

DISMEDSA CIA.LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares de E.U.A.).

1. INFORMACIÓN GENERAL

DISMEDSA S.A. (en adelante 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 de 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a *Dismedsa Cia.Ltda. Su domicilio tributario se encuentra en la vía la Aurora Km.14.4 Piazza la Joya local 3 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" ubicado en el km. 14,4 de la vía a Samborondón, el proyecto tiene una extensión de 363 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas con aproximadamente 400 villas cada una y un área comercial.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 20 de Febrero del 2020.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la *Norma Internacional de Información Financiera (NIIF)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de Diciembre de 2019

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por los beneficios a los empleados a largo plazo que son valorizados en base a métodos actuariales. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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 preparen 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 Enterprises S.A. empresa que se controla, pues posee el 80% y 100% de sus acciones y sobre la cual mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Dismedsa CIA. LTDA., Promoart S.A. y Colder Enterprises S.A., son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Dismedsa CIA. LTDA., sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Promoart S.A. y Colder Enterprises S.A.

2.1 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.

2.2 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la gerencia 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 las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

2.3 Políticas contables significativas

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

Efectivo

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

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando se convierte en una parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción y posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

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 resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado.

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.

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;

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.

Deterioro de activos financieros

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.

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.

Baja de activos y pasivos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere 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 reconoce 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 continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce 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.

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.

Clientes y otras cuentas por cobrar

Los ingresos se realiza con condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no generan intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Anticipos a proveedores y constructores

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

Proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Inventarios

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

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 costos estimados de terminación y venta.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

Propiedad, mobiliario y equipos

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparaciones y mantenimientos se cargan a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas anuales:

Tipo de bien	Porcentaje
Edificaciones	2,5%
Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33%
Vehículos	20%

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

Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro de valor acumulado. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando surja el derecho a recibirlos.

Deterioro de activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, la compañía determina si existen indicios de que hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido.

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.

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 generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se reconozca o liquide (diferencias temporarias tributables). Los activos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades que sean deducibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se recupere o liquide (diferencias temporarias deducibles) pero solo en la medida en que sea probable que habrá ganancias fiscales disponibles contra las que utilizar las diferencias temporarias deducibles.

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.

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:

Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Vacaciones al personal: se registra el costo sobre base devengada.

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.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene planes de beneficios definidos para jubilación patronal y bonificación por desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio con base en estudios actuariales practicados por una firma de actuarios independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado que atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de "Otro Resultado Integral (ORI)", se reflejan inmediatamente en las utilidades acumuladas y no son reclasificadas en los resultados del período.

Anticipos de clientes

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el período en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

Reconocimiento de ingresos

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con el cliente a cambio de bienes y servicios.

Reconocimientos de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en el período con el que se relaciona.

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.

2.4 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

A partir de 1 de Enero del 2019 entraron en vigencia la NIIF 16 Arrendamientos y modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB.

Debido a que la compañía mantiene contratos de arrendamientos que aplican a las exenciones no tuvo impacto significativo en la aplicación inicial de la NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía.

2.5 Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2020

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 vigentes:

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las NIIF, se centra a los elementos de los estados financieros, medición y entidad que reporta, presentación y revelación.

Modificación NIIF 3, Definición de un negocio aclara la valorización de si una adquisición es considerada un negocio o un grupo de activos.

Modificación a la NIC 1 y NIC 8, Definición de materialidad ayuda a usar el juicio cuando se aplique el concepto de materialidad para que los reportes financieros sean más significativos.

NIIF 17 Contratos de Seguros, busca desarrollar un estándar comprensivo sobre la contabilidad para los contratos de seguros.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía 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.

Propiedad, mobiliario y equipo

La estimación de las vidas útiles y el valor residual principalmente de las edificaciones, maquinarias y vehículos se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

Provisión por beneficios a los empleados

Para la determinación del cálculo actuarial se utiliza varios supuestos: la tasa de descuento, la tasa de rotación, índice de mortalidad y aumentos salariales futuros.

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleados en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y bonificación por desahucio; tienen impacto en el valor en libros de las obligaciones.

