DISMEDSA CIA. LTDA.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015.
(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. A partir del 24 de diciembre del 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de Compañias de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Dismedsa Cia, Ltda. 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. 14,4 de la Vía Aurora, 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 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.

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.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de diciembre de 2015. 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.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También se requiere que la Administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas

en las que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

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

2.2 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "prestamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

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

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto realizable el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de ventas variables que apliquen.

2.5 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.

2.5.1. Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

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.

2.5.2. 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.

2.6 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta se reconocen en los resultados del período en que se firman las escrituras, momento en que se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.

2.7 Gastos.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, y se registran en el período más cercano en que se conocen.

2.8 Cambios en políticas contables y revelaciones

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 38, Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41, Agricultura: Plantas productoras

Enmienda a las NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 – Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.

Enmienda a la NIC 27, Método de la participación en los estados financieros separados.

Enmienda a la NIIF 11, Acuerdos Conjuntos: contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas.

NIIF 14, Cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15; Ingresos provenientes de contratos con clientes.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

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

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 2015, DISMEDSA CIA. LTDA., 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

	2015	2014
Efectivo en bancos	1,959,520	5,900,141
Certificados de depósitos bancarios con interés promedio de 5.75%	6,331	507,158
	1,965,851	6,407,300

5- ACTIVOS FINANCIEROS

Cuentas y documentos por cobrar no relaciondas de actividades ordinarias que no generan intereses	2015	2014
Clientes	1,824,686	3,467,887
Empleados	22,405	45,049
Fideicomiso mercantil	144,374	855,073
Terceros	3,508,568	1,494,302
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas		
Parte relacionada	8,493,047	6,384,487
Dividendos	466,874	
	14,459,955	5,862,311

6 - INVENTARIOS

	2015	2014
Obras en proceso, Urbanizaciones:		
Zafiro	-	276,626
Brillante	-	373,332
Diamante	186,380	261,089
Esmeralda	1,006,286	1,153,098
Onix	171,758	440,340
Turquesa	218,552	121,754
Platino	169,525	337,500
Murano	34,269	108,296
Ambar	6,248	193,136
Quarzo	129,162	693,408
Coral	455,712	2,267,156
Corona	7,595,612	1,765,273
Opalo	231,453	2,665,749
Tiara	3,562,419	3,790,743
Perla	80,257	154,183
Gema	5,340,286	-
Plata	102,632	-
Oro	887,162	-
Plan Maestro (Incluye terrenos)	9,245,648	10,358,709
Otras	567,750	1,609,589
Sub-Total	29,991,111	26,569,981
Inventario de materiales	1,192,177	1,408,662
Suministros y materiales	26,171	7,721
	31,209,459	27,986,364

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	2015	2014
Terrenos	27,668,334	28,569.665
Urbanización	78,346,085	67,080,412
Edificación	116,913,681	102,801,273
Equipamiento	34,227,968	30,471,493
Proyectos y estudios	1,078	1,078
Licencias y permisos	3,328,879	2,996,917
Dirección Técnica	10,223,335	8,457,609
Otros costos	8,018,270	7,147,448
Costos liquidados	(248,736,518)	(220,955,914)
	29,991,111	26,569,981

7- PAGOS ANTICIPADOS

	2015	2014
Seguros	3,157	4,481
Anticipos a proveedores y constructores	5,125,210	4,526,465
	5,128,367	4,530,946

8 - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

	31/12/14	Adiciones/bajas	2015
Muebles y enseres	514,788	22,240	537,028
Maquinaria y equipo e instalaciones	411,897	-	411,897
Equipo de computación y software	628,972	77,558	706,530
Vehículos	404,991	60,891	465,882
Subtotal	1,960,648	446,526	2,121,336
Depreciación acumulada	(1,051,049)	(300,171)	(1,351,219)
TOTAL	909,599	315,659	770,117

9- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	2015	2014
Cuentas por Cobrar relacionadas	6,312,975	8,664,975
	6,312,975	8,664,975

10- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE

	2015	2014
Subsidiarias		
Cristerra (50%)	37,500	37,500
Meisterblue	625	1
Corsam	1	1
Corpacel	1	1
Inversiones Otras		
Promoart (80%)	640	640
Colder Enterprise (100%)	6,300,423	6,300,423
Otros Inversiones	14,047,790	3,372,619
	20,386,980	9,711,185

Promoart, es una ompañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el centro comercial Piazza la Joya, Dismedsa poseé el 80% de participación por lo tanto prepara estados financieros consolidados.

