DISMEDSA S.A.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE del 2014..
(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 18 urbanizaciones cerradas con aproximadamente 400 villas cada una de un área comercial.

La negociación de la venta de un 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, y el 70% 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 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 s 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 período 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 período.
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 período en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.
Los ingresos por intereses son registrados con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva.

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 2014, 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

	2014	2013
Efectivo en bancos	5,900,141	2,133,012
Certificados de depósitos bancarios con interés promedio de 5.25%	507,158	313,817
	6,407,300	2,446,829

5- ACTIVOS FINANCIEROS

	2014	2013
Clientes	3,467,887	5,220,599
Parte relacionada	6,404,576	7,227,394
Empleados	45,078	59,226
Encargo Fiduciario	855,073	-
Anticipo Dividendos	466,874	-
Otros por Cobrar	260,175	831,623
	11,499,663	13,338,843

6 - INVENTARIOS

	2014	2013
Obras en proceso, Urbanizaciones:		
Rubí	15,379,803	15,379,803
Zafiro	15,709,138	15,594,388
Brillante	17,232,326	17,126,642
Diamante	14,190,831	14,045,885
Esmeralda	15,800,943	15,604,208
Onix	7,018,093	6,954,909
Turquesa	17,643,773	17,400,983
Platino	15,974,265	15,744,534
Ambar	20,280,928	18,397,969
Murano	17,856,708	17,591,045
Macrolotes	903,184	848,500
Perla	15,954,096	13,923,259
Quarzo	20,163,590	17,596,902
Coral	17,601,869	11,659,316
Opalo	18,398,908	4,429,690
Corona	1,765,273	734,351
Tiara	3,790,744	1,510,123
Gema	467,568	253,573
Oro	539,549	-
Plata	99,008	-
Aguamarian	132,528	-
Titanio	62,173	-
Topacio	62,193	-
Zonas Comerciales	21,969	-
Otras	117,727	770,080
Sub-Total	237,167,185	205,566,161
Costos liquidados	(220,955,914)	(178,249,585)
	16,211,271	27,316,576
Terrenos sin urbanizar	10,358,709	12,366,527
Inventario de materiales	1,408,662	1,308,722
Suministros y materiales	7,721	15,001
	27,986,363	41,006,825

	2014	2013
Terrenos	18,210,956	15,233,299
Urbanización	67,080,412	56,621,754
Edificación	102,801,273	92,942,404
Equipamiento	30,471,493	25,890,196
Proyectos y estudios	1,078	1,078
Licencias y permisos	2,996,917	2,570,523
Dirección Técnica	8,457,609	6,746,768
Otros costos	7,147,448	5,560,138
	237,167,185	205,566,160

7- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	2014	2013
Seguros	4,481	1,870
Anticipos a proveedores y constructores	4,526,465	4,286,298
	4,530,946	4,288,169

8 - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

	31/12/13	Adiciones/bajas	2014
Muebles y enseres	495,109	19,679	514,788
Maquinaria y equipo e instalaciones	411,897	-	411,897
Equipo de computación y software	564,485	64,487	628,972
Vehículos	307,406	97,584	404,991
Otros activos	- 0		- 0
Subtotal	1,778,898	446,526	1,960,649
Depreciación acumulada	(737,364)	(313,685)	(1,051,049)
TOTAL	1,041,534	315,659	909,600

9- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	2014	2013
Cuentas por Cobrar Clientes	-	938,677
Cuentas por Cobrar relacionadas	8,664,975	8,046,675
Cuentas por Cobrar del exterior	-	1,390,900
	8,664,975	10,376,252

10- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE

	2014	2013
Inversiones Subsidiarias	640	640
Inversiones Asociadas	38,127	3
Otros Inversiones	15,948,211	2,140,624
	15,986,978	2,141,267

