de Contador No.22223

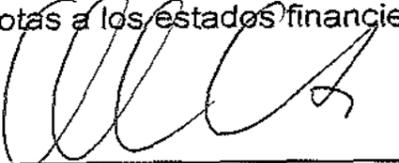
Guayaquil, 29 de marzo de 2018

DISMEDSA CIA. LTDA.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	4.879.644	5.764.492
Activos financieros	7	7.489.073	18.230.693
Inventarios	8 y 13	24.420.860	25.308.836
Pagos anticipados	9	9.553	7.841
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>36.799.129</u>	<u>49.311.863</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	10	731.596	558.683
Activos financieros no corrientes	11	35.440.016	25.689.334
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>36.171.612</u>	<u>26.248.017</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>72.970.742</u>	<u>75.559.879</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	12	5.864.058	9.982.191
Obligaciones con instituciones financieras	13 y 8	21.314.624	19.899.876
Pasivo por impuesto corriente	14	556.159	1.488.325
Beneficios a empleados	15	1.197.221	1.883.012
Cuentas por pagar diversas	16	-	267.545
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>28.932.062</u>	<u>33.520.949</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas y documentos por pagar	23	1.462.399	-
Obligaciones con instituciones financieras	13	9.430.326	3.792.935
Beneficios a empleados	15	979.171	869.360
Anticipos de clientes	17	11.199.192	19.119.400
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>23.071.088</u>	<u>23.781.695</u>
TOTAL PASIVOS		<u>52.003.150</u>	<u>57.302.644</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito		1.100.000	500.000
Capital suscrito no pagado		(300.000)	-
Capital pagado	18	800.000	500.000
Aportes para futura capitalización	19	3.361.854	-
Reservas	20	7.578.681	11.536.089
Resultados acumulados	21	9.385.028	6.438.562
Otro resultado integral	15	(157.970)	(217.417)
TOTAL PATRIMONIO		<u>20.967.592</u>	<u>18.257.235</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>72.970.742</u>	<u>75.559.879</u>

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 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS			
Ventas de inmuebles		32.745.820	50.569.433
Intereses ganados		1.097.823	1.784.834
Otros		749.576	451.138
		<u>34.593.218</u>	<u>52.805.405</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas		20.638.547	33.530.203
Gastos de ventas y administrativos		5.829.257	6.702.644
Gastos financieros		2.053.472	2.194.718
	22	<u>28.521.276</u>	<u>42.427.565</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		6.071.942	10.377.840
Participación trabajadores	15	910.791	1.556.676
Impuesto a la renta	14	1.172.094	2.088.910
UTILIDAD DEL AÑO		<u>3.989.057</u>	<u>6.732.254</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:			
Ganancia actuarial por planes de beneficios definidos	15	<u>59.446</u>	<u>22.282</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>4.048.503</u>	<u>6.754.536</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora

MEMSA CIA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(expresado en dólares de E.U.A.)**

Notas	Capital pagado	Aportes para futura capitalización		Reservas		Resultados acumulados	(Pérdida) actuarial	Total
		Legal	Facultativa	Legal	Facultativa			
Saldo al 1 de enero de 2016	500.000	-	250.000	-	-	17.693.401	(239.699)	18.203.702
Transferencia a reserva facultativa	-	-	-	11.286.089	-	(11.286.089)	-	-
Distribución de dividendos, 2014	-	-	-	-	-	(6.701.005)	-	(6.701.005)
Resultado integral	-	-	-	-	-	6.732.254	16.705.030	23.437.284
Saldo al 31 de diciembre de 2016, (reportado)	500.000	-	250.000	11.286.089	-	6.438.561	16.465.331	34.939.983
Saldo de año anterior	-	-	-	-	-	-	(16.682.748)	(16.682.748)
Saldo al 31 de diciembre de 2016, (restablecido)	500.000	-	250.000	11.286.089	-	6.438.561	(217.417)	18.257.234
Incremento de capital, pagado	300.000	-	-	-	-	-	-	300.000
Contribución de socios	-	3.361.854	-	-	-	-	-	3.361.854
Transferencia	-	-	-	(3.957.408)	-	3.957.408	-	-
Distribución de dividendos, 2015	-	-	-	-	-	(5.000.000)	-	(5.000.000)
Resultado integral	-	-	-	-	-	3.989.057	59.446	4.048.503
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800.000	3.361.854	250.000	7.328.681	-	9.385.025	(157.971)	20.967.591

Ver notas a los estados financieros


Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General


Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA CIA. LTDA.

