

**DISMEDSA CIA. LTDA.**

**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017.  
(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 2017, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de Compañías 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 2016. 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.

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 preparan 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 Enterprise (extranjera), empresa en la que se tiene el control, además de poseer el 80% y 100% de acciones respectivamente, Los estados Financieros separados son requeridos por las auditorías ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de cada compañía.

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 y equivalente al efectivo**

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a 3 meses.

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

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes 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.

- a) Cuentas por cobrar a clientes: corresponde a saldos adeudados por los clientes, por las ventas de bienes realizadas en el curso normal en el curso normal del negocio.
- b) Cuentas por cobrar a partes relacionadas: representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
- c) Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los préstamos de anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la compañía.

**Pasivos Financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el costo de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a) Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- b) Obligaciones con instituciones financieras: Son Pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluido en la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasa de intereses pactadas.  
La Obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después, de la fecha del estado de situación financiera.
- c) Cuentas por Pagar a partes relacionadas (Endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos se registran inicialmente a su valor nominal, que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactada el momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pagos se presentan como parte de la cuenta por pagar.

### **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 Anticipos a Proveedores y Constructores**

Corresponden a valores entregados para la realización de las obras. Se presenta al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

## **2.5 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.

## **2.6 Propiedad Planta y Equipo**

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro del valor si hubiere, el costo incluye el desembolso directamente atribuible a la adquisición de activo.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros de activos o se reconocen como un activo separado según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económico futuro para la compañía, y los costos se pueden medir razonablemente. Los gastos por reparaciones y mantenimientos se cargan a los resultados durante en que estos se incurran.

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 libro de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libro del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las ganancias o pérdida por la venta o retiro de activo se determinan como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libro de los activos, son reconocidos en el resultado del año.

## **2.7 Propiedad de inversión**

Son registrados al costo de adquisición, después del reconocimiento inicial don medidos a su valores revaluados, que son sus valores razonable en el momento de la revaluación.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable, se reconocen en otros resultados integrales y se acumula en el patrimonio en la cuenta superávit por revaluación.

## **2.8 Inversiones en Acciones**

Las inversiones en acciones se registran al costo de adquisición. Los dividendos se reconocen en el resultado del año, cuando surge el derecho de a recibirlo.

## **2.9 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.

### **2.9.1. 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.

### **2.9.2. 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.

## **2.10 Beneficios a los Empleados**

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 registran el costo sobre la base devengado
- c) Participación a los trabajadores: Calcula 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 un plan de beneficio definido para Jubilación patronal y bonificación por desahucio, normado por las leyes ecuatorianas.

La compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio con base a estudio actuarial practicado por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicado en método de costo de crédito unitario proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera.

Las hipótesis actuariales incluyen variable como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumento futuro de remuneraciones, tasa de rotación entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajuste basados en la experiencia y cambio en los supuestos actuariales se registran en el estado de otros resultados integrales (ORI), se reflejan inmediatamente en las utilidades acumuladas y no son reclasificadas en la utilidad o pérdida del período.

### **2.11 Anticipo de Clientes**

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los convenios de reservación de viviendas son diferidos y reconocidos como ingresos de actividades ordinarias en el periodo en la 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 la porción razonable de beneficios por tales

### **2.12 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.

### **2.13 Costos y Gastos.**

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

### **2.14 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensa los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que 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 de 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 o proceder el pago del pasivo en forma simultánea, se presentan neto en resultado.

