

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Estados financieros auditados Año terminado al 31 de diciembre de 2017

INDICE

Informe de los auditores externos independientes

Estados financieros auditados:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultado integral
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas utilizadas:

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	- INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas. Las cifras correspondientes para el año 2016 se presentan para efectos informativos y de comparación.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para las PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Somos independientes de **INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para las PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2017, debió ser presentado por separado hasta el 14 de agosto de 2018, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas. Por lo tanto, esta obligación se encuentra vencida a la fecha de este informe.

CASTRO MORA ASOCIADOS Cía. Ltda.
SC - RNAE No. 435



Carlos M. Castro C. - Socio
Representante Legal
RNC N° 36209

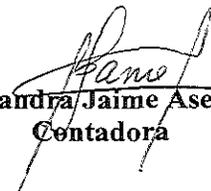
Guayaquil, 12 de julio de 2019

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Estado de situación financiera
Por el año terminado al 31 de diciembre de
(Expresado en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	12,334	611
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4	48,336	100,603
Activos por impuestos	10	12,505	11,754
Total activos corrientes		<u>73,175</u>	<u>112,968</u>
Activos no corrientes:			
Activos fijos, neto	5	295,604	308,738
Activos biológicos	6	347,084	350,415
Total activos no corrientes		<u>642,688</u>	<u>659,153</u>
Total activos		<u><u>715,863</u></u>	<u><u>772,121</u></u>
Pasivo y patrimonio de accionistas			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	7	272,458	280,000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	-	6,159
Obligación por beneficios definidos	9	1,404	488
Pasivos por impuestos	10	311	311
Total pasivos corrientes		<u>274,173</u>	<u>286,958</u>
Pasivos no corrientes:			
Obligación por beneficios definidos	9	690	690
Total pasivos no corrientes		<u>690</u>	<u>690</u>
Total pasivos		<u>274,863</u>	<u>287,648</u>
Patrimonio de accionistas:			
Capital social	11	100,000	100,000
Reserva legal		6,138	5,778
Reserva de capital		326,289	326,289
Resultados acumulados		8,573	52,406
Patrimonio de los accionistas		<u>441,000</u>	<u>484,473</u>
Total pasivos y patrimonio		<u><u>715,863</u></u>	<u><u>772,121</u></u>


José Romero Montiel
Gerente


Alexandra Jaime Asencio
Contadora

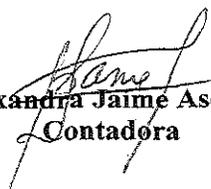
Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Estado de resultado integral
Por el año terminado al 31 de diciembre de
(Expresado en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos			
Ventas de bienes		179,536	171,677
Total ingresos		179,536	171,677
Costo de venta bienes		(151,087)	(146,026)
Utilidad bruta		28,449	25,651
Gastos de administración	12	(20,194)	(22,934)
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta		8,255	2,717
Participación de trabajadores	10	(1,238)	(408)
Impuesto a la renta corriente	10	(1,544)	(508)
Utilidad neta		5,473	1,801


José Romero Montiel
Gerente


Alexandra Jaime Asencio
Contadora

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
Por el año terminado al 31 de diciembre de
(Expresado en U. S. dólares)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados Acumulados	Total
Diciembre 31, 2015	100,000	2,874	452,473	53,509	608,856
Apropiación reserva	-	2,904	-	(2,904)	-
Ajuste	-	-	(126,184)	-	(126,184)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	1,801	1,801
Diciembre 31, 2016	100,000	5,778	326,289	52,406	484,473
Apropiación reserva	-	360	-	(360)	-
Ajuste	-	-	-	(48,946)	(48,946)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	5,473	5,473
Diciembre 31, 2017	100,000	6,138	326,289	8,573	441,000


