

DISMEDSA CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
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 2018, 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 2018, 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:

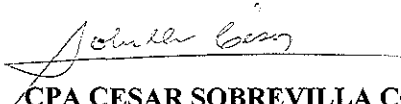
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El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

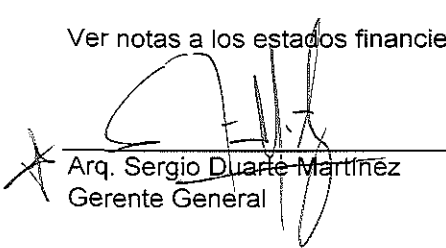
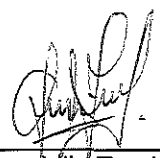

CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223

Guayaquil, 6 de marzo de 2019

DISMEDSA CIA. LTDA.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018****(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2018	2017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6.303.778	4.879.644
Activos financieros	7	12.188.560	7.489.073
Inventarios	8 y 13	25.552.121	24.420.860
Pagos anticipados	9	8.440	9.553
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		44.052.900	36.799.129
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	10	693.666	731.596
Activos financieros no corrientes	11	25.899.810	35.440.016
Activo por impuesto diferido	14	58.976	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		26.652.452	36.171.612
TOTAL ACTIVOS		70.705.352	72.970.742
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	12	8.381.571	5.864.058
Obligaciones con instituciones financieras	13 y 8	18.090.928	21.314.624
Pasivo por impuesto corriente	14	873.041	556.159
Beneficios a empleados	15	1.479.021	1.197.221
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		28.824.561	28.932.062
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas y documentos por pagar	23	1.520.440	1.462.399
Obligaciones con instituciones financieras	13	9.596.919	9.430.326
Beneficios a empleados	15	688.282	979.171
Anticipos de clientes	17	8.610.285	11.199.192
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		20.415.926	23.071.088
TOTAL PASIVOS		49.240.487	52.003.150
PATRIMONIO			
Capital suscrito	18	1.100.000	1.100.000
Capital suscrito no pagado		-	(300.000)
Capital pagado		1.100.000	800.000
Aportes para futura capitalización	19	5.861.854	3.361.854
Reservas	20	10.971.310	7.578.681
Resultados acumulados	21	3.739.420	9.385.028
Otro resultado integral	15	(207.719)	(157.970)
TOTAL PATRIMONIO		21.464.865	20.967.592
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		70.705.352	72.970.742

Ver notas a los estados financieros

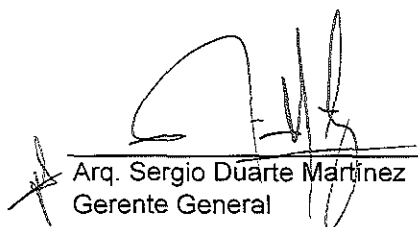

Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General
Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora

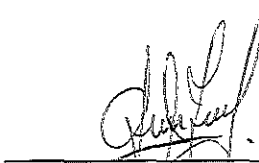
DISMEDSA CIA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS			
Ventas de inmuebles		33.571.968	32.745.820
Intereses ganados		1.201.050	1.097.823
Otros		720.578	749.576
		<u>35.493.595</u>	<u>34.593.218</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas		20.447.841	20.638.547
Gastos de ventas y administrativos		7.553.495	5.829.257
Gastos financieros		1.657.468	2.053.472
	22	<u>29.658.804</u>	<u>28.521.276</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		5.834.792	6.071.942
Participación trabajadores	15	875.219	910.791
Impuesto a la renta	14	<u>1.257.179</u>	<u>1.172.094</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>3.702.394</u>	<u>3.989.057</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:			
Ganancia (pérdida) actuarial por planes de beneficios definidos	15	<u>(49.749)</u>	<u>59.446</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>3.652.645</u>	<u>4.048.503</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

