

DISMEDSA CIA. LTDA.

**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018.
(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 19 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 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido adoptadas en Ecuador y a partir del 2018 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitido en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.2 Moneda funcional

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

2.3 Uso de estimaciones y juicios.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

2.4 Políticas contables significativas

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

2.5 Efectivo.

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

2.6 Instrumentos financieros

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

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

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

2.6.1 Activos financieros

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

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

Clasificación de los activos financieros

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

2.6.2 El costo amortizado y método de interés efectivo

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

Para los activos financieros, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que

forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado un periodo más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

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

2.6.3 Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

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

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

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

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

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

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

Pasivo financiero

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

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

2.7 Pagos anticipados

Seguros, representa las primas de seguros pagadas menos la correspondiente amortización con cargo a los resultados del año en el plazo de los contratos y se presentan al costo.

2.8 Propiedad y equipo

Son registrados al costo histórico, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

La depreciación, se calcula por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes, considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

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

2.9 Impuesto a la renta

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 25% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 28%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

2.9.2. 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

Los pagos por beneficios a los empleados se reconocen como gastos al momento en que el trabajador ha prestado el servicio que le otorga el derecho a las prestaciones.

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada a la tasa del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

2.11 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

2.12 Gastos

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que son incurridos, y se registran en el período en que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2018, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB, y que son efectivas a partir del 1 de Enero de 2018 o posteriormente.

NIIF 9: Instrumentos financieros

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

La Compañía ha aplicado los siguientes requerimientos:

1) Clasificación y medición de los activos financieros luego del análisis la administración considera que la clasificación y medición de los activos financieros según NIC 39, siguen siendo apropiada bajo NIIF 9.

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

2) Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

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

- La Compañía aplica el enfoque simplificado para un segmento de sus cuentas por cobrar comerciales y el modelo individual para varios segmentos de sus cuentas por cobrar comerciales y financieras, y reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos.
- Todos los saldos de bancos son evaluados como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte debido a que se mantienen en instituciones bancarias internacionales de prestigio.

3) Clasificación y medición de pasivos financieros.

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

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

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

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

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

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

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

Las políticas contables de la Compañía para sus diferentes tipos de ingresos se describen en detalle en la nota 3 a continuación. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Compañía, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido impacto en la posición financiera y o el desempeño financiero de la Compañía.

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

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

NIIF 16;	Arrendamientos
Modificaciones a la NIIF 9;	Características de prepago con compensación negativa.
Modificación a la NIC 19;	Modificación, reducción o liquidación del plan.
CINIIF 23;	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las Ganancias..
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF3, NIIF11, NIC 12 y NIC 23.

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de las NIIF 16 arrendamientos

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

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

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

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

Impacto en la contabilidad del arrendatario
Arrendamientos operativos.

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

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

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

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

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Deterioro de activo

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración 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.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2018	2017
Efectivo en bancos	6,303,778	4,869,593
Certificados de depósitos bancarios con interés promedio de 3%	0	10,051
	<u>6,303,778</u>	<u>4,879,644</u>

5- ACTIVOS FINANCIEROS

	2018	2017
Cuentas y documentos por cobrar no relacionadas de actividades ordinarias que no generan intereses		
Clientes	992,275	504,014
Empleados	8,638	11,823
Fidecomiso mercantil	-	-
Terceros	4,260,530	3,757,694
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas		
Parte relacionada	5,469,999	1,318,844
Anticipos a proveedores y constructores	1,457,118	1,896,698
Por Cobrar Accionistas	-	-
	<u>12,188,560</u>	<u>7,489,073</u>

6 - INVENTARIOS

	2018	2017
Platino	24,563	-
Corona	46,124	131,904
Opalo	14,144	114,506
Tiara	-	49,554
Perla	72,165	72,577
Gema	465,595	2,913,118
Plata	-	83,386
Oro	6,322,831	9,632,049
Granate	1,545,412	132,432
Macrolotes	-	88,512
Titanio	5,668	260,277
Topacio	5,962,858	1,573,816
Aguamarina	134,919	-
Plan Maestro	9,189,515	7,824,459
Otras	814,436	759,319
Sub-Total	<u>24,598,231</u>	<u>23,635,910</u>
Inventario de materiales	948,406	781,097
Suministros y materiales	5,484	3,853
	<u>25,552,121</u>	<u>24,420,860</u>

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	2018	2017
Terrenos	7,808,580	29,086,575
Urbanización	9,254,742	91,299,842
Edificación	4,048,062	136,290,650
Equipamiento	376,905	40,793,974
Proyectos y estudios	-	1,078
Licencias y permisos	-	4,577,448
Intereses Financieros	378,807	579,601
Administración de Urbanizaciones	-	4,832,643
Dirección Técnica	998,923	13,049,880
Otros costos	7,604	5,361,553
Plan Maestro	1,724,609	-
Costos liquidados	-	-302,237,334
	24,598,231	23,635,910