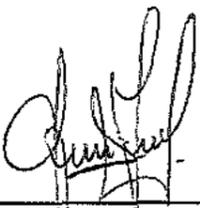
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		30.264.683	42.189.059
Otros cobros por actividades de operación		1.855.827	2.182.737
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(19.835.009)	(27.809.766)
Pagos a y por cuenta de empleados		(3.740.111)	(4.629.033)
Intereses pagados		(1.758.494)	(2.066.395)
Impuesto a la renta	14	(2.082.954)	(3.310.396)
Otros pagos por actividades de operación		(4.267.689)	6.031.588
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>436.253</u>	<u>12.587.794</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(348.913)	(34.497)
Aporte para futura capitalización en otras compañías		-	(60.521)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	23	(7.110.000)	(6.880.000)
Pagos de préstamos de partes relacionadas	23	6.455.297	2.818.032
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		<u>(1.003.616)</u>	<u>(4.156.987)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:			
Obligaciones con instituciones financieras	13	30.910.509	33.866.000
Pagos de obligaciones con instituciones financieras	13	(24.120.894)	(33.070.797)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	23	-	4.080.000
Pagos de préstamos de partes relacionadas	23	(1.007.100)	(5.536.286)
Pago de dividendos	21	(6.100.000)	(3.971.084)
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>(317.485)</u>	<u>(4.632.167)</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		(884.848)	3.798.640
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		5.764.491	1.965.851
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	6	<u>4.879.643</u>	<u>5.764.491</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Mario Alvarez Henao
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA CIA. LTDA.

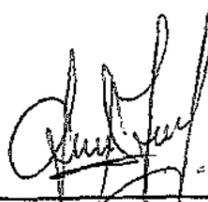
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado integral total		4.048.503	6.754.536
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	15	910.791	1.556.676
Impuesto a la renta	14	1.172.094	2.088.910
Depreciación	10	174.603	244.998
Provisión jubilación patronal y desahucio	15	109.811	110.599
Provisión por intereses		294.978	126.047
Baja de mobiliario y equipo	10	1.397	933
		<u>6.712.177</u>	<u>10.882.698</u>
CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
Disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		2.209.032	5.446.283
Disminución en inventarios		887.976	5.900.623
Disminución en activo por impuesto corriente		-	1.039
(Aumento) disminución en gastos anticipados		(656.922)	3.879.038
(Disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		(231.925)	(42.579)
(Disminución) en beneficios a los empleados		(1.596.582)	(2.732.851)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(2.104.260)	(3.347.517)
(Disminución) en anticipos de clientes		(4.783.243)	(7.398.941)
FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>436.253</u>	<u>12.587.794</u>

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 SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

1 – INFORMACIÓN GENERAL

DISMEDSA S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida como una sociedad anónima el 7 de diciembre de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 29 de diciembre de ese año en el Registro Mercantil. 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 2017 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 20 de marzo de 2018.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Declaración de cumplimiento.

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).

2.2 Moneda funcional

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

2.3 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico esta basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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.

2.4 Uso de estimaciones y juicios.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También 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 que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Políticas contables significativas

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

2.5 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.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 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 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

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

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones 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.

2.6.2 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.

2.6.3 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.

2.6.4 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.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 Inversiones en acciones

Representan bienes inmuebles mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdida por deterioro, en caso de producirse.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

2.12 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.

2.12.1 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.

2.12.2 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.

2.13 Beneficios a los empleados

Los pagos por beneficios a los empleados se reconocen como gastos al momento en que el trabajador ha prestado el servicio que le otorga el derecho a las prestaciones.