El 27/12/2014 se recibió por parte del accionistas Intercontienetal real estates developers, el 100% de las acciones de la Cia. Colder Enterprise, valorados en el valor de $6.300.423.20 que corresponde al valor comercial de la compañía

Cristaterra, desarrolló el proyecto plaza tia, el control de la compañía no es de Dismedsa Cia. Ltda.

11 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2015	2014
Cuentas y Documentos por pagar	1,126,357	1,756,163
Clientes	1,989,426	2,314,476
Cuotas de reservación de Viviendas	330,509	342,709
Fondos de garantía de acreedores y contratistas	751,961	502,453
Compañías relacionadas	3,983,399	1,688,188
Otros acreedores	72,140	630,631
	8,253,792	7,234,620

12 - OBLIGACIONES BANCARIAS

	2015	2014
Banco de Guayaquil	0	274,529
Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta el 2015 e interés promedio reajustable del 8.95%		
Interes generado	0	819
Banco Bolivariano	11,028,889	5,285,889
Préstamos, último vencimiento Sept-2018		
Con una tasa de interes del 8.83%		
Interes generado	127,633	15,967
Banco del Austro	2,244,068	4,976,353
Préstamos a 3 años Vcto febrero-2017		
Con una tasa de interes del 9.02%		
Interes generado	19,014	60,836.46
Banco Internacional	3,759,571	2,197,067
Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta julio del 2018 e interés promedio reajustable del 8,60%		
Interes generado	7,586	6,744
Banco Pichincha	5,577,556	4,000,000.00
Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta junio del 2016 e interés promedio reajustable del 8.00%		
Interes generado	24,789	127,555.56
Sub-Total	22,789,106	16,945,760
Menos vencimientos corrientes (Incluye intereses)	(16,692,460)	(10,000,947)
	6,096,646	6,944,813

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2015	2014
2016	-	6,766,349.21
2017	3,560,282	178,464.27
2018	2,536,364	-
	6,096,646	6,944,813

Todas las operaciones son garantizadas con los dela Joya.

El saldo al 31 de Diciembre del 2015 es el siguiente:

	2015	2014
Obligaciones de Corsam, con vencimientos de capital anual hasta enero-2017 e interés pagaderos mensualmente con la tasa del 8% anual	500,000	750,000
Obligaciones de Corpacel, con vencimientos de capital anual hasta enero-2017 e interés pagaderos mensualmente con la tasa del 8% anual	225,000	450,000
Obligaciones de Meisterblue, con vencimientos de capital anual hasta enero-2017 e interés pagaderos mensualmente con la tasa del 8% anual	10,000	20,000
Préstamo recibido Filial Corpacel según convenio	-	1,920,000
Préstamo recibido Filial Corsam según convenio	-	-
Pagarés no a la orden a favor de los vendedores de las acciones (3)	-	-
Intereses generados	17,545	139,718
Sub-Total	752,545	3,279,718
Menos vencimientos corrientes	(502,545)	(1,200,718)
	250,000	2,079,000

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2015	2014
2016	-	1,829,000
2017	250,000	250,000
	250,000	2,079,000

13 - OBLIGACIONES EMITIDAS

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

Los vencimientos de estas obligaciones son:

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

La emisión de obligaciones se pre canceló en abril del 2015,
La emisión de obligaciones por $5.000.000 estaba 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. sobre el lote 1l con una extensión de cuatro hectáreas mil setecientos ochenta y siete diezmilésimas de hectárea 4.1787 ubicado en el kilómetro14,4 aproximadamente de la vía aurora – Pascuales.