### **2.15 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 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 2017, 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

|  | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Efectivo en bancos   | 4,869,593        | 4,319,792        |
| Certificados de depósitos bancarios con interés promedio de 3% | 10,051           | 1,444,700        |
|  | <u>4,879,644</u> | <u>5,764,492</u> |

#### 5- ACTIVOS FINANCIEROS

|  | <u>2017</u>      | <u>2016</u>       |
|--|------------------|-------------------|
| Cuentas y documentos por cobrar no relacionadas de actividades ordinarias que no generan intereses |                  |                   |
| Clientes   | 504,014          | 2,806,120         |
| Empleados  | 11,823           | 11,541            |
| Fidecomiso mercantil   | -                | 3,453,673         |
| Terceros   | 3,757,694        | 1,496,822         |
| Cuentas y Documentos por cobrar Parte relacionada  | 1,318,844        | 7,627,476         |
| Por Cobrar Accionistas   | -                | 124,743           |
|  | <u>5,592,374</u> | <u>15,520,375</u> |

**6 - INVENTARIOS**

|                                   | <u>2017</u>       | <u>2016</u>       |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Obras en proceso, Urbanizaciones: |                   |                   |
| Diamante                          | -                 | 192,715           |
| Esmeralda                         | -                 | 1,016,083         |
| Onix                              | -                 | 176,483           |
| Turquesa                          | -                 | 277,316           |
| Platino                           | -                 | 221,069           |
| Murano                            | -                 | 232,122           |
| Ambar                             | -                 | 46,613            |
| Quarzo                            | -                 | 5,893             |
| Coral                             | -                 | 428,779           |
| Corona                            | 131,904           | 2,267,852         |
| Opalo                             | 114,506           | 94,702            |
| Tiara                             | 49,554            | 358,798           |
| Perla                             | 72,577            | 192,033           |
| Gema                              | 2,913,118         | 8,099,154         |
| Plata                             | 83,386            | 103,250           |
| Oro                               | 9,632,049         | 1,878,496         |
| Granate                           | 132,432           | -                 |
| Macrolotes                        | 88,512            | -                 |
| Titanio                           | 260,277           | -                 |
| Topacio                           | 1,573,816         | -                 |
| Plan Maestro                      | 7,824,459         | 6,866,920         |
| Otras                             | 759,319           | 920,331           |
| Sub-Total                         | <u>23,635,910</u> | <u>23,378,608</u> |
| Inventario de materiales          | 3,853             | 1,336,050         |
| Suministros y materiales          | 781,097           | 951               |
|                                   | <u>24,420,860</u> | <u>24,715,609</u> |

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

|                                  | <u>2017</u>          | <u>2016</u>          |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Terrenos                         | 29,086,575           | 27,788,923           |
| Urbanización                     | 91,299,842           | 84,517,747           |
| Edificación                      | 136,290,650          | 129,422,524          |
| Equipamiento                     | 40,793,974           | 38,280,440           |
| Proyectos y estudios             | 1,078                | 1,078                |
| Licencias y permisos             | 4,577,448            | 3,992,564            |
| Intereses Financieros            | 579,601              | -                    |
| Administración de Urbanizaciones | 4,832,643            | 4,289,942            |
| Dirección Técnica                | 13,049,880           | 11,979,663           |
| Otros costos                     | 5,361,553            | 4,953,466            |
| Costos liquidados                | <u>(302,237,334)</u> | <u>(281,847,737)</u> |
|                                  | <u>23,635,910</u>    | <u>23,378,608</u>    |

## 7- PAGOS ANTICIPADOS

|   | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|---|------------------|------------------|
| Seguros                                 | 9,553            | 7,612            |
| Anticipos a proveedores y constructores | 1,896,698        | 2,710,548        |
|   | <u>1,906,251</u> | <u>2,718,160</u> |

## 8 - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

|                                     | <u>2016</u>    | <u>Adiciones/bajas</u> | <u>2017</u>    |
|-------------------------------------|----------------|------------------------|----------------|
| Muebles y enseres                   | 551,476        | 6,515                  | 557,991        |
| Maquinaria y equipo e instalaciones | 412,591        | 4,104.00               | 416,695        |
| Equipo de computación y software    | 724,540        | 37,537                 | 762,077        |
| Vehículos                           | 465,882        | 55,512                 | 521,393        |
| Edificio                            | -              | 241,252                | 241,252        |
| Otros activos                       | -              | -                      | -              |
| Subtotal                            | 2,154,489      | 344,919                | 2,499,408      |
| Depreciación acumulada              | (1,595,806)    | (172,006)              | (1,767,812)    |
| TOTAL                               | <u>558,683</u> | <u>172,913</u>         | <u>731,596</u> |