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 planes de beneficios definidos 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 una firma de actuarios independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado que atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el periodo corriente.

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 los resultados del periodo.

2.14 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 periodo 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.

2.15 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del periodo 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, bonificaciones e impuesto al valor agregado.

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

2.16 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 en el que se conocen.

2.17 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.

2.18 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2017, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB, y que son efectivas a partir del 1 de Enero de 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7: Iniciativa de revelación.

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Modificaciones a la NIC 12: Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas.

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran como una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

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 2018

NIIF 9;	Instrumentos Financieros.
NIIF 15;	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones).
Modificación a la NIIF 2;	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones.
Modificación a la NIIF 40;	Transferencia de propiedades de inversión.
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 Y NIC 28.
Modificación a la CINIFF 22;	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2019

NIIF 16,	Arrendamientos.
Modificación NIIF 10 y NIC 28,	Venta o aportación de bienes entre un inversionistas y su asociada o negocio conjunto.

Modificación NIC 28;	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.
CINIIF 23;	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
Mejoras anuales a las NIIF;	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.
Ciclo 2015 – 2017	

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 estimación de las vidas útiles y el valor residual principalmente de las edificaciones, maquinarias y vehículos se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

Provisión para obligaciones por beneficios a los empleados:

Para la determinación del cálculo actuarial se utiliza la tasa de descuento, la tasa de rotación y mortalidad al final de cada año.

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleados 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 óptima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2017 fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total deuda con terceros	38.071.407	33.942.547
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>4.879.644</u>	<u>5.764.492</u>
Deuda neta	33.191.763	28.178.055
Total patrimonio neto	<u>20.967.592</u>	<u>18.257.235</u>
Capital total	54.159.355	46.435.290
Ratio de apalancamiento	61,28%	60.68%

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 2017		Al 31 de diciembre del 2016	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.879.644	-	5.764.492	-
Cuentas por cobrar a clientes	504.014	-	2.806.120	-
Partes relacionadas	1.318.845	29.040.305	7.752.219	19.289.622
Otras cuentas por cobrar	3.769.516	-	1.508.363	-
Inversiones en acciones	-	6.339.190	-	6.339.190
Otros activos	-	<u>60.522</u>	-	<u>60.522</u>
Total activos financieros	<u>10.472.019</u>	<u>35.440.017</u>	<u>17.831.194</u>	<u>25.689.334</u>
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	5.742.150	-	7.512.692	-
Obligaciones con instituciones financieras	21.314.624	9.430.326	19.899.876	3.792.935
Partes relacionadas	121.908	1.462.399	2.469.499	-
Otros pasivos financieros	-	-	<u>267.545</u>	-
Total pasivos financieros	<u>27.178.682</u>	<u>10.892.725</u>	<u>30.149.612</u>	<u>3.792.935</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en caja	341.825	74.638
Depósitos en bancos	4.527.768	5.686.785
Certificados de depósito bancario con vencimiento en marzo de 2018 e interés de 4,25% (marzo de 2017 e interés del 3% en 2016)	10.051	3.069
	<u>4.879.644</u>	<u>5.764.492</u>

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes	504.014	2.806.120
Partes relacionadas (Nota 23)	1.318.844	7.752.219
Terceros	3.769.516	1.508.363
Fideicomiso (Nota 25)	-	3.453.673
Anticipos a proveedores y contratistas	1.896.698	2.710.319
	<u>7.489.073</u>	<u>18.230.693</u>

8 - INVENTARIOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obras en construcción, Urbanizaciones	23.635.910	23.971.835
Materiales para la construcción	781.097	1.336.050
Suministros y materiales	3.853	951
	<u>24.420.860</u>	<u>25.308.836</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terreno	29.086.575	28.382.150
Urbanización	91.299.842	84.517.747
Edificación	136.290.650	129.422.524
Equipamiento	40.793.974	38.280.440
Licencias y permisos	4.577.448	3.992.564
Otros costos	23.824.755	21.224.148
Costos liquidados	(302.237.334)	(281.847.737)
	<u>23.635.910</u>	<u>23.971.835</u>