14 - IMPUESTOS

	2015	2014
Pasivos por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	2,579,441	1,450,834
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	55,422	149,516
Impuesto al valor agregado	112,164	62,128
	2,747,026	1,662,477

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	2015	2014
Gasto por impuesto corriente	3,849,954	2,096,967
Gastos (ingreso) fiscal relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	-	-
Gasto por impuesto a la renta	3,849,954	2,096,967

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

	2015	2014
Utilidad según estados financieros, antes		
de Impuesto a la renta	15,136,043	9,324,024
Partidas conciliatorias:		
Dividendos Excentos	-13,803	-
Gastos no deducibles	277,575	207,645
Utilidad gravable	15,399,815	9,531,669
Impuesto a la renta causado	3,849,954	2,096,967
Gasto por impuesto corriente	3,849,954	2,096,967

Movieminento del Impuesto a la renta :

	2015	2014
Saldo al inicio del año	1,436,451	4,746
Pago	-1,436,451	-4,746
Anticipo	-649,272	-511,917
Retenciones recibidas de terceros	-24,585	-24,481
Crédito tributario Plusvalia	-596,655	-
Retención por dividendos anticipados	-	-131,683
Impuesto a la renta causado	3,849,954	2,104,532
Saldo Impuesto a la renta al final del año.	2,579,442	1,436,451

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	2015	2014
Aporte Patronal	26,998	27,083
Décimo tercer y cuarto sueldo	70,752	69,198
Fondo de reserva	4,535	2,541
Vacaciones	194,737	170,698
Salario Digno	-	5,211
Otros	53,139	42,252
Participación a trabajadores	2,671,066	1,651,040
Subtotal	3,021,227	1,968,023

El movimiento de beneficios a los empleados fue el siguiente:

	2015	2014
Saldo al inicio del año	1,968,024	679,400
Provisiones	3,705,345	3,019,269
Pagos	-2,609,890	-1,730,645
Saldo al fin del año	3,063,479	1,968,024

16 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	2015	2014
Urbanizaciones		
Zafiro	44,679	2,027,027
Brillante	-	369,456
Diamante	326,944	1,691,505
Esmeralda	3,214,742	5,883,831
Onix	214,954	1,136,678
Turqueza	81,016	489,000
Platino	2,265,188	3,919,754
Macrolotes	8,309	81,017
Murano	47,873	1,105,454
Ambar	167,940	1,250,204
Quarzo	209,384	576,075
Perla	873,311	802,579
Coral	669,188	814,041
Opalo	1,572,811	3,186,921
Corona	3,949,023	2,338,819
Tiara	2,430,950	2,004,080
Gema	5,289,653	1,001,597
Oro	789,029	-
Plan Maestro	1,048,848	-
	23,203,842	28,678,038

17 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Los movimientos de las provisiones fueron los siguientes:

Jubilación patronal	**2015**	**2014**
Saldo al inicio del año	452,377	371,736
Costo laboral	88,938	80,279
Costo Financiero	29,585	26,022
Ganacia/pérdida actuarial	(21,441)	13,688
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(93,203)	(39,348)
Saldo al final del período	456,256	452,377

Desahucio	**2015**	**2014**
Saldo al inicio del año	120,225	107,453
Costo Laboral	45,138	22,336
Costo Financiero	7,705	7,393
Costo servisio pagados	25,609	-
Ganancia Actuarial	-15,078	-4,395
Beneficios pagados	-10,139	-12,562
Saldo al final del periodo	173,460	120,225

18 - CAPITAL SUSCRITO

Está representada por 12.500.00 participaciones ordinarias de $0.04 de alor nominal unitario