11 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2014	2013
Cuentas y Documentos por pagar	1,196,008	4,770,695
Clientes	2,314,476	1,309,685
Cuotas de reservación de Viviendas	342,709	408,529
Fondos de garantía de acreedores y contratistas	502,453	241,331
Compañías relacionadas	2,248,347	3,994,016
Otros acreedores	630,631	350,275
	7,234,624	11,074,532

12 - OBLIGACIONES BANCARIAS

	2014	2013
Banco de Guayaquil	274,529	3,724,576
Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta el 2015 e interés promedio reajustable del 8.95%		
Interes generado	819	15,063
Banco del Rumiñahui	-	4,304
Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta el 2014 e interés reajustable del 11.23%		
Interes generado	-	10
Banco Bolivariano	5,285,889	4,924,837
3 Préstamos, último vencimiento enero-2015		
Con una tasa de interes del 8.5%		
Interes generado	15,967	17,570
Banco del Austro	4,976,353	3,405,831
Préstamos a 3 años Vcto Abril-2016		
Con una tasa de interes del 9.02%		
Interes generado	60,836	61,441.20
Banco Internacional	2,197,067	3,873,479
Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta enero del 2015 e interés promedio reajustable del 8,95%		
Interes generado	6,744	65,483
Banco Pichincha	4,000,000	-
Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta enero del 2015 e interés promedio reajustable del 8%		
Interes generado	127,556	-
Sub-Total	16,945,760	16,092,594
Menos vencimientos corrientes (Incluye intereses)	(12,000,947)	(12,679,297)
	4,944,813	3,413,297

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2014	2013
2014	-	12,679,297
2015	12,000,947	2,669,730
2016	4,766,349	743,566.85
2017	178,464	-
	16,945,760	16,092,594

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

El saldo al 31 de Diciembre del 2014 es el siguiente:

	2014	2013
Obligaciones de Corsam, con vencimientos de capital anual		
hasta enero-2017 e interés pagaderos mensualmente con la tasa del 8% anual	750,000	1,000,000.00
Obligaciones de Corpacel, con vencimientos de capital anual		
hasta Noviembre-2016 e interés pagaderos mensualmente con la tasa del 8% anual	450,000	675,000.00
Obligaciones de Meisterblue, con vencimientos de capital anual hasta Noviembre-2016 e interés pagaderos mensualmente con la tasa del 8% anual	20,000	30,000.00
Préstamo recibido Filial Corpacel según convenio	1,769,571	2,490,000
Préstamo recibido Filial Corsam según convenio	-	63,100
Pagarés no a la orden a favor de los vendedores de las acciones (3)	0	2,374,165
Intereses generados	122,173	221,851
Sub-Total	3,111,744	6,854,116
Menos vencimientos corrientes	(1,138,044)	(3,891,116)
	1,973,700	2,962,999.55

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2014	2013
2014		3,891,116
2015	1,138,044	2,228,000
2016	1,723,700	485,000
2017	250,000	250,000
	3,111,744	6,854,116

(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 de julio de 2009 y entregar nuevos pagarés no a la orden por $2.374.165.

13 - OBLIGACIONES EMITIDAS

	2014	2013
Obligaciones emitidas con vencimientos trimestrales de $250.000 hasta agosto de 2015 e interés reajustable cada días 90 en base	750,000	1,750,000
a la tasa pasiva referencial publicada por el BCE más 3%		
Intereses por pagar	7,530	17,570
Menos vencimientos corrientes	(757,530)	(1,017,570)
	(0)	750,000

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2014	2013
2013	-	-
2014	-	1,000,000
2015	750,000	750,000
	750,000	1,750,000

La emisión de obligaciones por $5.000.000 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, constituída por la Compañía relacionada Dismedsa S.A. sobre el lote 1 I con una extensión de cuatro hectáreas mil setecientos ochenta y siete diezmilésimas de hectárea (41.787) ubicado en el kilómetro14,5 aproximadamente de la vía Puntilla - Pascuales, lado norte con un avalúo de $6.417.762.