9 - PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Seguros	9.553	7.612
Arrendamientos	-	230
	<u>9.553</u>	<u>7.841</u>

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>12-31-2017</u>
Edificios	-	17.132	224.120	241.252
Instalaciones	211.875	-	-	211.875
Muebles y enseres	551.475	6.514	-	557.989
Maquinaria y equipo	200.717	4.104	-	204.821
Equipo de computación y software	724.539	37.537	-	762.076
Vehículos	465.881	59.506	(3.994)	521.393
Obras en proceso	-	224.120	(224.120)	-
	<u>2.154.488</u>	<u>348.913</u>	<u>(3.994)</u>	<u>2.499.407</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.595.806)</u>	<u>(174.603)</u>	<u>2.597</u>	<u>(1.767.812)</u>
	<u>558.682</u>	<u>174.310</u>	<u>(1.397)</u>	<u>731.595</u>

	<u>1-1-2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>12-31-2016</u>
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
	<u>2.121.335</u>	<u>34.497</u>	<u>(1.344)</u>	<u>2.154.488</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.351.219)</u>	<u>(244.998)</u>	<u>411</u>	<u>(1.595.806)</u>
	<u>770.117</u>	<u>(210.501)</u>	<u>(933)</u>	<u>558.682</u>

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 23)	29.040.305	19.289.622
Inversiones en subsidiarias	6.301.063	6.301.063
Inversiones otras	38.127	38.127
Otras (Aportes para futura capitalización)		
Megadome	58.753	58.753
Otras	1.769	1.769
	<u>35.440.017</u>	<u>25.689.334</u>

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

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES (continuación)

(1) Compañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el Centro Comercial La Piazza - La Joya.

(2) Compañía de nacionalidad panameña, propietaria de terrenos.

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

12 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	1.511.042	1.408.842
Clientes	2.095.218	2.274.871
Cuotas de reservación de viviendas	8.600	325.309
Fondos de garantía de proveedores	435.496	637.168
Dividendos por pagar	1.629.919	2.729.919
Partes relacionadas (Nota 23)	121.908	2.469.499
Otras	61.875	136.583
	<u>5.864.058</u>	<u>9.982.191</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos Locales:		
Bolivariano		
Préstamos con vencimientos hasta noviembre de 2019 e interés de 8,83% (septiembre de 2018 e interés del 8,83% en 2016)	9.928.572	12.256.409
Internacional		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta diciembre de 2022 e interés de 7,50% (hasta abril de 2019 e interés del 9,02% en 2016)	14.691.279	7.257.818
Del Austro		
Préstamos con vencimientos hasta marzo de 2020 e interés de 8,95% (hasta febrero de 2017 e interés del 9,02% en 2016)	3.830.120	3.536.082
Produbanco		
Préstamo con vencimiento en febrero de 2018 e interés del 8%	2.000.000	-
Pichincha		
Préstamos con vencimientos hasta junio de 2016 e interés de 8,95%.	-	534.000
Intereses por pagar	294.978	108.502
	<u>30.744.950</u>	<u>23.692.811</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(21.314.624)</u>	<u>(19.899.876)</u>
	<u>9.430.326</u>	<u>3.792.935</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (continuación)

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2018	-	3.488.796
2019	6.861.362	304.139
2020	1.685.019	-
2021	883.945	-
	<u>9.430.326</u>	<u>3.792.935</u>

Para garantizar 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, avaluados en \$19.687.369.

La compañía es codeudora de préstamo bancario que mantiene la parte relacionada Dismedsa Cia. Ltda. por \$2.822.540 con vencimientos hasta marzo de 2020.