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. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas establecidas, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

Riesgo de mercado

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

Riesgos de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

Gestión de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 fueron los siguientes:

	2019	2018
Total deuda con terceros	49.042.493	37.589.858
Menos: Efectivo	5.116.446	6.303.778
Deuda neta	43.926.047	31.286.080
Total patrimonio neto	22.418.971	21.464.865
Capital Total	66.345.018	52.750.945
Ratio de apalancamiento	66.21%	59.31%

5. CATEGORIAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2019		Al 31 de diciembre del 2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo	5.116.446	-	6.303.778	-
Cuentas por cobrar a clientes	398.941	-	992.275	-
Partes relacionadas	4.900.921	10.746.424	5.469.998	19.501.365
Otras cuentas por cobrar	1.648.431	-	4.269.834	-
Inversiones en acciones	-	6.339.190	-	6.339.190
Otros activos	-	16.206.039	-	59.254
Total activos financieros	12.064.739	33.291.653	17.035.885	25.899.809
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	16.020.278	-	7.862.079	-
Obligaciones con instituciones financieras	21.101.254	9.639.707	18.090.928	9.596.920
Partes relacionadas	680.420	1.600.834	519.491	1.520.440
Total Pasivos financieros	37.801.952	11.240.541	26.472.498	11.117.360

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	96,527	22,575
Depósitos en bancos	<u>5,019,920</u>	<u>6,281,203</u>
	<u>5,116,446</u>	<u>6,303,778</u>

**7 - ACTIVOS
FINANCIEROS**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes		
Relacionados	-	1,128,151
No relacionados	398,941	992,275
Partes relacionadas	1,656,318	4,341,848
Terceros	3,865,955	4,269,834
Anticipos a proveedores y contratistas	<u>1,027,078</u>	<u>1,456,453</u>
	<u>6,948,293</u>	<u>12,188,560</u>

8 - INVENTARIOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obras en construcción	27,247,776	24,598,231
Materiales para la construcción	655,581	948,406
Suministros y materiales	<u>2,212</u>	<u>5,484</u>
	<u>27,905,569</u>	<u>25,552,121</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno	7,690,113	7,807,571
Urbanismo	10,082,104	9,254,742
Edificación	3,725,777	4,030,902
Equipamiento	402,870	362,460
Dirección técnica	1,258,539	998,923
Plan maestro	1,886,339	1,724,609
Intereses	1,352,342	-
Otros costos	<u>849,693</u>	<u>419,025</u>
	<u>27,247,776</u>	<u>24,598,231</u>

**9 - PAGOS
ANTICIPADOS**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Seguros	<u>1,617</u>	<u>8,440</u>

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2019</u>
Edificios	241,252	-	241,252
Instalaciones	211,875	-	211,875
Muebles y enseres	567,808	5,610	573,419
Maquinaria y equipo	204,821	228,640	433,461
Equipo de computación y software	816,477	116,767	933,244
Vehículos	<u>609,485</u>	<u>59,990</u>	<u>669,475</u>
	2,651,718	411,008	3,062,726
Depreciación acumulada	<u>(1958,052)</u>	<u>(187,675)</u>	<u>(2,145,727)</u>
	<u>693,666</u>	<u>223,333</u>	<u>916,999</u>

	<u>1-1-2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>12-31-2018</u>
Edificios	241,252	-	-	241,252
Instalaciones	211,875	-	-	211,875
Muebles y enseres	557,989	9,819	-	567,808
Maquinaria y equipo	204,821	-	-	204,821
Equipo de computación y software	762,076	56,972	(2,572)	816,477
Vehículos	<u>521,393</u>	<u>88,092</u>	<u>-</u>	<u>609,485</u>
	2,499,407	154,883	(2,572)	2,651,718
Depreciación acumulada	<u>(1,767,812)</u>	<u>(190,419)</u>	<u>179</u>	<u>(1958,052)</u>
	<u>731,595</u>	<u>(35,536)</u>	<u>(2,393)</u>	<u>693,666</u>

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 23)	10,746,424	19,501,36
Inversiones en subsidiarias	6,301,063	6,301,063
Inversiones otras	38,127	38,127
Meisterbue	12,877,286	-
Corpacel	3,000,000	-
Rockyluck	230,000	-
Megadome	58,753	58,753
Ibaluck	40,000	-
Otras	<u>-</u>	<u>501</u>
	<u>33,291,653</u>	<u>25,899,81</u>

	Valor Costo	% de Participación
Subsidiarias:		
Promoart S.A. (1)	640	80%
Colder Enterprises S.A.		
(2)	<u>6,300,423</u>	100%
	<u>6,301,063</u>	
Otras:		
Cristaterra S.A. (3)	37,500	50%
Meisterblue	625	0.13%
Corsam	1	0.13%
Corpacel	<u>1</u>	0.0002%
	<u>38,127</u>	

(1) Compañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el Centro Comercial La Piazza – La Joya

(2) Compañía de nacionalidad panameña, propietaria de terrenos.