Socios	Nacionalidad	**2015**	**2014**
Intercontinental Real Estate Developers S. de R.L.	Panameña	12,499,999	12,499,999
Corpoación Samborondon Cia. Ltda. Corsam	Ecuatoriana	1	1
		12,500,000	12,500,000

19 - APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION

En Septiembre del 2015 se registró la devolución de aportes recibidas a la fecha la misma que fue traslada a cuentas por pagar accionistas

	2015	**2013**
Aporte para futura capitalización	-	2,090,208
	-	
	-	250,000

20 - RESERVA LEGAL

La ley de Compañías dispone que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos el 25% de capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas o socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Reserva Legal	**2015**	**2014**
Saldo al inicio del año	250,000	250,000
Apropiación Reserva Legal 10% Utilidad 2012	-	0
	250,000	250,000

21 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

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

	VENTAS		**COSTO DE VENTAS**	
Urbanización	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Zafiro	573,120	120,192	384,462	92,691
Brillante	619,814	52,270	378,685	33,459
Diamante	380,588	232,950	218,600	141,457
Onix	531,156	226,205	285,666	169,340
Esmeralda	372,131	361,158	252,844	190,970
Platino	868,013	344,701	304,558	197,545
Macrolotes	30,703	126,504	15,212	47,487
Turquesa	777,751	584,241	423,919	132,343
Murano	810,235	456,323	394,596	166,900
Ambar	1,888,752	4,676,068	678,274	3,207,340
Quarzo	1,403,993	4,484,970	942,635	2,043,519
Perla	2,609,821	10,277,726	1,499,863	5,247,209
Coral	4,296,023	19,475,191	3,051,631	15,334,713
Opalo	13,368,924	19,441,705	9,361,019	15,733,160
Tiara	9,931,630	-	7,732,200	-
Coronoa	2,367,791	-	1,856,437	-
Lotes Plan Maestro	13,344,773	-	1,727,044	-
Otros	-	68,003	-	67,866
	54,175,217	60,928,206	29,507,648	42,805,998

22.- OTROS INGRESOS

	2015	2014
Intereses Ganados	85,721.41	19,359.48
Intereses devengados por ajuste NIIF	-	-
Intereses Ganados a Terceros	1,020,363	1,562,417
Préstación servicios al exterior	9,583	7,317
Ganacia por Dividendos	856	6,552
Otras Rentas	773,523	17,106.00
Diferencia en Cambio	6,912	-
	1,896,958	1,612,752

23.- COSTOS Y GASTOS

	2015	2014
Resumen de costos y Gastos		
Cstos de Ventas	29,507,648	42,805,998
Gastos de Administración	4,505,626	4,264,472
Gastos de ventas	2,414,179	2,182,329
Gastos Financieros	1,837,612	2,318,717
	38,265,065	51,571,517
Detalle por naturaleza		
Consumo de materias primas y consumibles	27,168,550	40,986,952
Remuneraciones y beneficios a los empleados	4,164,696	4,274,512
Jubilación Patronal y Desahucio	157,682	102,614
Honorarios profesionales y consultorias	1,274,300	851,771
Impuestos y Contribuciones	607,019	736,773
Arriendo de inmuebles	304,779	275,226
Mantenimientos y reparaciones	256,259	164,283
Publicidad	882,961	680,229
Depreciación	300,171	325,185
Otros gastos	1,311,037	979,922
Gastos Financieros	1,837,612	2,318,717
	38,265,065	51,593,569
Remuneraciones y beneficios a los empleados		
Sueldos y Salarios	2,863,868	2,845,921
Beneficios Sociales	727,871	770,948
Aportre al IESS y Fondo de Reserva	572,957	555,029
	4,164,696	4,274,512
Gastos Financieros		
Intereses por obligaciones financieras	1,656,435	1,390,570
Intereses por obligaciones con terceros	39,296	301,121
Intereses por obligaciones con relaciondas	132,450	589,009
Otros	9,431	38,017
	1,837,612	2,318,717