## 9 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

|                           | <u>2017</u> | <u>2016</u>       |
|---------------------------|-------------|-------------------|
| Terrenos                  | -           | 593,227           |
| Superávit por revaluación | -           | 16,682,748        |
| Saldo al Final de laño    | -           | <u>17,275,975</u> |

## 10- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

|   | <u>2017</u>       | <u>2016</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Cuentas por Cobrar relacionadas y accionistas | 28,915,561        | 19,289,622        |
| Cuentas por Cobrar accionistas                | 124,743           | -                 |
|   | <u>29,040,305</u> | <u>19,289,622</u> |

## 11- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE

|                          | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|--------------------------|------------------|------------------|
| <b>Subsidiarias</b>      |                  |                  |
| Cristaterra              | 37,500           | 37,500           |
| Meisterblue              | 625              | 625              |
| Corsam                   | 1                | 1                |
| Corpacel                 | 1                | 1                |
| <b>Inversiones Otras</b> |                  |                  |
| Promoart                 | 640              | 640              |
| Colder Enterprise        | 6,300,423        | 6,300,423        |
| <b>Otros Inversiones</b> | 60,521           | 60,521           |
|                          | <u>6,399,711</u> | <u>6,399,711</u> |

**12 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

|   | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|---|------------------|------------------|
| Cuentas y Documentos por pagar                  | 1,511,042        | 1,408,842        |
| Clientes  | 2,095,218        | 2,274,871        |
| Cuotas de reservación de Viviendas              | 8,600            | 325,309          |
| Fondos de garantía de acreedores y contratistas | 435,496          | 637,168          |
| Compañías relacionadas                          | 121,908          | 2,719,499        |
| Otros acreedores                                | 61,875           | 154,128          |
|   | <u>4,234,139</u> | <u>7,519,817</u> |

**13 - OBLIGACIONES BANCARIAS**

|  | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Banco Bolivariano</b>   | 9,928,571        | 12,256,409       |
| Préstamos, último vencimiento Nov-2019   |                  |                  |
| Con una tasa de interés del 8.83%  |                  |                  |
| Interés generado   | 23,126           | 41,147           |
| <b>Banco del Austro</b>  | 3,830,120        | 3,536,082        |
| Préstamos a 3 años último vcto., marzo-2020  |                  |                  |
| Con una tasa de interés del 8.95%  |                  |                  |
| Interés generado   | 18,690           | 22,973           |
| <b>Banco Internacional</b>   | 14,691,279       | 7,257,818        |
| Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta Dic-2022 e interés promedio reajutable del 7.50%   |                  |                  |
| Interés generado   | 238,051          | 43,851           |
| <b>Banco Produbanco</b>  | 2,000,000        | 7,257,818        |
| Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta febl-2018 e interés promedio reajutable del 8%     |                  |                  |
| Interés generado   | 15,111           | 43,851           |
| <b>Banco Pichincha</b>   | -                | 534,000          |
| Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta Abril-2017 e interés promedio reajutable del 8.95% |                  |                  |
| Interés generado   | -                | 531              |
| <b>Sub-Total</b>   | 30,744,950       | 23,692,811       |
| Menos vencimientos corrientes (Incluye intereses)  | -21,314,624      | -19,899,876      |
|  | <u>9,430,326</u> | <u>3,792,935</u> |

Los vencimientos de estas obligaciones son:

| <u>Años</u> | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|-------------|------------------|------------------|
| 2018        |                  | 3.488.796        |
| 2019        | 6,861,362        | 304,138          |
| 2020        | 1,685,019        | -                |
| 2021        | 883,945          | -                |
|             | <u>9,430,326</u> | <u>3,792,935</u> |