José Romero Montiel
Gerente


Alexandra Jaime Asencio
Contadora

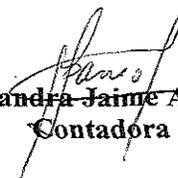
Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Estados de flujos de efectivo
Por el año terminado al 31 de diciembre de
(Expresado en U. S. dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	231,803	200,306
Pagado a proveedores y empleados	(163,569)	(299,669)
Impuesto a la renta	(1,544)	(508)
Efectivo neto de actividades de operación	<u>66,690</u>	<u>(99,871)</u>
Efectivo usado por actividades de inversión:		
Compra/venta de propiedades y equipos	1,521	275,753
Efectivo neto de actividades de inversión	<u>1,521</u>	<u>275,753</u>
Efectivo de actividades de financiamiento		
Aumento (disminución) en obligaciones bancarias	(7,542)	(51,246)
Aumento (disminución) en relacionadas y accionistas	(48,946)	(126,184)
Efectivo neto de actividades de financiamiento	<u>(56,488)</u>	<u>(177,430)</u>
Aumento (disminución) neto en caja y bancos	11,723	(1,548)
Caja, bancos y sus equivalentes al principio del año	611	2,159
Caja, bancos y sus equivalentes al final del año	<u>12,334</u>	<u>611</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Utilidad neta	5,473	1,801
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto usado por actividades de operación:		
Depreciaciones, amortizaciones y provisiones	14,945	(116,266)
Variación en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	52,267	28,629
Activos por impuestos corrientes	(751)	3,473
Cuentas por pagar	(6,159)	(13,560)
Beneficios sociales	915	(3,948)
Efectivo neto proveniente por actividades de operación	<u>66,690</u>	<u>(99,871)</u>


José Romero Montiel
Gerente


Alexandra Jaime Asencio
Contadora

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en U. S. dólares)

1. Operaciones

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A., (“la Compañía”) fue constituida en la ciudad de Guayaquil en marzo de 1988 y su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil, calle Junín 114 y avenida Malecón Simón Bolívar.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 12 de junio de 2018 y presentados a la Junta General de accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde marzo del año 2000 adoptó el dólar de Estados Unidos de América como moneda de circulación legal. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) ha calculado las variaciones en los índices de precios al consumidor (IPC) y determinado los siguientes índices de inflación anual (acumulados de enero a diciembre), en los tres últimos años:

<u>Año</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2017	(0.20%)
2016	1.12%
2015	3.38%

2. Políticas contables significativas

Base de preparación de estados financiero. – Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para las PYMES, Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y regulaciones de organismos de control, según se revele.

Moneda funcional. – A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 están expresadas en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de reportes de la Compañía.

Activos financieros. – Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable, cuyo costo de transacción se reconoce en resultados.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en U. S. dólares)

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros como sigue:

- Efectivo en bancos y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en bancos locales que no generan intereses y equivalentes de efectivo representan depósitos a plazo con vencimientos menores a un año, los fondos son de libre disponibilidad.
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por ventas de inventarios, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan interés.
- Cuentas por cobrar accionista y compañías relacionadas, generadas principalmente por préstamos sin fecha de vencimiento y sin interés.
- Otros activos financieros, incluyen depósitos entregados en garantía en contratos de arrendamientos operativos que serán devueltos en la fecha de finalización del contrato.

Pasivos financieros. – Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en U. S. dólares)

- Obligaciones bancarias, incluyen fondos recibidos de instituciones financieras locales y del exterior, con interés.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, que se realizan con condiciones de créditos normales, no generan interés.
- Cuentas por pagar accionistas y compañías relacionadas, generadas principalmente por préstamos sin fecha de vencimiento y sin interés.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Juicios y estimaciones contables. – En el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía, la Administración ha realizado los juicios de valor, aparte de aquellos que contienen estimaciones. Los estimados y criterios contables usados en la preparación de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes podrían diferir de los respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: la depreciación, valor residual y vida útil de los activos fijos, la provisión para jubilación patronal, provisión para desahucio y la provisión para impuesto a la renta, cuyos criterios contables se describen más adelante.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Efectivo y equivalentes de efectivo. – El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. – Los deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor nominal, debido a que no existen diferencias materiales respecto de su valor razonable. Posteriormente se valorizan a su

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en U. S. dólares)

costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor.