(3) Constituida en octubre de 2013, para el desarrollo de la Plaza Tía, el control de la compañía lo tiene otro accionista

12 - CUENTAS POR PAGAR

	2019	2018
Proveedores	1,952,826	3,401,187
Clientes	1,756,969	2,062,028
Fondos de garantía de proveedores	416,430	533,356
Dividendos por pagar	1,629,919	1,629,919
Partes relacionadas (Nota 23)	1,110,060	519,492
Anticipos de clientes (Nota 17)	<u>9,834,494</u>	<u>235,590</u>
	<u>16,700,698</u>	<u>8,381,571</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Bancos Locales:	2019	2018
Bolivariano		
Préstamos con vencimientos hasta octubre de 2021 e interés de 8,83% (noviembre de 2019 e interés del 8,83% en 2017)	10,150,944	10,397,921

Internacional		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta septiembre de 2022 e interés de 7,50% (hasta diciembre de 2022 e interés del 7,50% en 2017)	16,636,333	14,785,445
Del Austro		
Préstamos con vencimientos hasta marzo de 2020 e interés de 8,95% (hasta marzo de 2020 e interés del 8,95% en 2017)	3,559,353	1,136,292
Produbanco		
Préstamo con vencimiento en marzo de 2020 e interés del 7,50% (febrero de 2018 e interés del 8% en 2017)	267,636	1,285,084
Intereses por pagar	<u>126,695</u>	<u>83,107</u>
	30,740,961	27,687,848
Menos vencimientos corrientes	<u>(21,101,254)</u>	<u>(18,090,92)</u>
	<u>9,639,707</u>	<u>9,596,920</u>
Los vencimientos de estas obligaciones son:		
Año	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2020	-	5,774,610
2021	7,460,615	3,059,334
2022	1,876,568	762,976
2023	<u>302,523</u>	<u>-</u>
	<u>9,639,707</u>	<u>9,596,920</u>

Para garantizar préstamos bancarios propios y de partes relacionadas, la compañía a otorgado hipotecas abierta sobre 134,548672 hectáreas de terrenos ubicados en el km 14,5 de la vía Puntilla - Pascuales, avaluados en \$19.687.369.

14 - PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Con la administración tributaria		
Impuesto a la renta	45,171	752,319
Impuesto al valor agregado	1,237	243
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	26,313	34,784
Impuesto al valor agregado	<u>85,524</u>	<u>85,695</u>
	<u>158,245</u>	<u>873,041</u>

Componentes del gasto por impuesto a la renta

	2019	2018
Gasto por impuesto corriente	680,818	1,316,155
(Ingreso) gasto por impuesto diferido	(213,434)	(58,976)
	<u>467,384</u>	<u>1,257,179</u>

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,889,284	4,959,573
Partidas conciliatorias:		
Dividendos exentos	(291,187)	(1,253)
Ingresos no objeto de impuesto	(51,709)	(49,205)
Gastos no deducibles	490,155	52,527
Deducciones adicionales	(101,147)	
Diferencias temporarias	496,095	180,675
Utilidad gravable	<u>2,431,492</u>	<u>5,142,317</u>
Impuesto causado	<u>680,818</u>	<u>1,316,155</u>

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	752,319	447,094
Pago	(752,319)	(447,094)
Pago de anticipo	(476,023)	(476,247)
Retenciones de terceros	(159,623)	(24,992)
Crédito tributario por plusvalía	-	(62,597)
Impuesto causado	<u>680,818</u>	<u>1,316,155</u>
Saldo al final del año	<u>45,171</u>	<u>752,319</u>

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a corto plazo es el siguiente:

	2019	2018
Aporte patronal	26,162	21,535
Aporte individual y préstamos	56,452	47,977
Décimo tercer y cuarto sueldo	65,155	55,845
Fondo de reserva	2,449	2,586
Vacaciones	116,459	120,687
Participación trabajadores	333,403	875,219
Jubilación patronal	-	355,172
	<u>600,081</u>	<u>1,479,021</u>

Saldo al inicio del año	1,075,872	1,145,213
Provisiones	1,455,315	1,812,887
Pagos	<u>(1,987,558)</u>	<u>(1,882,228)</u>
Saldo al final del año	<u>543,629</u>	<u>1,075,872</u>

Jubilación patronal.- De acuerdo con la legislación laboral, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	829,421	766,175
Costo laboral	105,387	115,591
Costo financiero	34,515	30,492
(Ganancia) actuarial	129,937	2,594
Transferencia de empleados	545,807	29,100
Pagos	(370,990)	-
Reducciones y liquidaciones anticipadas	<u>(51,709)</u>	<u>(114,531)</u>
Saldo al final del año	<u>1,222,368</u>	<u>829,421</u>
Corriente	-	355,172
No corriente	<u>1,222,368</u>	<u>474,249</u>
	<u>1,222,368</u>	<u>829,421</u>

Bonificación por desahucio.- De acuerdo con la legislación laboral, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, la Compañía bonificará al trabajador con el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

Saldo al inicio del año	214,032	212,996
Costo laboral	26,970	26,181
Costo financiero	8,844	8,411
(Ganancia) actuarial	42,165	47,155
Pagos	<u>(99,673)</u>	<u>(80,711)</u>
Saldo al final del año	<u>192,338</u>	<u>214,032</u>
	<u>1,414,706</u>	<u>1,043,453</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por una compañía independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y anterior fueron calculados utilizando el método de Costeo de crédito unitario proyectado.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son las tasas de descuento, incremento salarial, rotación y de mortalidad.