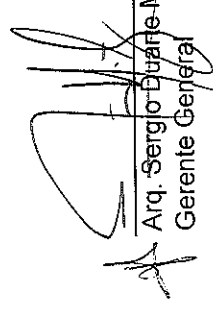

Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora

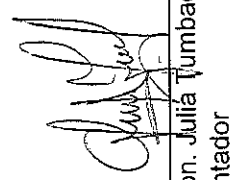
DISMEDSA CIA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Capital suscrito	Aportes para futura capitalización	Reservas		Resultados acumulados	(Pérdida) actuarial	Total
				Legal	Facultativa			
Saldos al 1 de enero de 2017		500.000	-	250.000	11.286.089	6.438.561	(217.417)	18.257.233
Aumento de capital, pagado	18	300.000	-	-	-	-	-	300.000
Aporte de socios		-	3.361.854	-	-	-	-	3.361.854
Transferencia		-	-	-	(3.957.408)	3.957.408	-	-
Distribución de dividendos, 2015	21	-	-	-	-	(5.000.000)	-	(5.000.000)
Total resultado integral		-	-	-	-	3.989.057	59.446	4.048.503
Saldos al 31 de diciembre de 2017		800.000	3.361.854	250.000	7.328.681	9.385.025	(157.971)	20.967.591
Pago de capital suscrito	18	300.000	-	-	-	-	-	300.000
Aporte de socios	19	-	2.500.000	-	-	-	-	2.500.000
Transferencia		-	-	300.000	3.092.629	(3.392.629)	-	-
Pago de glosas tributarias		-	-	-	-	(455.372)	-	(455.372)
Distribución de dividendos, 2015	21	-	-	-	-	(5.500.000)	-	(5.500.000)
Total resultado integral		-	-	-	-	3.702.394	(49.749)	3.652.645
Saldos al 31 de diciembre de 2018	20	1.100.000	5.861.854	550.000	10.421.310	3.739.418	(207.719)	21.464.864

Ver notas a los estados financieros

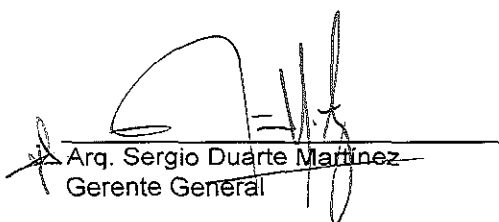
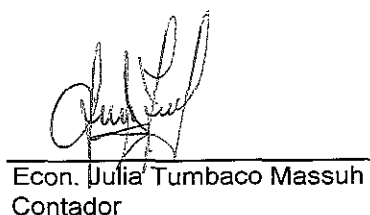

Arq. Sergio Duarte Martinez
Gerente General


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		30.075.914	30.264.683
Otros cobros por actividades de operación		1.924.021	1.855.827
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(19.500.726)	(19.835.009)
Pagos a y por cuenta de empleados		(3.333.633)	(3.740.111)
Intereses pagados		(1.574.361)	(1.758.494)
Impuesto a la renta	14	(1.010.931)	(2.082.954)
Otros pagos por actividades de operación		(8.747.579)	(4.267.689)
FLUJO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(2.167.294)</u>	<u>436.253</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(154.884)	(348.913)
Aporte para futura capitalización en otras compañías		1.267	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas	23	(3.995.211)	(7.110.000)
Pagos de préstamos de partes relacionadas	23	13.522.424	6.455.297
FLUJO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		<u>9.373.597</u>	<u>(1.003.616)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Obligaciones con instituciones financieras	13	18.237.082	30.910.509
Pagos de obligaciones con instituciones financieras	13	(21.377.291)	(24.120.894)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	23	58.040	-
Pagos de préstamos de partes relacionadas	23	-	(1.007.100)
Pago de capital suscrito		300.000	
Aporte de socios		2.500.000	
Pago de dividendos	21	(5.500.000)	(6.100.000)
FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>(5.782.169)</u>	<u>(317.485)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		1.424.134	(884.848)
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		<u>4.879.643</u>	<u>5.764.491</u>
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	6	<u>6.303.777</u>	<u>4.879.643</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General
Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contador

DISMEDSA CIA. LTDA.

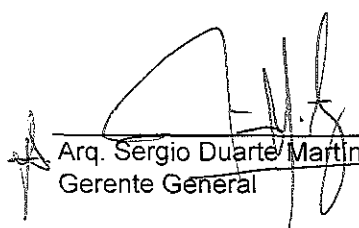
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