7- PAGOS ANTICIPADOS

	2018	2017
Seguros	8,440	9,553
	8,440	9,553

8 - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

	2017	Adiciones/bajas	2018
Muebles y enseres	557,991	6,496	564,487
Maquinaria y equipo e instalaciones	416,695	3,323.53	420,019
Equipo de computación y software	762,077	54,400	816,478
Vehículos	521,393	88,092	609,485
Edificio	241,252		241,252
Otros activos	-		-
Subtotal	2,499,408	152,312	2,651,720
Depreciación acumulada	(1,767,812)	(190,242)	(1,958,053)
TOTAL	731,596	- 37,930	693,666

9- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	2018	2017
Cuentas por Cobrar relacionadas y accionistas	19,376,622	28,915,561
Cuentas por cobrar accionistas	124,743	124,743
	19,501,365	29,040,305

10- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE

	2018	2017
Subsidiarias		
Cristaterra	37,500	37,500
Meisterblue	625	625
Corsam	1	1
Corpacel	1	1
Inversiones Otras		
Promoart	640	640
Colder Enterprise	6,300,423	6,300,423
Otros Inversiones	59,254	60,521
	<u>6,398,444</u>	<u>6,399,711</u>

11 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2018	2017
Cuentas y Documentos por pagar	3,401,187	1,511,042
Clientes	2,052,428	2,095,218
Cuotas de reservación de Viviendas	9,600	8,600
Fondos de garantía de acreedores y contratistas	533,356	435,496
Compañías relacionadas	519,492	121,908
Dividendos por Pagar	1,629,919	1,629,919
Otros acreedores	-	61,875
	<u>8,145,982</u>	<u>5,864,058</u>

13 - OBLIGACIONES BANCARIAS

	2018	2017
Banco Bolivariano	10,397,921	9,928,571
Préstamos, último vencimiento Oct-2021		
Con una tasa de interes del 8.83%		
Interés generado	25,898	23,126
Banco del Austro	1,136,292	3,830,120
Préstamos a 3 años último vcto marzo-2020		
Con una tasa de interes del 8.95%		
Interés generado	1,764	18,690
Banco Internacional	14,785,445	14,691,279
Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta Sept-2022 e interés promedio reajutable del 7.50%		
Interés generado	54,642	238,051
Banco produbanco	1,285,084	2,000,000
Préstamos de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta marzo-2020 e interés promedio reajutable del 7.5%		
Interés generado	803	15,111
Sub-Total	27,687,848	30,744,950
Menos vencimientos corrientes (Incluye intereses)	-18,090,928	-21,314,624
	<u>9,596,920</u>	<u>9,430,326</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2019	-	6,861,362
2020	5,774,610	1,685,019
2021	3,059,333	883,945
2022	762,976	883,945
	<u>9,596,920</u>	<u>9,430,326</u>

14 - IMPUESTOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta	752,319	447,094
Impuesto al valor agregado	253	389
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	38,749.06	37,373
Impuesto al valor agregado y Iva por pagar	81,730	71,302
	<u>873,051</u>	<u>556,159</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad según estados financieros, antes de Impuesto a la renta	4,959,573	5,161,151
Partidas conciliatorias:		
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	-
Ingresos exentos	-49,205	
Dividendos Exentos	-1,253	-4,927
Gastos no deducibles	44,958	170,737
Diferencias Temporarias - Jubilacion patronal y desahucio	180,675	
Participación atribuible a Ingresos exentos	7,569	739
Utilidad gravable	<u>5,142,317</u>	<u>5,327,700</u>
Impuesto a la renta causado	1,316,155	1,172,094
Gasto por impuesto corriente	1,316,155	1,172,094

Movimineto del Impuesto a la renta :

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	447,094	1,357,954
Pago	-447,094	-1,357,954
Anticipo Determinado	-500,253	-694,453
Retenciones recibidas de terceros	-24,992	-24,006
Retenciones recibidas del exterior	-	-
Crédito tributario Plusvalía	-62,597	-51,215
Saldo Anticipo por pagar	24,006	44,675
Impuesto a la renta causado	<u>1,316,155</u>	<u>1,172,094</u>
Saldo Impuesto a la renta al final del año.	<u>752,319</u>	<u>447,094</u>

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	2018	2017
Aporte Patronal	21,535	22,115
Décimo tercer y cuarto sueldo	55,845	59,519
Fondo de reserva	2,586	3,166
Vacaciones	120,687	149,623
Jubilación Patronal	355,172	-
Aporte Individual y Préstamos	47,977	52,008
Participación a trabajadores	875,219	910,791
Subtotal	1,479,021	1,197,221