## 14 - IMPUESTOS

|  | <u>2017</u>    | <u>2016</u>      |
|--|----------------|------------------|
| <b>Pasivos por impuesto corriente</b>      |                |                  |
| Impuesto a la renta                        | 447,094        | 1,357,954        |
| Impuesto al valor agregado                 | 389            | 1,483            |
| Retenciones en la fuente:                  |                |                  |
| Impuesto a la renta                        | 37,373         | 43,400           |
| Impuesto al valor agregado y IVA por pagar | 71,302         | 85,582           |
|  | <u>556,158</u> | <u>1,488,419</u> |

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

|  | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Utilidad según estados financieros, antes de Impuesto a la renta | 5,161,151        | 8,821,164        |
| Partidas conciliatorias:   |                  |                  |
| Deducción por pago a trabajadores con discapacidad               | -                | -                |
| Dividendos Exentos   | -4,927           | -54,103          |
| Gastos no deducibles   | 170,737          | 719,869          |
| Participación atribuible a Ingresos exentos                      | 739              | 8,115            |
| Utilidad gravable  | <u>5,327,700</u> | <u>9,495,045</u> |
| Impuesto a la renta causado                                      | 1,172,094        | 2,088,910        |
| Gasto por impuesto corriente                                     | 1,172,094        | 2,088,910        |
| Movimiento del Impuesto a la renta :                             |                  |                  |
|  | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
| Saldo al inicio del año  | 1,357,954        | 2,579,441        |
| Pago   | -1,357,954       | -2,579,441       |
| Anticipo Determinado   | -694,453         | -621,660         |
| Retenciones recibidas de terceros                                | -24,006          | -37,003          |
| Retenciones recibidas del exterior                               | -                | -7,673           |
| Crédito tributario Plusvalía                                     | -51,215          | -89,205          |
| Saldo Anticipo por pagar   | 44,675           | 24,585           |
| Impuesto a la renta causado                                      | 1,172,094        | 2,088,910        |
| Saldo Impuesto a la renta al final del año.                      | <u>447,094</u>   | <u>1,357,954</u> |

## 15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

|                               | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Aporte Patronal               | 22,115           | 25,229           |
| Décimo tercer y cuarto sueldo | 59,519           | 67,918           |
| Fondo de reserva              | 3,166            | 2,896            |
| Vacaciones                    | 149,623          | 174,136          |
| Aporte Individual y Préstamos | 52,008           | 56,157           |
| Participación a trabajadores  | 910,791          | 1,556,676        |
| Subtotal                      | <u>1,197,222</u> | <u>1,883,012</u> |

El movimiento de beneficios a los empleados fue el siguiente:

|                         | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Saldo al inicio del año | 1,883,012        | 3,021,227        |
| Provisiones             | 2,557,595        | 2,536,170        |
| Pagos                   | -3,245,386       | -3,674,385       |
| Saldo al fin del año    | <u>1.197.222</u> | <u>1,883,012</u> |

## 16 - ANTICIPOS DE CLIENTES

| Urbanizaciones    | <u>2017</u>       | <u>2016</u>       |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Diamante          | -                 | 326,944           |
| Esmeralda         | -                 | 3,220,543         |
| Onix              | -                 | 166,344           |
| Turqueza          | -                 | 81,383            |
| Platino           | -                 | 2,265,188         |
| Macrolotes        | 73,559            | 48,113            |
| Murano            | -                 | 41,950            |
| Ambar             | -                 | 117,300           |
| Quarzo            | -                 | 58,030            |
| Perla             | 27,919            | 884,518           |
| Coral             | -                 | 446,763           |
| Opalo             | 80,854            | 377,757           |
| Corona            | 200,579           | 1,054,246         |
| Tiara             | 75,058            | 638,969           |
| Gema              | 1,137,961         | 5,269,493         |
| Oro               | 8,389,713         | 3,437,986         |
| Topacio           | 721,578           | -                 |
| Lotes Comerciales | 491,972           | 683,874           |
|                   | <u>11,199,192</u> | <u>19,119,400</u> |