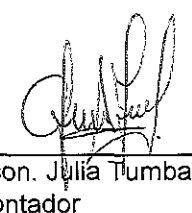
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(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 (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado integral total		3.652.645	4.048.503
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	15	875.219	910.791
Impuesto a la renta	14	1.257.179	1.172.094
Depreciación	10	190.420	174.603
Provisión jubilación patronal y desahucio	15	157.721	109.811
Provisión por intereses		83.107	294.978
Baja de mobiliario y equipo	10	2.393	1.397
		<u>6.218.685</u>	<u>6.712.177</u>
CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO			
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		(4.708.122)	2.209.032
(Aumento) disminución en inventarios		(1.131.261)	887.976
Disminución (aumento) en gastos anticipados		441.358	(656.922)
Aumento (disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		2.516.513	(231.925)
(Disminución) en beneficios a los empleados		(1.042.029)	(1.596.582)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(1.454.645)	(2.104.260)
(Disminución) en anticipos de clientes		(3.007.793)	(4.783.243)
FLUJO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(2.167.294)</u>	<u>436.253</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Sergio Duarte Martínez
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 2018
(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 2018 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 22 de Febrero de 2019.

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 está 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.

2.5 Políticas contables significativas

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

2.6 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.

2.7 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

2.7.1 Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado

Clasificación de los activos financieros

Instrumento de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

2.7.2 El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo en cuestión.

Para los activos financieros, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado un periodo más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

2.7.3 Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

2.7.4 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

Pasivo financiero

Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.13.1 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 25% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 28% 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 28%.

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.

2.13.2 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.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 Reconocimiento de ingresos.

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un producto al cliente.

Por la naturaleza de los productos, no existe historia significativa de devoluciones, en consecuencia, la Compañía no contabiliza un pasivo por reembolso por aquellos productos que se estiman sean devueltos por los clientes.

La Compañía reconoce una cuenta por cobrar cuando los bienes se entregan a los clientes, el control de los bienes y el derecho a la contraprestación se vuelve incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de la fecha de vencimiento del pago.

2.17 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.

2.18 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.

2.19 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2018, 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 2018 o posteriormente.

NIIF 9: Instrumentos financieros

Debido a que los efectos de su aplicación no fueron materiales, la Compañía decidió no restablecer información comparativa con respecto a la clasificación y medición de instrumentos financieros.

La Compañía ha aplicado los siguientes requerimientos:

1) Clasificación y medición de los activos financieros.

La Administración de la Compañía reviso y evaluó los activos financieros al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha y concluyo que los activos financieros correspondían a *activos mantenidos hasta su vencimiento* y cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

2) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de créditos esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros.

Específicamente, la NIIF9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

1. Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al valor razonable en cambio en patrimonio neto.
2. Arrendamientos por cobrar.
3. Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos y
4. Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de perdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

La Administración de la Compañía evaluó el riesgo de crédito de sus instrumentos financieros y el resultado de la evaluación es el siguiente:

- La Compañía aplica el enfoque simplificado para un segmento de sus cuentas por cobrar comerciales y el modelo individual para varios segmentos de sus cuentas por cobrar comerciales y financieras, y reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos.

- Todos los saldos de bancos son evaluados como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte debido a que se mantienen en instituciones bancarias de prestigio.

3) Clasificación y medición de pasivos financieros.

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable en cambios en resultados atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Este cambio no ha tenido efecto en los estados financieros de la Compañía debido a que los pasivos financieros de la Compañía el 1 de enero del 2018 y 31 de diciembre del 2017 se miden al costo amortizado.

4) Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como valor razonable en cambios en resultados bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar como valor razonable en cambios en resultados en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016), la cual, es de aplicación obligatoria durante el periodo anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. La NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos.

La Compañía reconoce ingresos principalmente por la venta de terrenos y viviendas, los cuales son reconocidos cuando el control de los bienes es transferido al cliente. Por lo tanto, el tratamiento según NIC 18 continua siendo apropiado bajo NIIF 15.

Las políticas contables de la Compañía para sus diferentes tipos de ingresos se describen en detalle en la nota 2.13. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Compañía, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido impacto en la posición financiera y o el desempeño financiero de la Compañía.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2019

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son efectivas:

NIIF 16;	Arrendamientos
Modificaciones a la NIIF 9;	Características de prepago con compensación negativa.

Modificación a la NIC 19;	Modificación, reducción o liquidación del plan.
CINIIF 23;	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017	Enmiendas a la NIIF3, NIIF11, NIC 12 y NIC 23.

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelva efectiva para los periodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y
- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

Impacto en la contabilidad del Arrendatario Arrendamientos operativos.

NIIF 16 cambiara la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica mas adelante), la Compañía.