El movimiento de beneficios a los empleados fue el siguiente:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	1,197,222	1,883,012
Provisiones	2,671,644	2,557,595
Pagos	-2,389,845	-3,243,386
Saldo al fin del año	1,479,021	1,197,222

16 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	CP	LP	2018	2017
Urbanizaciones				
Macrolotes	-	73,559	73,559	73,559
Perla	34,900	34,900	69,801	27,919
Opalo	30,704	30,704	61,409	80,854
Corona	96,426	96,438	192,865	200,579
Tiara	-	-	-	75,058
Gema	-	114,866	114,867	1,137,961
Oro	-	3,125,290	3,125,291	8,389,713
Topacio	-	3,468,461	3,468,461	721,578
Granate	-	418,547	418,547	-
Lotes Comerciales	73,559	1,247,516	1,321,075	491,972
	235,590	8,610,285	8,845,875	11,199,192

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:

Jubilación patronal	2018	2017
Saldo al inicio del año	766,176	653,294
Costo laboral	115,591	123,105
Costo Financiero	30,492	27,046
Ganancia/pérdida actuarial	2,594	(3,132)
Traslado desde y hacia Cias relacionadas	29,100	0
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(114,531)	(34,137)
Saldo al final del período	829,422	766,176

Desahucio	2018	2017
Saldo al inicio del año	212,996	216,067
Costo Laboral	26,181	39,121
Costo Financiero	8,411	8,945
Ganancia Actuarial	47,155	-22,177
Beneficios pagados	-80,711	-28,960
Saldo al final del periodo	<u>214,033</u>	<u>212,996</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

Socios	Nacionalidad	Capital	PARTICIPACIONES	
			2018	2017
Amalhold Cia. Ltda.	Ecuatoriana	24,000.00	600,000	600,000
Anamahold Cia. Ltda	Ecuatoriana	24,000.00	600,000	600,000
Notredame Cia. Ltda	Ecuatoriana	90,000.00	2,250,000	2,250,000
Ekud Cia. Ltda.	Ecuatoriana	90,000.00	2,250,000	2,250,000
Caahold Cia. Ltda	Ecuatoriana	24,000.00	600,000	600,000
Caminitosa S.A.	Ecuatoriana	24,000.00	600,000	600,000
Fideicomiso Dismedsa	Ecuatoriana	217,999.96	5,449,999	5,449,999
Hanoi S.A.	Ecuatoriana	24,000.00	600,000	600,000
Herthei Cia. Ltda.	Ecuatoriana	20,000.00	500,000	500,000
U2 Cia. Ltda.	Ecuatoriana	70,000.00	1,750,000	1,750,000
LJ Holding cia. Ltda	Ecuatoriana	492,000.00	12,300,000	12,300,000
Corpoación Samborondon Cia. Ltda.	Ecuatoriana	0.04	1	1
Corsam				
		<u>1,100,000.00</u>	<u>27,500,000</u>	<u>27,500,000</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	2018	2017
Saldo al inicio del año	550,000	250,000
	<u>550,000</u>	<u>250,000</u>
Reserva Facultativa	2018	2017
Saldo Resultado año 2015 asignado a reserva Facultativa	-	596,427
Resultado año 2016 asignado a reserva Facultativa	6,732,254	6,732,254
Resultado año 2017 asignado a reserva Facultativa	3,689,057	
	<u>10,421,310</u>	<u>7,328,681</u>

20 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

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

Urbanización	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2018	2017	2018	2017
Diamante	-	412,926	-	198,555
Onix	-	282,822	-	179,767
Esmeralda	-	1,299,650	-	979,250
Platino	-	623,681	-	250,070
Turquesa	-	572,342	-	295,164
Murano	-	848,341	-	417,862
Ambar	-	174,990	-	106,442
Quarzo	-	209,902	-	143,027
Perla	-	264,490	-	212,451
Coral	-	449,061	-	305,665
Opalo	184,870	647,344	121,374	414,325
Tiara	81,350	1,190,788	65,737	808,399
Coronoa	264,068	3,716,902	160,442	2,502,701
Gema	4,948,925	20,501,711	3,377,088	13,219,942
Oro	27,176,501	588,125	16,445,741	351,897
Topacio	426,301		211,406	
Lotes Comerciales	489,952	962,744	57,728	188,846
	<u>33,571,968</u>	<u>32,745,820</u>	<u>20,439,516</u>	<u>20,574,362</u>