La comercialización de las viviendas se la realiza "sobre plano" es decir, mientras la construcción está 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:

| <b>Jubilación patronal</b>              | <u>2017</u>     | <u>2016</u>    |
|---|-----------------|----------------|
| Saldo al inicio del año                 | 653,294         | 456,256        |
| Costo laboral                           | 123,105         | 115,420        |
| Costo Financiero                        | 27,046          | 25,061         |
| Ganancia/pérdida actuarial              | (3,132)         | (54,103)       |
| Reducciones y liquidaciones anticipadas | <u>(34,137)</u> | <u>110,660</u> |
| Saldo al final del período              | <u>766,176</u>  | <u>653,294</u> |

| <b>Desahucio</b>           | <u><b>2017</b></u>    | <u><b>2016</b></u>    |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Saldo al inicio del año    | 216,067               | 173,460               |
| Costo Laboral              | 39,121                | 36,827                |
| Costo Financiero           | 8,945                 | 9,676                 |
| Ganancia Actuarial         | -                     | -                     |
| Beneficios pagados         | 22,177                | 34,062                |
| Saldo al final del periodo | <u>28,960</u>         | <u>37,959</u>         |
|                            | <u><u>212,996</u></u> | <u><u>216,067</u></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 – CAPITAL SUSCRITO**

Está representada por 12.500.00 participaciones ordinarias de \$0.04 de valor nominal unitario

| <b>Socios</b>                       | <u><b>Capital</b></u> | <b>PARTICIPACIONES</b> |                    |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|
|                                     |                       | <u><b>2017</b></u>     | <u><b>2016</b></u> |
| Amalhold Cia. Ltda.                 | 24,000                | 600,000                | 600,000            |
| Anamahold Cia. Ltda                 | 24,000                | 600,000                | 600,000            |
| Notredame Cia. Ltda                 | 90,000                | 2,250,000              | 2,250,000          |
| Ekud Cia. Ltda.                     | 90,000                | 2,250,000              | 2,250,000          |
| Caahold Cia. Ltda                   | 24,000                | 600,000                | 600,000            |
| Caminitosa S.A.<br>Fideicomiso      | 24,000                | 600,000                | 600,000            |
| Dismedsa                            | 217,999.96            | 5,449,999              | 2,749,999          |
| Hanoi S.A.                          | 24,000                | 600,000                | 600,000            |
| Herthei Cia. Ltda.                  | 20,000                | 500,000                | 500,000            |
| U2 Cia. Ltda.                       | 70,000                | 1,750,000              | 1,750,000          |
| LJ Holding Cia. Ltda.<br>Corpoación | 492.000               | 12.300.000             | -                  |
| Samborondon Cia.<br>Ltda. Corsam    | 0.04                  | 1                      | 1                  |
|                                     | <u>1.100,000</u>      | <u>27,500,000</u>      | <u>12,500,000</u>  |

## 19 – RESERVA LEGAL Y FACULTATIVA

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 20% 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 Legal   | 2017             | 2016              |
|---|------------------|-------------------|
| Saldo al inicio del año                                 | 250,000          | 250,000           |
|   | <u>250,000</u>   | <u>250,000</u>    |
| <br>  |                  |                   |
| Reserva Facultativa                                     | 2017             | 2016              |
| Saldo Resultado año 2016 asignado a reserva Facultativa | 596,427          | 11,286,089        |
| Resultado año 2016 asignado a reserva Facultativa       | 6,732,254        | -                 |
|   | <u>7,328,681</u> | <u>11,286,089</u> |