- a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamientos futuros;
- b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado.
- c) Separara el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 – Deterioro de los activos. Esto reemplazara el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

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 2018 fueron los siguientes:

	2018	2017
Total deuda con terceros	37.589.858	38.071.407
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	6.303.778	4.879.644
Deuda neta	31.286.080	33.191.763
Total patrimonio neto	21.464.865	20.967.592
Capital total	52.750.945	54.159.355
Ratio de apalancamiento	59,31%	61,28%

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 2018		Al 31 de diciembre del 2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.303.778	-	4.879.644	-
Cuentas por cobrar a clientes	992.275	-	504.014	-
Partes relacionadas	5.469.998	19.501.365	1.318.845	29.040.305
Otras cuentas por cobrar	4.269.834	-	3.769.516	-
Inversiones en acciones	-	6.339.190	-	6.339.190
Otros activos	-	59.254	-	60.522
Total activos financieros	17.035.885	25.899.809	10.472.019	35.440.017
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	7.862.079	-	5.742.150	-
Obligaciones con instituciones financieras	18.090.928	9.596.920	21.314.624	9.430.326
Partes relacionadas	519.491	1.520.440	121.908	1.462.399
Total pasivos financieros	26.472.498	11.117.360	27.178.682	10.892.725

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

	2018	2017
Efectivo en caja	22.575	341.825
Depósitos en bancos	6.281.203	4.527.768
Certificados de depósito bancario con vencimiento en marzo de 2018 e interés de 4,25%.	-	10.051
	<u>6.303.778</u>	<u>4.879.644</u>

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	2018	2017
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes		
Relacionados (Nota 23)	1.128.151	-
No relacionados	992.275	504.014
Partes relacionadas (Nota 23)	4.341.848	1.318.844
Terceros	4.269.834	3.769.516
Anticipos a proveedores y contratistas	1.456.453	1.896.698
	<u>12.188.560</u>	<u>7.489.073</u>

8 - INVENTARIOS

	2018	2017
Obras en construcción	24.598.231	23.635.910
Materiales para la construcción	948.406	781.097
Suministros y materiales	5.484	3.853
	<u>25.552.121</u>	<u>24.420.860</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	2018	2017
Terreno	7.807.571	29.086.575
Urbanismo	9.254.742	91.299.842
Edificación	4.030.902	136.290.650
Equipamiento	362.460	40.793.974
Dirección técnica	998.923	-
Plan maestro	1.724.609	-
Otros costos	419.025	28.402.203
Costos liquidados	-	(302.237.334)
	<u>24.598.231</u>	<u>23.635.910</u>

9 - PAGOS ANTICIPADOS

	2018	2017
Seguros	8.440	9.553

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-2017	Adiciones	Bajas	12-31-2018
Edificios	241.252	-	-	241.252
Instalaciones	211.875	-	-	211.875
Muebles y enseres	557.989	9.819	-	567.808
Maquinaria y equipo	204.821	-	-	204.821
Equipo de computación y software	762.076	56.972	(2.572)	816.477
Vehículos	521.393	88.092	-	609.485
	2.499.407	154.883	(2.572)	2.651.718
Depreciación acumulada	(1.767.812)	(190.419)	179	(1.958.052)
	<u>731.595</u>	<u>(35.536)</u>	<u>(2.393)</u>	<u>693.666</u>

	1-1-2017	Adiciones	Bajas	12-31-2017
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)	-
	2.154.488	348.913	(3.994)	2.499.407
Depreciación acumulada	(1.595.806)	(174.603)	2.597	(1.767.812)
	<u>558.682</u>	<u>174.310</u>	<u>(1.397)</u>	<u>731.595</u>

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	2018	2017
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 23)	19.501.365	29.040.305
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	501	1.769
	<u>25.899.810</u>	<u>35.440.017</u>

	Valor Costo	% de Participación
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