Las principales suposiciones usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	2019	2018
Tasa de descuento	3.62%	4.25%
Tasa de incremento salarial	1.50%	1.50%
Tasa de rotación	15.71%	15.56%
Tabla de mortalidad	TM IESS 2002	TM IESS 2002

16 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por la reservación de viviendas en las diferentes urbanizaciones del Proyecto.

17 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 27.500.000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de \$0,04 cada una.

La composición societaria es la siguiente:

<u>Socios</u>	Nacionalidad	Participaciones	
		No.	%
Ljholding Cia. Ltda.	Ecuatoriana	12,300,000	44.72727
Fideicomiso Dismedsa	Ecuatoriana	5,449,999	19.81818
Notredame Cia. Ltda.	Ecuatoriana	2,250,000	8.18182
Ekud Cia. Ltda.	Ecuatoriana	2,250,000	8.18182
U2 Cia. Ltda.	Ecuatoriana	1,750,000	6.36364
Otras menores a 600.000 participaciones	Ecuatoriana	3,500,001	12.72728
		<u>27,500,000</u>	<u>100.00000</u>

18 - RESERVAS

Reserva legal

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 25% 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 facultativa

Corresponde a transferencia de utilidades y son de libre disponibilidad de lo socios.

19 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2019	2018
Utilidades acumuladas, distribuibles	1,530,562	4,006,747
Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF (4)	(267,328)	(267,328)
	<u>1,263,234</u>	<u>3,739,420</u>

(4) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Dividendos

Durante el año 2019, la Compañía resolvió la distribución de dividendos por \$2.000.000 de las utilidades del año

20 - COSTOS Y GASTOS

	2019	2018
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	12,776,921	20,447,841
Gastos administrativos	6,622,237	5,665,371
Gastos de ventas	1,979,048	1,888,124
	<u>21,378,206</u>	<u>28,001,336</u>

21 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

	2019	2018
Detalle por naturaleza:		
Consumo de materias primas y consumibles	9,950,428	18,520,810
Remuneraciones y beneficios a empleados	3,689,099	3,057,248
Jubilación patronal y desahucio	429,788	141,771
Honorarios profesionales	2,096,523	2,364,950
Impuestos y contribuciones	289,339	292,688
Arriendo de inmuebles	181,196	201,392
Mantenimiento y reparaciones	1,137,747	679,820
Publicidad	477,180	455,104
Depreciación	187,675	190,420
Otros gastos	2,939,231	2,097,133
	<u>21,378,206</u>	<u>28,001,336</u>

Remuneraciones y beneficios a empleados

Sueldos y salarios	2,516,469	2,119,579
Beneficios sociales	698,317	504,585
Aportes al IESS y fondo de reserva	474,313	433,083
	<u>3,689,099</u>	<u>3,057,248</u>

Gastos financieros

Intereses por obligaciones con instituciones financieras	873,000	1,556,003
Intereses por obligaciones con terceros	37,767	39,853
Otros	464,410	61,612
	<u>1,375,176</u>	<u>1,657,468</u>

22 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

<u>Compañías</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>			
	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Meisterblue	6,025	9,603,022	3,580,533	16,902,122
Facelaw	-	159	-	-
Corsam	1,040,689	1,018,500	286,326	528,500
Corpacel	36,471	-	879,810	1,946,000
Duifan	119	-	119	-
Cristaterra	573,014	-	723,211	-
Fideicomiso Dismedsa	-	124,743	-	124,743
	<u>1,656,318</u>	<u>10746,424</u>	<u>5,469,998</u>	<u>19,501,365</u>

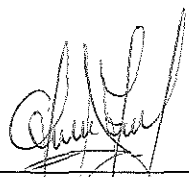
<u>Compañías</u>	<u>Cuentas por pagar</u>			
	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Intercontinental Real Estate Developers	13,943	-	13,943	-
Meisterblue	78,663	-	-	-
Corsam	-	-	4,642	-
Ibaluck	-	-	500,000	-
Colder Enterprises S.A.	-	1,600,834	-	1,520,440
Otras	518,547	-	906	-
	<u>611,153</u>	<u>1,600,834</u>	<u>519,491</u>	<u>1,520,440</u>

Los saldos corresponden principalmente a flujos de efectivo entregados y recibidos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y generan intereses del 9%.

(5) Incluye devolución de aportes para futura capitalización por \$14.493.022 (Nota 11).

23 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Ec. Julia Tumbaco Massuh
CONTADORA