## 20 – VENTAS Y COSTO DE VENTA

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

| Urbanización      | VENTAS            |                   | COSTO DE VENTAS   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                   | 2017              | 2016              | 2017              | 2016              |
| Zafiro            | -                 | 50,042            | -                 | 32,057            |
| Diamante          | 412,926           | -                 | 198,555           | -                 |
| Onix              | 282,822           | -                 | 179,767           | -                 |
| Esmeralda         | 1,299,650         | 74,316            | 979,250           | 42,145            |
| Platino           | 623,681           | 55,673            | 250,070           | 25,692            |
| Macrolotes        | -                 | 32,773            | -                 | 16,238            |
| Turquesa          | 572,342           | -                 | 295,164           | -                 |
| Murano            | 848,341           | 97,603            | 417,862           | 65,010            |
| Ambar             | 174,990           | 172,293           | 106,442           | 93,706            |
| Quarzo            | 209,902           | 68,702            | 143,027           | 46,974            |
| Perla             | 264,490           | 46,302            | 212,451           | 32,169            |
| Coral             | 449,061           | 594,216           | 305,665           | 427,784           |
| Opalo             | 647,344           | 4,364,075         | 414,325           | 2,886,156         |
| Tiara             | 1,190,788         | 8,520,388         | 808,399           | 5,807,257         |
| Coronoa           | 3,716,902         | 17,182,587        | 2,502,701         | 11,740,891        |
| Gema              | 20,501,711        | 17,482,754        | 13,219,942        | 11,895,141        |
| Oro               | 588,125           | -                 | 351,897           | -                 |
| Lotes Comerciales | 962,744           | 1,827,709         | 188,846           | 412,395           |
|                   | <u>32,745,820</u> | <u>50,569,433</u> | <u>20,574,363</u> | <u>33,523,614</u> |

## 21.- OTROS INGRESOS

|                                      | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Intereses Ganados en Inversiones     | 98,875           | 2,721            |
| Intereses devengados por ajuste NIIF |                  | -                |
| Intereses Ganados a Terceros         | 944,390          | 1,782,112        |
| Prestación servicios al exterior     | -                | 3,000            |
| Ganancia por Dividendos              | 4,927            | -                |
| Alquiler Lote                        | 19,388           | 20,824           |
| Alícuotas y Tarjetas de ingresos     | 295,407          | 273,035          |
| Venta Reciclaje                      | 187              | 345              |
| Diferencia en Cambio                 | 4,953            | 2,111            |
| Ganancia en venta de activos         | 8,279            | -                |
| Venta de materiales                  | 64,184           | 6,589            |
| Ganancia en Fideicomiso              | -                | 42,156           |
| Penalidad Clientes                   | 108,843          | -                |
| Otros Ingresos                       | 297,965          | 47,274           |
| Ganancia actuarial                   | -                | 54,103           |
|                                      | <u>1,847,398</u> | <u>2,234,269</u> |

## 22.- COSTOS Y GASTOS

|   | <u>2017</u>       | <u>2016</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Resumen de costos y Gastos</b>           |                   |                   |
| Costos de Ventas                            | 20,638,547        | 33,530,203        |
| Gastos de Administración                    | 3,920,443         | 4,494,218         |
| Gastos de ventas                            | 1,908,814         | 2,208,426         |
| Gastos Financieros                          | 2,053,472         | 2,194,718         |
|   | <u>28,521,276</u> | <u>42,427,565</u> |
| <b>Detalle por naturaleza</b>               |                   |                   |
| Consumo de materias primas y consumibles    | 18,103,320        | 31,130,348        |
| Remuneraciones y beneficios a los empleados | 3,199,753         | 3,805,769         |
| Jubilación Patronal y Desahucio             | 162,226           | 152,247           |
| Honorarios profesionales y consultorías     | 1,158,826         | 1,433,687         |
| Impuestos y Contribuciones                  | 488,429           | 1,140,013         |
| Arriendo de inmuebles                       | 202,416           | 230,820           |
| Mantenimientos y reparaciones               | 378,732           | 294,136           |
| Publicidad                                  | 498,478           | 584,267           |
| Depreciación                                | 174,603           | 245,062           |
| Otros gastos                                | 2,101,022         | 1,216,499         |
| Gastos Financieros                          | 2,053,472         | 2,194,718         |
|   | <u>28,521,276</u> | <u>42,427,565</u> |