14 - PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Con la administración tributaria		
Impuesto a la renta	447.094	1.357.954
Impuesto al valor agregado	389	1.389
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	37.373	43.400
Impuesto al valor agregado	71.302	85.582
	<u>556.159</u>	<u>1.488.325</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	5.161.151	8.821.164
Partidas conciliatorias:		
Dividendos exentos	(4.927)	-
Participación a trabajadores atribuible a ingresos exentos	739	-
Ingresos no objeto de impuesto a la renta	-	(54.103)
Gastos no deducibles	170.737	727.984
Utilidad gravable	<u>5.327.700</u>	<u>9.495.045</u>
Impuesto causado	<u>1.172.094</u>	<u>2.088.910</u>

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	1.357.954	2.579.441
Pago	(1.357.954)	(2.579.441)
Pago de anticipo	(649.778)	(597.075)
Retenciones de terceros	(24.006)	(44.675)
Crédito tributario por plusvalía	(51.215)	(89.205)
Impuesto causado	1.172.094	2.088.910
Saldo al final del año	<u>447.094</u>	<u>1.357.954</u>

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.

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aporte patronal	22.115	25.229
Aporte individual y préstamos	52.008	56.157
Décimo tercer y cuarto sueldo	59.519	67.918
Fondo de reserva	3.166	2.896
Vacaciones	149.623	174.136
Participación trabajadores	910.791	1.556.676
	<u>1.197.221</u>	<u>1.883.012</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	1.826.855	2.968.088
Provisiones	4.110.544	2.536.217
Pagos	(4.792.186)	(3.677.450)
Saldo al final del año	<u>1.145.213</u>	<u>1.826.855</u>

Jubilación patronal.- De acuerdo con la legislación laboral, 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.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	653.293	574.789
Costo laboral	123105	115.420
Costo financiero	27046	25.061
(Ganancia) actuarial	(3.132)	(7.874)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(34.137)	(54.103)
Saldo al final del año	<u>766.175</u>	<u>653.293</u>

Bonificación por desahucio.- De acuerdo con la legislación laboral, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, la Compañía bonificará al trabajador con el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	216.067	221.931
Costo laboral	39.121	36.827
Costo financiero	8.945	9.676
(Ganancia) actuarial	(22.177)	(14.408)
Pagos	(28.960)	(37.959)
Saldo al final del año	<u>212.996</u>	<u>216.067</u>
	<u>979.171</u>	<u>869.360</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por una compañía independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y anterior fueron calculados utilizando el método de Costeo de crédito unitario proyectado.

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento	4,02	4,14
Tasa de incremento salarial	2,50	3,00
Tasa de rotación	11,80	11,80

16 - CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Títulos valores de obligaciones		
Pagarés	-	250.000
		17.545
Menos vencimientos corrientes	-	(267.545)

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.

17 - 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.

18 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 27.500.000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de \$0,04 cada una.

Mediante escritura pública del 20 de diciembre de 2017 se aumentó el capital suscrito en \$600.000, pagado 50% en efectivo y el saldo hasta en el plazo de un año.

La composición societaria es la siguiente:

<u>Socios</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participaciones</u>	
		<u>No.</u>	<u>%</u>
Ljholding Cia. Ltda.	Ecuatoriana	12.300.000	44,72727
Fideicomiso Dismedsa	Ecuatoriana	5.449.999	19,81818
Notredame Cia. Ltda.	Ecuatoriana	2.250.000	8,18182
Ekud Cia. Ltda.	Ecuatoriana	2.250.000	8,18182
U2 Cia. Ltda.	Ecuatoriana	1.750.000	6,36364
Otras menores a 600.000 participaciones	Ecuatorianas	3.500.001	12,72728
		<u>27.500.000</u>	<u>100,00000</u>

19 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

La compañía recibió aportes de Corporación Samborondon Cia. Ltda. Corsam por \$3.361.853,72 mediante la transferencia de la cuenta por cobrar que tiene en la compañía Bossier Service Inc.

20 - RESERVAS

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 socios.

21 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	9.652.355	6.705.890
Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF (4)	<u>(267.328)</u>	<u>(267.328)</u>
	<u>9.385.028</u>	<u>6.438.562</u>

(4) 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

Las Juntas de socios celebradas el 20 de febrero y 7 de agosto de 2017 resolvió la distribución de dividendos por \$5.000.000 de las utilidades del año 2015.