21.- OTROS INGRESOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses Ganados en Inversiones	2,485	98,875
Intereses Ganados a Terceros	1,129,561	944,390
Ganancia por Dividendos	1,253	4,927
Alquiler Lote	26,687	19,388
Alícuotas y Tarjetas de ingresos	329,893	295,407
Venta Reciclaje	258	187
Diferencia en Cambio	1,027	4,953
Ganancia en venta de activos	179	8,279
Venta de materiales	10,191	64,184
Penalidad Clientes	110,138	108,843
Otros Ingresos	309,956	297,965
Ganancia actuarial		
	<u>1,921,628</u>	<u>1,847,398</u>

22.- COSTOS Y GASTOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resumen de costos y Gastos		
Costos de Ventas	20,447,841	20,638,547
Gastos de Administración	5,665,371	3,920,443
Gastos de ventas	1,888,124	1,908,814
Gastos Financieros	1,657,468	2,053,472
	<u>29,658,804</u>	<u>28,521,276</u>

Detalle por naturaleza

Consumo de materias primas y consumibles	18,528,032	18,103,320
Remuneraciones y beneficios a los empleados	3,057,248	3,199,753
Jubilación Patronal y Desahucio	141,771	162,226
Honorarios profesionales y consultorías	2,336,379	1,158,826
Impuestos y Contribuciones	292,688	488,429
Arriendo de inmuebles	201,392	202,416
Mantenimientos y reparaciones	679,820	378,732
Publicidad		

	455,104	498,478
Depreciación	190,420	174,603
Otros gastos	2,161,182	2,101,022
Gastos Financieros	1,614,767	2,053,472
	<u>29,658,804</u>	<u>28,521,276</u>
		-
Remuneraciones y beneficios a los empleados		
Sueldos y Salarios	2,119,579	2,339,392
Beneficios Sociales	504,585	380,589
Aporte al IESS y Fondo de Reserva	433,083	479,771
	<u>3,057,248</u>	<u>3,199,753</u>
Gastos Financieros		
Intereses por obligaciones financieras	1,556,003	1,932,585
Intereses por obligaciones con terceros	-	0
Intereses por obligaciones con relacionadas	39,853	66,708
Otros	61,612	54,179
	<u>1,657,468</u>	<u>2,053,472</u>

23.- CUENTAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Compañías:	CUENTAS POR COBRAR			
	2,018		2,017	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Miesterblue Cia. Ltda.	3,580,533	16,902,122	603,085	23,600,308
Corporación Celeste Cia. Ltda.	879,810	1,946,000	30,297	3,750,000
Corporación Samborondon Cia. Ltda.	286,326	528,500	22,065	1,300,000
Facelaw S.A.	-	-	188	5,253
Duifan S.A.	119	-	-	-
Megadome S.A.	-	-	-	-
Cristaterra S.A.	723,211	-	663,211	260,000
Fideicomiso Dismedsa	-	124,743	-	-
	<u>5,469,999</u>	<u>19,501,365</u>	<u>1,318,845</u>	<u>28,915,561</u>

CUENTAS POR PGAR

2,018 2,017

Compañías:	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo
Intercontinental Real Estate Developers S. de R.L.	13,943	-	13,943	1,462,399
Colder Enterprise	-	1,520,440	-	-
Miesterblue Cia. Ltda.	-	-	157	-
Corporación Celeste Cia. Ltda.	906	-	-	-
Corporación Samborondon Cia. Ltda.	4,642	-	25,005	2,264,643
Promoart S.A.			82,804	-
	<u>19,492</u>	<u>1,520,440</u>	<u>121,908</u>	<u>2,264,643</u>

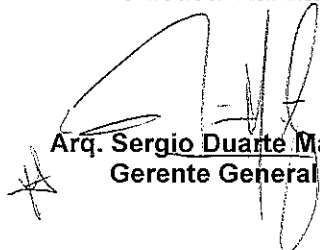
Transacciones generadas en el año 2018 con partes relacionadas

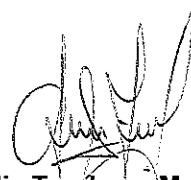
	2018	2017
Compra terrenos	10,806	257,381
Préstamos Otorgados	3,995,211	7,110,000
Ingresos por Intereses	1,056,915	908,987
Gastos por Intereses	-	9,403
Gastos por arriendos de inmuebles	-	83,650
Compra Materiales	-	-
Venta de Terrenos	95,497	199,610
Venta de Materiales	<u>3,207</u>	<u>71,513</u>
	<u>5,161,636</u>	<u>8,640,544</u>

24.- HECHOS RELEVANTES

A la fecha respecto a la inspección tributaria del año 2013, la empresa se acogió a la etapa de remisión pagando parte de la glosa no impugnada, ya que la glosa impugnada se ganó en juicio.

Dismedsa Cia. Ltda.


Arq. Sergio Duarte Martinez
Gerente General


Ec. Julia Tumbaco Massuh
Contador