**Remuneraciones y beneficios a los empleados**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Sueldos y Salarios                          | 2,339,392        | 2,541,225        |
| Beneficios Sociales                         | 380,589          | 739,287          |
| Aporte al IESS y Fondo de Reserva           | 479,771          | 525,257          |
|   | <u>3,199,753</u> | <u>3,805,769</u> |
| <b>Gastos Financieros</b>                   |                  |                  |
| Intereses por obligaciones financieras      | 1,932,585        | 1,994,009        |
| Intereses por obligaciones con terceros     | -                | 0                |
| Intereses por obligaciones con relacionadas | 66,708           | 179,248          |
| Otros                                       | 54,179           | 21,462           |
|   | <u>2,053,472</u> | <u>2,194,718</u> |

**23.- CUENTAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

| Compañías:                         | CUENTAS POR COBRAR |                   |                  |                   |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                                    | 2,017              |                   | 2,016            |                   |
|                                    | Corto Plazo        | Largo Plazo       | Corto Plazo      | Largo Plazo       |
| Miesterblue Cia. Ltda.             | 603,085            | 23,600,308        | 3,149,002        | 19,289,622        |
| Corporación Celeste Cia. Ltda.     | 30,297             | 3,750,000         | 3,068,577        | -                 |
| Corporación Samborondon Cia. Ltda. | 22,065             | 1,300,000         | 34,390           | -                 |
| Facelaw S.A.                       | 188                | 5,253             | 82,887           | -                 |
| Duifan S.A.                        | -                  | -                 | 99,622           | -                 |
| Megadome S.A.                      | -                  | -                 | 19,787           | -                 |
| Cristaterra S.A.                   | 663,211            | 260,000           | 1,173,211        | -                 |
| Fideicomiso Dismedsa               | -                  | -                 | 504,014          | -                 |
|                                    | <u>1,318,845</u>   | <u>28,915,561</u> | <u>8,131,490</u> | <u>19,289,622</u> |

| Compañías:   | CUENTAS POR PAGAR |                  |                  |             |
|--|-------------------|------------------|------------------|-------------|
|  | 2,017             |                  | 2,016            |             |
|  | Corto Plazo       | Largo Plazo      | Corto Plazo      | Largo Plazo |
| Intercontinental Real Estate Developers S. de R.L. | 13,943            | -                | 640,423          | -           |
| Colder Enterprise                                  | -                 | 1,462,399        | 1,062,272        | -           |
| Cristaterra  | -                 | -                | 260,000          | -           |
| Miesterblue Cia. Ltda.                             | 157               | -                | -                | -           |
| Corporación Samborondon Cia. Ltda.                 | 25,005            | -                | 650,000          | -           |
| Promoart S.A.                                      | 82,804            | -                | 106,804          | -           |
|  | <u>121,908</u>    | <u>1,462,399</u> | <u>2,719,499</u> | <u>-</u>    |

**Transacciones generadas en el año 2017 con partes relacionadas**

|                                   | <u>2017</u>      | <u>2016</u>       |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| Compra terrenos                   | 257,381          | 1,131,772         |
| Préstamos Otorgados               | 7,110,000        | 6,880,000         |
| Ingresos por Intereses            | 908,987          | 1,611,282         |
| Préstamos recibidos               | -                | 4,080,000         |
| Gastos por Intereses              | 9,403            | 100,011           |
| Gastos por arriendos de inmuebles | 83,650           | 97,654            |
| Compra Materiales                 | -                | 3,350             |
| Venta de Terrenos                 | 199,610          | 667,713           |
| Venta de Materiales               | 71,513           | -                 |
| Ingresos por Reembolsos           | 8,530            | -                 |
| Gastos por Reembolsos y varios    | 61,991           | 109,006           |
|                                   | <u>8,711,065</u> | <u>14,680,788</u> |

**24.- HECHOS RELEVANTES**

En Diciembre se realizó el incremento de capital por la aportación de un nuevo partícipe, subiendo el capital suscrito de \$500.000,00 a \$1.100.000,00.

A la fecha respecto a la inspección tributaria del año 2017, la empresa se encuentra en etapa de juicio en tribunal distrital.

**Dismedsa Cia. Ltda.**



**Ing. Mario Álvarez Henao**  
**Gerente General**



**Ec. Julia Tumbaco Massuh**  
**Contador**