Inventarios. – Los inventarios son valorizados al costo promedio, o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al costo de reposición de las partidas.

Las importaciones en tránsito están registradas al costo específico de las facturas más los gastos de nacionalización incurridos hasta la fecha del balance general.

El costo de adquisición comprende el precio de compra, los aranceles de importación, los costos de transporte, el almacenamiento y otros directamente atribuibles a la adquisición de los inventarios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares son deducidos para determinar el costo de adquisición.

Activos fijos:

- **Medición en el momento del reconocimiento inicial.** – Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
- **Medición posterior al reconocimiento inicial.** – Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

- **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales.** – El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y valor residual son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A partir del 1 de enero de 2011, y a propósito de la transición a las NIIF, la Compañía adoptó las siguientes políticas respecto de este rubro:

Ítem	Vida útil (en años)	Valor residual
Maquinaria y equipos	10	Con valor residual
Muebles y enseres	10	Con valor residual
Vehículos	5	Con valor residual

- **Retiro o venta de propiedades.** – La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de los activos fijos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.
- **Deterioro del valor de los activos.** – Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en U. S. dólares)

indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Obligaciones bancarias. – Las obligaciones bancarias se reconocen inicialmente a su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los préstamos se miden a su costo amortizado en base al método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. – Los acreedores comerciales y las otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor nominal, que es similar a su valor razonable por tener vencimientos en el corto plazo. Posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Provisiones. – Las provisiones se reconocen cuando: a) existe una obligación presente, legal o implícita, como resultado de hechos pasados, b) es probable que se requiera de un desembolso de efectivo para cancelar la obligación, y, c) es posible estimar de manera confiable el monto de la obligación. Las provisiones son revisadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mejor estimación a la fecha del balance general y el gasto o ingreso relacionado es presentado en el estado de ganancias y pérdidas.

Obligación por beneficios definidos:

- **Beneficios a empleados a corto plazo.** – Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, aporte patronal, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc. estipulados en el Código de Trabajo del Ecuador, son medidos sobre bases no descontadas y se reconocen en resultados del periodo a medida que el servicio relacionado se provee.
- **Indemnización por despido intempestivo / otros beneficios por terminación.** – Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.
- **Jubilación patronal y bonificación por desahucio.** – Las obligaciones por los beneficios definidos a los empleados están estipuladas en el Código de Trabajo del Ecuador y las constituyen:

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en U. S. dólares)

- La jubilación patronal, pagadera en el momento de la jubilación de los empleados que por veinte años o más presten servicios continuados o interrumpidos a la Compañía.
- La bonificación por desahucio, pagadera en caso de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por la Compañía o por un empleado mediante solicitud escrita, a cambio de sus servicios proporcionados a la Compañía en el período actual y períodos pasados.

Los pasivos por estos beneficios incluidos en el balance representan el valor actual de la reserva matemática, determinado por un actuario independiente, en base al método de unidad de crédito proyectada. Las principales consideraciones actuariales utilizadas incluyen la tasa de descuento (tipo de interés de bonos del estado pagaderos en plazos similares a los de las correspondientes obligaciones); tasas de incremento salarial, mortalidad y cesantía; edad; sexo; años de servicios y monto mínimo de pensiones jubilares.

El incremento anual de estas provisiones representa el costo de los beneficios definidos cargados a los resultados del período. Este costo está constituido por el costo del servicio presente, el interés sobre el pasivo neto por beneficios de empleados y las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales.

La provisión por jubilación patronal y la bonificación por desahucio no están financiadas a través de un fondo.

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio es determinado utilizando valuaciones actuariales realizadas al final de cada año. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrán diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

Impuestos

Impuesto a la renta corriente.- Los activos y pasivos por impuesto a la renta corriente son medidos al monto que se estima recuperar de o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas del impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la renta diferido. – El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en U. S. dólares)

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles 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 las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período. Los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos no se descuentan.