14 - IMPUESTOS

	2014	2013
Pasivos por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	1,436,451	4,746
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	249,305	47,922
Impuesto al valor agregado	62,128	94,604
	1,747,884	147,272

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	2014	2013
Gasto por impuesto corriente	2,104,532	520,129
Gastos (ingreso) fiscal relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	0	(60,225)
Gasto por impuesto a la renta	2,104,532	459,904

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

	2014	2013
Utilidad según estados financieros, antes de Impuesto a la renta	9,355,896	2,241,270
Partidas conciliatorias:		
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	-
Dividendos Excentos	-6,552	
Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	983	
Gastos no deducibles	215,728	122,952
Utilidad gravable	9,566,055	2,364,222
Impuesto a la renta causado	2,104,532	520,129
Gasto por impuesto corriente	2,104,532	520,129

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	2014	2013
Aporte Patronal	27,083	25,628
Décimo tercer y cuarto sueldo	69,198	70,295
Fondo de reserva	2,541	3,597
Vacaciones	170,698	174,917
Salario Digno	5,211	8,157
Otros	42,252	38,726
Participación a trabajadores	1,651,040	396,806
Subtotal	1,968,024	718,126

El movimiento de beneficios a los empleados fue el siguiente:

	2014	2013
Saldo al inicio del año	718,126	589,301
Provisiones	3,062,312	1,785,034
Pagos	-1,812,414	-1,656,209
Saldo al fin del año	1,968,024	718,126

16 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	2014	2013
Urbanizaciones		
Zafiro	2,027,027	2,042,042
Brillante	369,456	319,018
Diamante	1,691,505	1,726,912
Esmeralda	5,883,831	6,062,143
Onix	1,136,678	918,414
Turqueza	489,000	673,008
Platino	3,919,754	4,160,906
Macrolotes	81,017	99,060
Ambar	1,250,204	2,249,575
Murano	1,105,454	1,242,143
Quarzo	576,075	1,565,302
Perla	802,579	3,279,793
Coral	814,041	3,927,289
Opalo	3,186,921	4,049,008
Tiara	2,004,080	121,601
Corona	2,338,819	111,010
Gema	1,001,597	-
	28,678,038	32,547,225

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 compra, 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	**2014**	**2013**
Saldo al inicio del año	371,736	226,272
Provisión	80,640	145,464
Saldo al final del período	452,376	371,736

Desahucio	**2014**	**2013**
Saldo al inicio del año	107,453	60,927
Provisión menos pagos	12,772	46,526
Saldo al final del periodo	120,226	107,453

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 - 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 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.

	2014	**2013**
Aporte para futura capitalización	8,390,631	90,208
	-	
	8,390,631	250,000

19 - 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	**2014**	**2013**
Saldo al inicio del año	250,000	131,664
Apropiación Reserva Legal 10% Utilidad 2012	-	118,336
	250,000	250,000

20 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

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

	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
Urbanización	2014	2013	2014	2013
Rubí		42,371		32,500
Zafiro	120,192	555,743	92,691	449,968
Brillante	52,270	81,425	33,459	61,990
Diamante	232,950	558,885	141,457	410,658
Onix	226,205	178,625	169,340	142,473
Esmeralda	361,158	501,221	190,970	399,207
Platino	344,701	780,015	197,545	621,045
Macrolotes	126,504	1,308,224	47,487	324,464
Turquesa	584,241	1,879,984	132,343	1,487,061
Murano	456,323	1,409,123	166,900	1,119,689
Ambar	4,676,068	8,441,473	3,207,340	6,714,758
Quarzo	4,484,970	12,181,165	2,043,519	9,585,382
Perla	10,277,726	13,500,449	5,247,209	10,552,704
Coral	19,475,191	-	15,334,713	-
Opalo	19,441,705	-	15,733,160	-
Otros	68,003		67,866	-
	60,928,206	41,418,704	42,805,998	31,901,899