	2018	2017
Proveedores	3.401.187	1.511.042
Clientes	2.062.028	2.103.818
Fondos de garantía de proveedores	533.356	435.496
Dividendos por pagar	1.629.919	1.629.919
Partes relacionadas (Nota 23)	519.492	121.908
Anticipos de clientes (Nota 17)	235.590	-
Otras	-	61.875
	<u>8.381.571</u>	<u>5.864.058</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	2018	2017
Bancos Locales:		
Bolivariano		
Préstamos con vencimientos hasta octubre de 2021 e interés de 8,83% (noviembre de 2019 e interés del 8,83% en 2017)	10.397.921	9.928.572
Internacional		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta septiembre de 2022 e interés de 7,50% (hasta diciembre de 2022 e interés del 7,50% en 2017)	14.785.445	14.691.279
Del Austro		
Préstamos con vencimientos hasta marzo de 2020 e interés de 8,95% (hasta marzo de 2020 e interés del 8,95% en 2017)	1.136.292	3.830.120
Produbanco		
Préstamo con vencimiento en marzo de 2020 e interés del 7,50% (febrero de 2018 e interés del 8% en 2017)	1.285.084	2.000.000
Intereses por pagar	83.107	294.978
	<u>27.687.848</u>	<u>30.744.950</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(18.090.928)</u>	<u>(21.314.624)</u>
	<u>9.596.920</u>	<u>9.430.326</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2018	2017
2019	-	6.861.362
2020	5.774.610	1.685.019
2021	3.059.334	883.945
2022	762.976	-
	<u>9.596.920</u>	<u>9.430.326</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (continuación)

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

	2018	2017
Con la administración tributaria		
Impuesto a la renta	752.319	447.094
Impuesto al valor agregado	243	389
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	34.784	37.373
Impuesto al valor agregado	85.695	71.302
	<u>873.041</u>	<u>556.159</u>

Componentes del gasto por impuesto a la renta

	2018	2017
Gasto por impuesto corriente	1.316.155	1.172.094
(Ingreso) gasto por impuesto diferido	(58.976)	-
	<u>1.257.179</u>	<u>1.172.094</u>

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

	2018	2017
Utilidad antes de impuesto a la renta	4.959.573	5.161.151
Partidas conciliatorias:		
Dividendos exentos	(1.253)	(4.927)
Ingresos no objeto de impuesto	(49.205)	-
Gastos no deducibles	52.527	171.476
Diferencias temporarias	180.675	-
Utilidad gravable	<u>5.142.317</u>	<u>5.327.700</u>
Impuesto causado	<u>1.316.155</u>	<u>1.172.094</u>

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	447.094	1.357.954
Pago	(447.094)	(1.357.954)
Pago de anticipo	(476.247)	(649.778)
Retenciones de terceros	(24.992)	(24.006)
Crédito tributario por plusvalía	(62.597)	(51.215)
Impuesto causado	1.316.155	1.172.094
Saldo al final del año	<u>752.319</u>	<u>447.094</u>

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

	2018	2017
Aporte patronal	21.535	22.115
Aporte individual y préstamos	47.977	52.008
Décimo tercer y cuarto sueldo	55.845	59.519
Fondo de reserva	2.586	3.166
Vacaciones	120.687	149.623
Participación trabajadores	875.219	910.791
Jubilación patronal	355.172	-
	<u>1.479.021</u>	<u>1.197.221</u>
	2018	2017
Saldo al inicio del año	1.145.213	1.826.855
Provisiones	1.812.887	4.110.544
Pagos	(1.882.228)	(4.792.186)
Saldo al final del año	<u>1.075.872</u>	<u>1.145.213</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:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	766.175	653.293
Costo laboral	115.591	123.105
Costo financiero	30.492	27.046
(Ganancia) actuarial	2.594	(3.132)
Transferencia de empleados	29.100	-
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(114.531)	(34.137)
Saldo al final del año	<u>829.421</u>	<u>766.175</u>
Corriente	355.172	-
No corriente	474.249	766.175
	<u>829.421</u>	<u>766.175</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:

Saldo al inicio del año	212.996	216.067
Costo laboral	26.181	39.121
Costo financiero	8.411	8.945
(Ganancia) actuarial	47.155	(22.177)
Pagos	(80.711)	(28.960)
Saldo al final del año	<u>214.032</u>	<u>212.996</u>
	<u>1.043.453</u>	<u>979.171</u>

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

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.

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:

	2018	2017
Tasa de descuento	4,25%	4,02%
Tasa de incremento salarial	1,50%	2,50%
Tasa de rotación	15,56%	14,68%
Tabla de mortalidad	TM IESS 2002	TM IESS 2002

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

Corresponde a transferencia de utilidades y son de libre disponibilidad de los socios.