Los gastos por impuesto a la renta del período comprenden los gastos e ingresos por impuestos corrientes y diferidos. Estos impuestos se reconocen en resultados, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto al valor agregado (IVA). – Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

Distribución de dividendos. - La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en el ejercicio en que se aprueba el pago por parte de Junta General de Accionistas.

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago de impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quién y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para las

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en U. S. dólares)

personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

Estarán exentos de impuestos a la renta, los dividendos en acciones que se distribuyan a consecuencia de la aplicación de la re inversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley, y en la misma relación proporcional.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pagos de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

Reconocimiento de ingresos. – Los ingresos son reconocidos en una cantidad que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios prometidos a un cliente.

Costos y gastos. – Son registrados al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

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

Los ingresos o 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 las cuentas de resultados.

Contingencias. – Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

Eventos posteriores. – Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

Normas Internacionales de Información Financiera aún no vigentes

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en U. S. dólares)

enmiendas emitidas, pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2017. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

<u>Normas</u>	<u>Fecha efectiva de vigencia</u>
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019

La Gerencia no ha completado el proceso de evaluación de los efectos que resultarán de la adopción de las enmiendas mencionadas; sin embargo, la expectativa de la gerencia es que no existen impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	250	250
Bancos	12,084	361
Total	12,334	611

4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre un resumen de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	48,336	36,298
Otros	-	64,305
Provisión para cuentas dudosas	-	-
Total	48,336	100,603

5. Activos fijos

Al 31 de diciembre un detalle de activos fijos y sus movimientos son como sigue:

	<u>Dic. 2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Dic. 2017</u>
Terrenos	109,520	-	-	109,520
Maquinarias y Equipos	383,309	-	-	383,309
Muebles y Enseres	1,521	-	1,521	-
Vehículos	20,080	-	-	20,080
Total costo	514,430	-	1,521	512,909
Depreciación acumulada	(205,692)	(11,613)	-	(217,305)
Total neto	308,738	(11,613)	1,521	295,604

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en U. S. dólares)

6. Activos biológicos

Al 31 de diciembre, un resumen de los activos biológicos es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Plantas en crecimiento	160,720	160,720
Plantas en producción	199,891	199,891
Depreciación acumulada	(13,527)	(10,196)
Total	<u>347,084</u>	<u>350,415</u>

7. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias consistían de lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Garantizados – al costo amortizado:		
Préstamos bancarios:		
Banco Pichincha	272,458	280,000
Total	<u>272,458</u>	<u>280,000</u>
Clasificación:		
Corriente	272,458	280,000
No corriente	-	-
	<u>272,458</u>	<u>280,000</u>

Al 31 de diciembre las obligaciones bancarias corresponden a préstamos para capital de trabajo, con una tasa de interés nominal del 9.58% y con vencimiento en el año 2018.

8. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar, son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores		
Otras	-	6,159
Total	<u>-</u>	<u>6,159</u>
Clasificación:		
Corriente	-	6,159
No corriente	-	-
	<u>-</u>	<u>6,159</u>

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en U. S. dólares)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las cuentas por pagar a proveedores son nacionales y del exterior, facturas por compra de bienes y servicios, las mismas no devengan intereses y tienen un vencimiento promedio de 30 a 90 días.

9. Obligación por beneficios definidos

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	2017	2016
Corriente:		
Beneficios sociales	166	80
Participación de trabajadores	1,238	408
	<u>1,404</u>	<u>488</u>
No corriente:		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	408	564
Bonificación por desahucio – beneficios por terminación	282	126
	<u>690</u>	<u>690</u>

10. Activos y pasivos por impuestos

Al 31 de diciembre un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2017	2016
Activos:		
Retenciones en la fuente IR	6,589	1,759
Impuesto al valor agregado y retenciones	5,916	9,995
Total	<u>12,505</u>	<u>11,754</u>
Pasivos:		
Impuesto a la renta por pagar	-	-
Impuesto al valor agregado y retenciones	311	311
Total	<u>311</u>	<u>311</u>

Impuesto a la renta de la compañía

El impuesto a la renta se calcula a la tasa impositiva del 22% sobre las utilidades gravables, en caso de que la Compañía reinvierta las utilidades mediante la compra de maquinaria y equipos nuevos, la tasa sobre el valor reinvertido y capitalizado será del 15%.