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	3,748,500
Emisión Obligaciones de Corpacel y Meisterblue	L J 1 A Saldo	13.5373	6,093,000
Emisión Obligaciones de Corpacel y Meisterblue	5D	13.5200	7,030,400
Emisión Obligaciones de Corpacel y Meisterblue	4 B	11.3800	5,917,600
Banco Bolivariano	Lote 7A2 y LJ 5 saldo	43.6278	9,513,797
Banco Internacional	LJ 19 - LJ1B9	10.8219	5,411,974
Banco Internacional	LJ 16	2.2781	4,734,214
Banco del Austro	LJ 1A8 Y LJ 1A9	20.2843	7,171,349
Banco del Pichincha	Lote 5B saldo y Lote ACM	11.7669	9,378,538

25.- CUENTAS CON COMPAÑOAS RELACIONADAS

	CUENTAS POR COBRAR			
	2,015		2,014	
Compañías:	**Corto Plazo**	**Largo Plazo**	**Corto Plazo**	**Largo Plazo**
Miesterblue Cia. Ltda.	6,224,958	4,345,100	4,733,511	6,697,100
Corporación Celeste Cia. Ltda.	16,822	-	30,846	-
Corporación Samborondon Cia. Ltda.	31,965	-	261,904	-
Facelaw S.A.	317,488	805,000	564,653	805,000
Duifan S.A.	15,189	-	10,524	-
Megadome S.A.	973,415	1,162,875	803,138	1,162,875
Cristaterra S.A.	913,211	-	-	-
	8,493,048	6,312,975	6,404,576	8,664,975

	CUENTAS POR PGAR			
	2,015		2,014	
Compañías:	**Corto Plazo**	**Largo Plazo**	**Corto Plazo**	**Largo Plazo**
Intercontinental Real Estate Developers S. de R.L.	3,300,423	-	-	-
Miesterblue Cia. Ltda.	10,000	-	10,000	10,000
Corporación Celeste Cia. Ltda.	225,000	-	1,199,268	1,238,700
Corporación Samborondon Cia. Ltda.	250,000	250,000	263,935	500,000
Promoart S.A.	122,804	-	525,620	-
	3,908,227	250,000	1,988,823	1,748,700

Transacciones generadas en el año 2015 con partes relacionadas

	2015	2014
Compra terrenos	367,193	744,392
Préstamos Otorgados	20,000	4,715,186
Ingresos por Intereses	895,337	1,198,747
Préstamos recibidos	-	4,825,000
Gastos por Intereses	79,287	589,009
Gastos por arriendos de inmuebles	158,757	248,760
Venta de Terrenos	5,503,173	-
Gastos por Reembolsos y varios	124,755	175,118.11
	7,148,502	12,496,212

26.- HECHOS RELEVANTES

Para dar cumplimiento al reglamento de funcionamiento de las compañías que realiza actividad inmobiliaria el 30 de marzo del 2014 se suscribió el contrato de constitución del encargo fiduciario Gema LJ, como constituyente inicial Dismedsa, Constituyente adherente las prominentes compradoras de la etapa gema del conjunto residencial la Joya. Como Beneficiario Dismedsa y Zion administradora de fondos y fideicomiso como la fiduciaria con el objeto de mantener, de manera irrevocable, la tenencia y realice las gestiones entendidas en virtud de los recursos dinerarios y en especie que son entregados, y se entregan a futuro, al presente Encargo Fiduciario.

En el ejercicio 2015 se llegó al punto de equilibrio en el proyecto urbanístico Gema, por los tanto el Encargo fiduciario gema restituyó los valores recaudados a Dismedsa, en Septiembre del 2015 se suscribió el contrato con el Fideicomiso Oro Uno L, con el objeto, de mantener la tenencia y realice las gestiones entendidas en virtud de los recursos dinerarios y en especie que son entregados al presente Fideicomiso.

Dismedsa Cia. Ltda.

Ing. Mario Álvarez Henao
Gerente General

Ec. Julia Tumbaco Massuh
Contador