21 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2018	2017
Utilidades acumuladas, distribuibles	4.006.747	9.652.355
Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF (4)	(267.328)	(267.328)
	<u>3.739.420</u>	<u>9.385.028</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

Durante el año 2018, la Compañía resolvió la distribución de dividendos por \$5.500.000 de las utilidades del año 2015. (\$5.000.000 en el año 2017).

Glosas tributarias

La Compañía canceló al SRI glosas fiscales por la determinación tributaria de impuesto a la renta del año 2013 y diferencias en la declaración de impuesto a la renta del año 2015.

22 - COSTOS Y GASTOS

	2018	2017
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	20.447.841	20.638.547
Gastos administrativos	5.665.371	3.920.443
Gastos de ventas	1.888.124	1.908.814
	<u>28.001.336</u>	<u>26.467.804</u>

Detalle por naturaleza:

Consumo de materias primas y consumibles	18.520.810	18.103.320
Remuneraciones y beneficios a empleados	3.057.248	3.199.753
Jubilación patronal y desahucio	141.771	162.226
Honorarios profesionales	2.364.950	1.158.826
Impuestos y contribuciones	292.688	488.429
Arriendo de inmuebles	201.392	202.416
Mantenimiento y reparaciones	679.820	378.732
Publicidad	455.104	498.478
Depreciación	190.420	174.603
Otros gastos	2.097.133	2.101.022
	<u>28.001.336</u>	<u>26.467.804</u>

22 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

Remuneraciones y beneficios a empleados	2018	2017
Sueldos y salarios	2.119.579	2.339.392
Beneficios sociales	504.585	380.589
Aportes al IESS y fondo de reserva	433.083	479.771
	<u>3.057.248</u>	<u>3.199.753</u>
 Gastos financieros	 2018	 2017
Intereses por obligaciones con instituciones financieras	1.556.003	1.932.585
Intereses por obligaciones con terceros	39.853	104.401
Otros	61.612	16.487
	<u>1.657.468</u>	<u>2.053.472</u>

23 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

Compañías	Cuentas por cobrar			
	2018		2017	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Meisterblue	3.580.533	16.902.122	603.085	23.600.308 (5)
Facelaw			188	5.253
Corsam	286.326	528.500	22.065	1.300.000
Corpacel	879.810	1.946.000	30.297	3.750.000
Duifan	119		-	-
Cristaterra	723.211		663.211	260.000
Fideicomiso Dismedsa		124.743		124.743
	<u>5.469.998</u>	<u>19.501.365</u>	<u>1.318.845</u>	<u>29.040.305</u>

Compañías	Cuentas por pagar			
	2018		2017	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Intercontinental Real Estate Developers	13.943	-	13.943	-
Promoart		-	82.804	-
Corsam	4.642	-	25.005	-
Ibaluck	500.000	-	-	-
Colder Enterprises S.A.	-	1.520.440	-	1.462.399
Otras	906	-	157	-
	<u>519.491</u>	<u>1.520.440</u>	<u>121.908</u>	<u>1.462.399</u>

23 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS (continuación)

Transacciones:

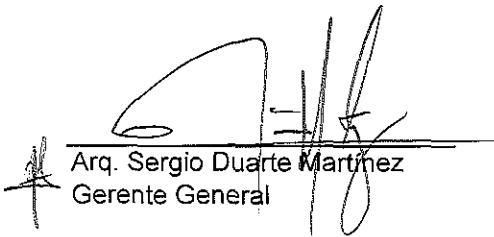
	2018	2017
Venta de inventarios	98.704	271.123
Ingresos por intereses	1.056.915	908.987
Gastos por arrendamientos de inmuebles	-	83.650
Gastos por intereses	-	9.403
Compra de terrenos	10.806	257.381
Préstamos otorgados	3.995.211	7.110.000

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

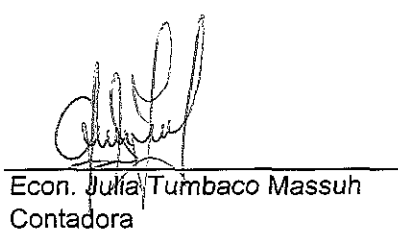
(5) Incluye devolución de aportes para futura capitalización por \$14.493.022 (Nota 11).

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

Entre el 31 de diciembre del 2018 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.



Arq. Sergio Duarte Martínez
Gerente General



Econ. Julia Tumbaco Massuh
Contadora