21.- OTROS INGRESOS

	2014	2013
Intereses Ganados	20,209.99	44,837
Intereses devengados por ajuste NIIF	-	27,018
Intereses Ganados a Terceros	1,567,030	841,415.74
Préstación servicios al exterior	7,317	6,277
Ganacia por Dividendos	6,552	0
Otros	17,106	110,397
	1,618,215	1,029,945

22.- COSTOS Y GASTOS

	2014	2013
Resumen de costos y Gastos		
Cstos de Ventas	42,805,998	31,901,899
Gastos de Administración	4,238,823	3,440,842
Gastos de ventas	2,175,947	2,085,049
Gastos Financieros	2,318,717	2,384,070
	51,539,484	39,811,860

Detalle por naturaleza		
Consumo de materias primas y consumibles	41,005,578	30,268,983
Remuneraciones y beneficios a los empleados	4,232,390	3,982,609
Honorarios profesionales	836,022	818,642
Impuestos y Contribuciones	736,773	150,133
Arriendo de inmuebles	275,226	243,537
Mantenimientos y reparaciones	164,283	157,445
Publicidad	680,625	591,955
Depreciación	325,185	301,613
Otros gastos	964,686	912,873
Gastos Financieros	2,318,717	2,384,070
	51,539,484	39,811,860

Remuneraciones y beneficios a los empleados

Sueldos y Salarios	2,845,921	2,631,820
Beneficios Sociales	770,948	785,688
Aportre al IESS y Fondo de Reserva	555,029	510,548
Jubilación Patronal y Desahucio	60,492	54,554
	4,232,390	3,982,609

23 - 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	2,662,400
Emisión Obligaciones de Corpacel y Meisterblue	L J 1 A Saldo	13.5373	4,735,500
Emisión Obligaciones de Corpacel y Meisterblue	5D	13.5200	4,732,000
Emisión Obligaciones de Corpacel y Meisterblue	4 B	11.3800	3,983,000
Banco del Pacifico	E L UNO	11.1635	
Banco del Pacifico	L J 1 B 1	12.2241	2,455,936
Banco del Pacifico	E L DOS	12.1403	
Banco del Pichincha	5B - ACM	11.7669	4,082,301
Banco Bolivariano	LJ 20	2.5147	6,946,901
Banco Bolivariano	LJ 21 Saldo	1.6801	
Banco Bolivariano	LJ 13	2.2252	
Banco Internacional	LJ19	10.8219	6,449,211
Banco del Austro	LJ 1 A 8, 1 A 9 Y 1 B4	21.9150	8,436,881
Emisión Obligaciones	Lote 1 I	4.1787	7,710,794

24.- CUENTAS CON COMPAÑOAS RELACIONADAS

Compañía	Cuentas por Cobrar corto plazo	Cuentas por Cobrar largo plazo	Cuentas por Pagar corto plazo	Cuentas por Pagar largo plazo
Corporación Celeste S.A.	30,846	-	1,199,268	1,238,700
Corporación Samborondon S.A.	261,903		13,935	-
Facelaw S.A.	564,653	805,000	-	-
Duifan S.A.	10,524	-	-	-
Megadome S.A.	803,139	1,162,875	-	-
Meisterblue S.A.	4,733,511	6,697,100	-	-
Promoart S.A.			525,620	-
	6,404,576	8,664,975	1,738,823	1,238,700

25.- HECHOS RELEVANTES

Al cierre del ejercicio, la compañía se encuentra en proceso de escisión según acta de la junta general de accionistas celebrada el 1 de septiembre del 2014.

El 27 de diciembre del año 2014, según acta de la junta general de accionistas, se recibió por parte de Intercontinental Real Estate Developers Corporation, por concepto de aporte para futura capitalización, el 100% de las acciones de la Compañía Colder Enterprise S.A.

Dismedsa S.A.

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Ec. Julia Tumbaco Massuh
Contador