Al 31 de diciembre una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en U. S. dólares)

	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	8,255	2,717
15% participación de trabajadores.	(1,238)	(408)
Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	7,017	2,309
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta	1,544	508
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	6,105
Impuesto a la renta causado	1,544	6,105
Retenciones en la fuente del año	(6,374)	(5,118)
Crédito tributario años anteriores	(1,759)	(2,746)
Saldo a favor del contribuyente	(6,589)	(1,759)

Anticipo mínimo:

De acuerdo con el art. 41, de la Ley de Régimen Tributario Interno, a partir del 2009 las sociedades deben calcular un anticipo para el siguiente ejercicio impositivo (2010) conforme la suma matemática de los siguientes rubros:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables efecto del impuesto a la renta.

Si el contribuyente no tuviere impuesto causado o si el mismo es menor que el anticipo, este se constituye en impuesto definitivo.

De acuerdo con el Decreto Ejecutivo No. 210 del 20 de noviembre de 2017 se establece una rebaja del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, cuyas ventas o ingresos brutos anuales de ese año sean como sigue:

- Iguales o menores a US\$500,000 el 100% de rebaja del saldo del anticipo IR.
- Mayores a US\$ 500,000 hasta US\$ 1,000,000 el 60% de rebaja del saldo del anticipo.
- Mayores a US\$1,000,000 el 40% de rebaja del saldo del anticipo de IR.

Situación fiscal:

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias, desde la fecha de constitución de la compañía. De acuerdo a lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en U. S. dólares)

contados desde la fecha de declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo,(ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiera declarado en todo o en parte y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

11. Patrimonio

Capital social.- El capital social de la Compañía es de US\$ 100,000.00 representado por igual número de acciones de valor unitario de US\$ 1.00 dólar.

Reserva legal.- Se constituye por disposición de la Ley de Compañía que establece una apropiación mínima del 10% de la utilidad anual hasta llegar al menos al 50% del capital social. Esta reserva puede ser capitalizada y no puede ser distribuida a los accionistas.

12. Costos y gastos por su naturaleza

Un detalle de costos y gastos operativos por su naturaleza, incluidos en resultados, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Remuneración y beneficios sociales	6,475	6,329
Combustibles y lubricantes	4,885	5,589
Servicios básicos	2,218	2,376
Mantenimiento y reparaciones	2,515	2,560
Gastos varios	4,100	6,081
Total	<u>20,194</u>	<u>22,934</u>

13. Gestión de riesgos

Por la naturaleza de sus actividades, la compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, crédito y liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo de riesgos, el cual constituye un proceso crítico para la rentabilidad continua de la compañía.

- **El riesgo de mercado.** - Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado de los productos que comercializa la compañía afecten los ingresos de la misma.

Los precios son establecidos de acuerdo a listas de precios proporcionadas por los proveedores locales y del exterior, más un margen sugerido dependiendo de cada producto. Como medida preventiva la compañía maneja stock de maquinarias y equipos. Existen varios agentes externos que podrían elevar los precios de venta, tales como los fletes marítimos, el costo del acero, el tipo de cambio, incremento de precios FOB, implementación de timbre cambiario e impuestos aduaneros sobre las importaciones.

- **Riesgo de crédito.-** El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en U. S. dólares)

enfrenta la compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes y compañías relacionadas.

Adicionalmente, la gerencia de la compañía revisa semanalmente la cartera vencida con el fin de tomar acciones de manera oportuna.

- **Riesgo de liquidez.-** Es el riesgo de que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivos.

La gerencia analiza flujos de caja de manera mensual y monitorea los pagos a proveedores locales y del exterior de forma semanal, con el fin de analizar la liquidez de la compañía.

14. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, 12 de julio de 2019, no se produjeron eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.


José Romero Montiel
Gerente


Alexandra Jaime Asencio
Contadora