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

22 - COSTOS Y GASTOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	20.638.547	33.530.203
Gastos administrativos	3.920.443	4.494.218
Gastos de ventas	1.908.814	2.208.426
	<u>26.467.804</u>	<u>40.232.847</u>

22 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

Detalle por naturaleza:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Consumo de materias primas y consumibles	18.103.320	31.130.348
Remuneraciones y beneficios a empleados	3.199.753	3.805.769
Jubilación patronal y desahucio	162.226	152.247
Honorarios profesionales	1.158.826	1.433.687
Impuestos y contribuciones	488.429	1.140.013
Arriendo de inmuebles	202.416	230.820
Mantenimiento y reparaciones	378.732	294.136
Publicidad	498.478	584.267
Depreciación	174.603	245.062
Otros gastos	2.101.022	1.216.498
	<u>26.467.804</u>	<u>40.232.847</u>

Remuneraciones y beneficios a empleados

Sueldos y salarios	2.339.392	2.541.225
Beneficios sociales	380.589	739.287
Aportes al IESS y fondo de reserva	479.771	525.257
	<u>3.199.753</u>	<u>3.805.769</u>

Gastos financieros

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses por obligaciones con instituciones financieras	1.932.585	1.994.009
Intereses por obligaciones con terceros	104.401	144.511
Otros	16.487	56.199
	<u>2.053.472</u>	<u>2.194.718</u>

23 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

<u>Compañías</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>			
	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Meisterblue	603.085	23.600.308	3.149.001	19.289.622 (5)
Megadome	-	-	19.787	-
Facelaw	188	5.253	82.887	-
Corsam	22.065	1.300.000	34.390	-
Corpacel	30.297	3.750.000	3.068.578	-
Duifan	-	-	99.622	-
Cristaterra	663.211	260.000	1.173.211	-
Fideicomiso Dismedsa	-	124.743	124.744	-
	<u>1.318.845</u>	<u>29.040.305</u>	<u>7.752.220</u>	<u>19.289.622</u>

23 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS (continuación)

Compañías	Cuentas por pagar		
	Corto plazo		Largo plazo
	2017	2016	2017
Intercontinental Real Estate Developers	13.943	640.423 (6)	-
Promoart	82.804	106.804	-
Corsam	25.005	400.000	-
Meisterblue	157	-	-
Cristaterra S.A.	-	260.000	-
Colder Enterprises S.A.	-	1.062.272	1.462.399
	<u>121.908</u>	<u>2.469.499</u>	<u>1.462.399</u>

Transacciones:

	2017	2016
Venta de inventarios	271.123	667.713
Ingresos por intereses	908.987	1.611.282
Gastos por arrendamientos de inmuebles	83.650	97.654
Gastos por intereses	9.403	100.011
Compra de terreno	257.381	1.135.122
Préstamos recibidos	-	4.080.000
Préstamos otorgados	7.110.000	6.880.000

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

(5) Incluye devolución de aportes para futura capitalización por \$14.493.022 (Nota 11).

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

24 - RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE REPORTADOS

La Junta General de Socios celebrada el 15 de noviembre de 2017, resolvió reversar el registro del reavalúo de la propiedad de inversión, y reclasificar los terrenos al costo histórico a su cuenta inicial de inventarios. La Administración de la Compañía restableció los estados financieros respecto a los saldos previamente reportados al 31 de diciembre de 2016. A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento sobre los saldos de las cuentas y transacciones previamente reportados.

	31 de diciembre de 2016	
	Reportado previamente	Restablecido
Estado de Situación Financiera		
Propiedad de inversión	17.275.975	-
Inventarios	-	593.227
Otro resultado integral	16.682.748	-
Estado de Resultado Integral		
Ganancia por revaluación de propiedad de inversión	16.682.748	-

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.

El 15 de septiembre de 2017 mediante escritura pública se procedió a la terminación y liquidación del fideicomiso.

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 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 Álvarez Henao
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora