

DISMEDSA S.A.

**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima el 7 de diciembre de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 29 de diciembre de ese año en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil 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" que se encuentra ubicado en el Km. 14,5 de la Vía Samborondón, el proyecto tiene una extensión de 363 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa conformado por 14 urbanizaciones cerradas con aproximadamente 400 villas cada una de un área comercial.

La negociación de la venta de una vivienda contempla el pago de una cuota inicial, una cuota de entrada y la concesión de un crédito hipotecario. La reservación de una vivienda se la realiza a través de la cancelación de la cuota inicial corresponde a un 6% del valor de la vivienda. La cuota de entrada, que corresponde al 24% del precio de la vivienda, es financiada por la compañía y el 7% restante se financia a través de una institución financiera quien otorga al cliente un crédito hipotecario, la gestión de la obtención del crédito hipotecario se realiza con un periodo de 6 meses de anticipación previo a la entrega de la vivienda al cliente, dicha gestión la realiza el cliente en conjunto con la compañía. Una vez que se ha obtenido el crédito hipotecario se entrega la vivienda al cliente.

2 – PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

Bases de preparación.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Efectivo y equivalentes al efectivo.

El efectivo y equivalentes al efectivo comprenden partidas como caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

Activos Financieros

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable. Corresponden a los valores adeudados por los clientes por las ventas de bienes inmuebles realizadas en el curso normal del negocio.

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes.

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.

Propiedad planta y Equipo

El mobiliario y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo en base a la política de propiedad planta y equipos o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos por preparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación del mobiliario y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33.33%
Equipo de transporte	20%
Otros activos	10%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación o vida útil de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

La ganancia y pérdida por la venta de los activos corresponden a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor en libros de la propiedad planta y equipo.

Proveedores y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar son obligaciones provenientes por la adquisición de los bienes y servicios de la compañía a favor de terceros basadas en condiciones de crédito normales, no tienen intereses y se registran a su valor razonable.

Obligaciones bancarias.

Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacciones incurridas, posteriormente se miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación sobre la base del método de interés efectivo cobrado por la institución financiera.

Las obligaciones bancarias 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.

Obligaciones emitidas.

Corresponden a los saldos pendientes de pago a los inversionistas de emisiones de obligaciones realizadas por la compañía que fueron autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Las obligaciones emitidas se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos diferidos.

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el período en que se ejecuta 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.

Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente por pagar y el impuesto diferido.

Impuesto corriente.

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable (fiscal) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos o gastos no deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa del 23% aplicable a las utilidades distribuidas.

Impuesto diferido.

El 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 por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, 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.

Beneficios a los empleados a largo plazo.

El pasivo por obligaciones de jubilación patronal y bonificación por desahucio está relacionado con lo establecido por el Código de Trabajo. Todo el personal de la nómina esta cubierto por estos beneficios.

El costo y la obligación se reconocen durante el periodo de servicio de los empleados y se miden usando el método de la unidad de crédito proyectada con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

Para el cálculo se consideraron los siguientes supuestos:

Número de empleados	204
Tasa de descuento	7%
Tasa de incremento salarial	3%
Pensión mensual mínima	\$ 20,00

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 e impuestos asociados con la venta.

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

Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se determinan 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, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 Beneficios a los Empleados, la compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconocen algunas pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la compañía utilizara esta opción, la aplicara a todos los planes.

DISMEDSA S.A., aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades acumuladas el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficio definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

Provisión por beneficios a los empleados a largo plazo.

Se han reconocido según las NIIF, un pasivo para jubilación patronal y bonificación por desahucio que no estaba reconocido según NEC anteriores, donde se contabilizaban basados en el efectivo pagado.

Reconocimiento de impuestos diferidos.

Los ajustes en los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activo por impuestos diferidos y un aumento en las utilidades acumuladas por el mismo valor,

3 – ESTIMADOS CONTABLES CRITICOS.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos posteriores.

A continuación se presentan estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Al 31 de Diciembre del 2013, DISMEDSA S.A., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Vida útil de mobiliario y equipo

La Compañía revisa la vida útil estimada de mobiliario y equipo al final de cada período anual.

4- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Efectivo en bancos	2,133,012	3,322,766
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos al 2014 e interés promedio de 5.25% más reepo en banco del Pichincha	313,817	515,615
	<u>2,446,829</u>	<u>3,838,381</u>

5- ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Clientes	5,220,599	5,319,136
Parte relacionada	7,227,394	10,286,736
Empleados	59,226	70,852
Otros por Cobrar	831,623	392,412
	<u>13,338,843</u>	<u>16,069,135</u>

6 - INVENTARIOS

	31/12/2013	31/12/2012
Obras en proceso, Urbanizaciones:		
Rubí	15,379,803	15,359,726
Zafiro	15,594,388	15,811,182
Brillante	17,126,642	17,088,416
Diamante	14,045,885	14,091,617
La Joya	250,572	444,795
Esmeralda	15,604,208	15,552,555
Onix	6,954,909	6,936,236
Turquesa	17,400,983	16,085,233
Platino	15,744,534	16,040,296
Ambar	18,397,969	15,556,338
Murano	17,591,045	16,589,766
Macrolotes	848,500	689,048
Perla	13,923,259	6,576,506
Quarzo	17,596,902	13,228,854
Coral	11,659,316	1,733,062
Opalo	4,429,690	618,572
Corona	734,351	-
Tiara	1,510,123	-
Gema	253,573	-
Otras	519,508	630,911
Sub-Total	205,566,160	173,033,112
Costos liquidados	(178,249,585)	(146,468,203)
	27,316,576	26,564,910
Terrenos sin urbanizar	12,366,527	13,141,001
Inventario de materiales	1,308,722	-
Suministros y materiales	15,001	10,776
	41,006,825	39,716,686

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	31/12/2013	31/12/2012
Terrenos	15,233,299	13,857,508
Urbanización	56,621,754	47,701,095
Edificación	92,942,404	76,673,515
Equipamiento	25,890,196	21,664,400
Proyectos y estudios	1,078	28,931
Licencias y permisos	2,570,523	2,241,260
Intereses y costos financieros	2,991,130	5,308,310
Dirección Técnica	6,746,768	3,040,464
Otros costos	2,569,008	2,517,630
	205,566,160	173,033,112

7- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Seguros	1,870	6,942
Anticipos a proveedores y constructores	4,286,298	4,128,031
	<u>4,288,169</u>	<u>4,134,973</u>

8 - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

	<u>31/12/12</u>	<u>Adiciones</u>	<u>31/12/2013</u>
Muebles y enseres	440,958	54,151	495,109
Maquinaria y equipo e instalaciones	226,072	185,825	411,897
Equipo de computación y software	621,316	- 56,831	564,485
Vehículos	369,845	- 62,439	307,406
Otros activos	596	- 596	-
Subtotal	1,658,787	446,526	1,778,898
Depreciación acumulada	(733,192)	(4,172)	(737,364)
TOTAL	<u>925,595</u>	<u>315,659</u>	<u>1,041,534</u>

9- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Cuentas por Cobrar Clientes	938,677	
Cuentas por Cobrar relacionadas	8,046,675	
Cuentas por Cobrar del exterior	1,390,900	-
	<u>10,376,252</u>	<u>-</u>

10- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Acciones	643	643
Otros Activos no Corrientes	2,140,624	2,140,000
	<u>2,141,267</u>	<u>2,140,643</u>

11 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Cuentas y Documentos por pagar	4,770,695	2,053,372
Clientes	1,309,685	1,253,643
Cuotas de reservación de Viviendas	408,529	540,582
Fondos de garantía de acreedores y contratistas	241,331	77,570
Compañías relacionadas	3,994,016	4,534,289
Otros acreedores	350,275	4,778,008
	<u>11.074,532</u>	<u>13,237,463</u>

12 - OBLIGACIONES BANCARIAS

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Banco de Guayaquil	3,724,576	7,001,827
Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta el 2015 e interés promedio reajutable del 8.95%		
Interes generado	15,063	33,779
Banco del Rumiñahui	4,304	13,290
Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta el 2014 e interés reajutable del 11.23%		
Interes generado	10	45
Banco Bolivariano	4,924,837	1,000,000
3 Préstamos, último vencimiento enero-2015		
Con una tasa de interes del 8.5%		
Interes generado	17,570	17,472
Banco del Austro	3,405,831	-
Préstamos a 3 años Vcto Abril-2016		
Con una tasa de interes del 9.02%		
Interes generado	61,441	-
Banco Internacional	3,873,479	6,000,000
Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta enero del 2015 e interés promedio reajutable del 8,95%		
Interes generado	65,483	104,417
Sub-Total	16,092.594	14,170,830
Menos vencimientos corrientes (Incluye intereses)	(12,679.297)	(7,859,631)
	<u>3,413,297</u>	<u>6,311,199</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
2013	-	7,859,631
2014	12,679.297	5,412,822
2015	2,669,730	898,376
2016	743,567	-
	<u>16,092.594</u>	<u>14,170,829</u>

- (2) Garantizados por hipoteca abierta anticresis y prohibición para enajenar y gravar que constituye Dismedsa con los lotes EL UNO, LJ1B1, EL DOS, LJ20, LJ 21 saldo, LJ 13 y LJ 19 que equivalen A 52.76 hasy la Compañía relacionada Ecuashop SA. sobre el lote de terreno de 55 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo ubicado en la parroquia Tarifa en el cantón samborondon que en forma directa e irrevocablemente por Dismedsa S.A., una vez que realice dichos pagos a las Cias. emisoras de las obligaciones, Dismedsa extinguirá obligaciones insolutas hasta por el valor global de \$8.625.834.

El saldo al 31 de Diciembre del 2013 es el siguiente:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Obligaciones de Corsam, con vencimientos de capital anual hasta enero-2017 e interés pagaderos mensualmente con la tasa del 8% anual	1,000,000	-
Obligaciones de Corpacel, con vencimientos de capital anual hasta enero-2017 e interés pagaderos mensualmente con la tasa del 8% anual	675,000	-
Obligaciones de Meisterblue, con vencimientos de capital anual hasta enero-2017 e interés pagaderos mensualmente con la tasa del 8% anual	30,000	-
Préstamo recibido Filial Corpacel según convenio	2,490,000	3,523,000
Préstamo recibido Filial Corsam según convenio	63,100	-
Pagarés no a la orden a favor de los vendedores de las acciones (3)	2,374,165	2,374,165
Intereses generados	221,851	295,584
Sub-Total	<u>6,854,116</u>	<u>6,192,749</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(3,891,116)</u>	<u>(6,192,749)</u>
	<u>2,963,000</u>	<u>-</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
2014	3,891,116	6,192,749
2015	2,228,000	
2016	485,000	
2017	250,000	
	<u>6,854,116</u>	<u>6,192,749</u>

- (3) Mediante operación bursátil realizada el 12 de agosto de 2010 en la Bolsa de Valores de Guayaquil, se registró la transacción de compraventa por virtud de la cual Dismedsa S.A. vendió públicamente a varias personas naturales títulos valores por \$5.000.000.

Dismedsa S.A. debe a los compradores de los títulos valores \$ 7.374.165 que se encuentra instrumentada en pagarés no a la orden entregados el 30 de julio de 2009 a cada uno de los acreedores.

Las partes convinieron que el valor de \$5.000.000 por la compraventa de los títulos valores se paguen mediante compensación con la obligación que la Compañía tiene por pagar a dichas personas por \$7.374.165 por lo que se anulan los pagarés suscritos el 30/julio/2009 y entregar nuevos pagarés no a la orden por \$2.374.165.

13 - OBLIGACIONES EMITIDAS

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Obligaciones emitidas con vencimientos trimestrales de \$250.000 hasta agosto de 2015 e interés reajutable cada días 90 en base	1,750,000	2,750,000
a la tasa pasiva referencial publicada por el BCE más 3%		
Intereses por pagar	17,570	27,610
Menos vencimientos corrientes	(1,017,570)	(1,027,610)
	<u>750,000</u>	<u>1,750,000</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
2013	-	1,000,000
2014	1,000,000	1,000,000
2015	750,000	750,000
	<u>1,750,000</u>	<u>2,750,000</u>

La emisión de obligaciones por \$5.000.00 está respaldada por garantía general, es decir con todos los activos no gravados, en los términos que establece la Ley de Mercado de Valores y adicionalmente con una Hipoteca a favor de los obligacionistas, constituida por la Compañía relacionada Dismedsa S.A., sobre el lote 11 con una extensión de 4.1787 hectáreas, ubicado en el kilómetro 14.5 aproximadamente de la vía Puntilla – Pascuales, lado norte con un avalúo de \$6.417.762.

14 - IMPUESTOS

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Pasivos por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	4,746	6,259
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	47,922	34,868
Impuesto al valor agregado	94,604	59,014
	<u>147,272</u>	<u>100,141</u>

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Gasto por impuesto corriente	-	444,529
Gastos (ingreso) fiscal relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	(60,225)	16,104
Gasto por impuesto a la renta	<u>(60,225)</u>	<u>460,633</u>

Una reconciliación entre la utilidad contable según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Utilidad según estados financieros, antes de Impuesto a la renta	2,241,270	2,065,775
Partidas conciliatorias:		
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	-56,212
Otras rentas exentas		-136,329
Gastos no deducibles	122,952	59,503
Utilidad gravable	<u>2,364,222</u>	<u>1,932,736</u>
Impuesto a la renta causado	520,129	444,529
Gasto por impuesto corriente	520,129	444,529

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Aporte patronal	25,628	23,276
Décimo tercer y cuarto sueldo	70,295	59,529
Fondo de reserva	3,597	2,607
Vacaciones	174,917	133,707
Salario Digno	8,157	4,561
Participación a trabajadores	396,806	365,619
Subtotal	<u>679,400</u>	<u>589,300</u>

El movimiento de beneficios a los empleados fue el siguiente:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Saldo al inicio del año	589,301	478,959
Provisiones	1,746,308	1,172,222
Pagos	<u>-1,656,209</u>	<u>-1,061,880</u>
Saldo al fin del año	<u>679,400</u>	<u>589,301</u>

16 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	31/12/2013	31/12/2012
Urbanizaciones		
Zafiro	2,042,042	1,313,620
Brillante	319,018	397,670
Diamante	1,726,912	2,230,303
Esmeralda	6,062,143	6,484,097
Onix	918,414	1,097,189
Turqueza	673,008	1,688,005
Platino	4,160,906	4,462,865
Macrolotes	99,060	76,483
Ambar	2,249,575	3,037,542
Murano	1,242,143	1,906,424
Quarzo	1,565,302	2,784,639
Perla	3,279,793	3,029,482
Coral	3,927,289	1,240,639
Opalo	4,049,008	483,238
Tiara	121,601	-
Corona	111,010	-
	<u>32,547,225</u>	<u>30,232,194</u>

La Comercialización de las viviendas se la realiza sobre plano, es decir, mientras la construcción esta aún en curso, el comprador abona la cuota de entrada en función al plazo acordado y pactado en el convenio de reservación de la vivienda, El Saldo del importe del precio de compras, se abona a la Compañía previo a la entrega de la vivienda al comprador. (Se transfiere el control y los riesgos y ventajas significativas inherentes a la propiedad).

17 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Los movimientos de las provisiones fueron los siguientes:

Jubilación patronal	31/12/2013	31/12/2012
Saldo al inicio del año	226,272	175,067
Provisión	145,464	51,205
Saldo al final del periodo	<u>371,736</u>	<u>226,272</u>
 Desahucio	 31/12/2013	 31/12/2012
Saldo al inicio del año	60,927	47,791
Provisión menos pagos	46,526	13,136
Saldo al final del periodo	<u>107,453</u>	<u>60,927</u>

El cálculo actuarial de los pasivos laborales por jubilación patronal y bonificación por desahucio fueron elaborados por un profesional independiente debidamente calificado ante la Superintendencia de Bancos.

18 - PASIVO DIFERIDOS

Ventas por Realizar

	<u>31/12/2013</u>
Urbanizaciones	
Ambar	200,674
Coral	210,100
Corona	805,945
Opalo	522,393
Perla	104,540
Tiara	222,626
	<u>2,066,279</u>

19 - APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION

En Agosto y Noviembre de 2008, se efectuaron aportaciones de \$ 50.000 en efectivo y \$74.407 en Bienes muebles por cuenta por cuenta de los accionistas para su capitalización.

La junta general de accionistas celebrada el 3 de febrero de 2009 aprobó dejar sin efecto el aporte En bienes muebles por \$34.198 que realizó la compañía Controlcorp S.A.

20 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Reserva Legal

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Saldo al inicio del año	131,664	400
Apropiación Reserva Legal 10% Utilidad 2012	118,336	131,264
	<u>250,000</u>	<u>131,664</u>

21 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Las ventas de viviendas y su costo de venta por urbanización fueron los siguientes:

Urbanización	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2013	2012	2013	2012
Rubí	42,371	-	32,500	-
Zafiro	555,743	296,987	449,968	252,953
Brillante	81,425	135,031	61,990	110,333
Diamante	558,885	511,155	410,658	256,816
Onix	178,625	83,906	142,473	66,143
Esmeralda	501,221	982,390	399,207	775,948
Platino	780,015	1,984,435	621,045	1,580,738
Macrolotes	1,308,224	313,813	324,464	215,854
Turquesa	1,879,984	6,967,355	1,487,061	5,576,580
Murano	1,409,123	10,592,609	1,119,689	8,472,867
Ambar	8,441,473	12,419,272	6,714,758	10,059,431
Quarzo	12,181,165	9,664,780	9,585,382	7,841,280
Perla	13,500,449	-	10,552,704	-
	<u>41,418,704</u>	<u>43,951,734</u>	<u>31,901,899</u>	<u>35,208,944</u>

22.- OTROS INGRESOS

	31/12/2013	31/12/2012
Intereses Ganados	44,837	234,542
Intereses devengados por ajuste NIIF	27,018	201,304
Intereses Ganados a Terceros	841,416	-
Préstación servicios al exterior	6,277	11,103
Otros	110,397	564
	<u>1,029,945</u>	<u>447,513</u>

23.- COSTOS Y GASTOS

	31/12/2013	31/12/2012
Resumen de costos y Gastos		
Cstos de Ventas	31,901,899	35,208,944
Gastos de Administración	3,440,842	3,254,047
Gastos de ventas	2,085,049	1,955,367
Gastos Financieros	2,384,070	1,550,566
	<u>39,811,860</u>	<u>41,968,924</u>

Detalle por naturaleza

Consumo de materias primas y consumibles	30,268,983	34,142,990
Remuneraciones y beneficios a los empleados	3,982,609	3,550,484
Honorarios profesionales	818,642	713,852
Impuestos y Contribuciones	150,133	213,269
Arriendo de inmuebles	243,537	201,653
Mantenimientos y reparaciones	157,445	387,136
Publicidad	591,955	545,607
Depreciación	301,613	203,528
Otros gastos	912,873	459,840
Gastos Financieros	2,384,070	1,550,566
	<u>39,811,860</u>	<u>41,968,924</u>

Remuneraciones y beneficios a los empleados

Sueldos y Salarios	2,631,820	2,301,738
Beneficios Sociales	785,688	805,312
Aporte al IESS y Fondo de Reserva	510,548	384,614
Jubilación Patronal y Desahucio	54,554	58,820
	<u>3,982,609</u>	<u>3,550,484</u>

24 - GARANTIAS OTORGADAS

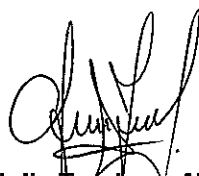
Para garantizar los créditos bancarios la compañía a otorgado hipoteca abierta sobre los siguientes lotes de terrenos ubicados en el km 14,5 de la vía Puntilla - Pascuales.

Instituciones	Lotes	Has	Avalúo \$
Emisión Obligaciones de Corpacel y Meisterblue	L J 1 A 10	8.3283	2,329,600
Emisión Obligaciones de Corpacel y Meisterblue	L J 1 A Saldo	13.5373	4,059,000
Emisión Obligaciones de Corpacel y Meisterblue	5D	13.5200	4,056,000
Emisión Obligaciones de Corpacel y Meisterblue	4 B	11.3800	3,414,000
Banco del Pichincha	E L UNO	11.1635	2,342,697
Banco del Pacífico	L J 1 B 1	12.2241	5,233,660
Banco del Pacífico	E L DOS	12.1403	8,240,050
Banco Bolivariano	LJ 20	2.5147	5,360,086
	LJ 21		
Banco Bolivariano	Saldo	1.6801	
Banco Bolivariano	LJ 13	2.2252	
Banco Internacional	LJ19	10.8219	6,189,513
	LJ 1A8,		
Banco del Austro	1A9 Y 1B4	21.9150	6,242,627
Emisión Obligaciones	Lote 1 I	4.1787	7,710,794

25.- CUENTAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	Cuentas por Cobrar corto plazo	Cuentas por Cobrar largo plazo	Cuentas por Pagar corto plazo	Cuentas por Pagar largo plazo
Corporación Celeste S.A.	126,963	-	1,318,012	2,193,000
Corporación Samborondon S.A.	16,132	-	317,505	750,000
Facelaw S.A.	434,845	805,000	-	-
Duifan S.A.	10,515	-	789,110	-
Megadome S.A.	586,641	991,375	-	-
Meisterblue S.A.	6,052,297	6,250,300	10,027	20,000
Promoart S.A.	-	-	102,830	-
	<u>7,227,394</u>	<u>8,046,675</u>	<u>2,537,483</u>	<u>2,963,000</u>


Ing. Mario Álvarez Henao
 Gerente General


Ec. Julia Tumbaco Massuh
 Contador