

# **INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.**

## **Estados financieros auditados Año terminado al 31 de diciembre de 2018 y 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 2018 y 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.

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 2018 y 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 sí, 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, serán presentados por separado hasta el 31 de julio de 2019, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

CASTRO MORA ASOCIADOS Cía. Ltda.

SC - RNAE No. 435



Carlos M. Castro C. - Socio  
Representante legal  
RNC No. 36209

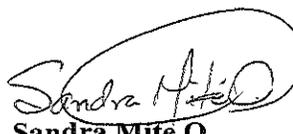
Guayaquil, 19 de julio de 2019

**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>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	7,089	12,334
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4	60,528	48,336
Activos por impuestos	10	13,133	12,505
Total activos corrientes		<u>80,750</u>	<u>73,175</u>
Activos no corrientes:			
Activos fijos, neto	5	283,990	295,604
Activos biológicos	6	343,752	347,084
Total activos no corrientes		<u>627,742</u>	<u>642,688</u>
Total activos		<u>708,492</u>	<u>715,863</u>
<b>Pasivo y patrimonio de accionistas</b>			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	7	4,930	272,458
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	3,084	-
Obligación por beneficios definidos	9	351	1,404
Pasivos por impuestos	10	1	311
Total pasivos corrientes		<u>8,366</u>	<u>274,173</u>
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones bancarias	7	258,012	-
Obligación por beneficios definidos	9	691	690
Total pasivos no corrientes		<u>258,703</u>	<u>690</u>
Total pasivos		<u>267,069</u>	<u>274,863</u>
Patrimonio de accionistas:			
Capital social	11	100,000	100,000
Reserva legal		6,685	6,138
Reserva de capital		326,289	326,289
Resultados acumulados		8,449	8,573
Patrimonio de los accionistas		<u>441,423</u>	<u>441,000</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>708,492</u>	<u>715,863</u>

  
**José Romero Montiel**  
Gerente

  
**Sandra Mite O.**  
Contadora

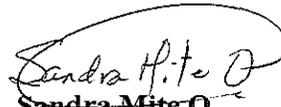
Ver notas a los estados financieros

**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>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Ingresos</b>			
Ventas de bienes		<u>86,315</u>	<u>179,536</u>
<b>Total ingresos</b>		<u>86,315</u>	<u>179,536</u>
Costo de venta bienes		<u>(30,110)</u>	<u>(151,087)</u>
<b>Utilidad bruta</b>		<u>56,205</u>	<u>28,449</u>
Gastos de administración	12	<u>(33,970)</u>	<u>(20,194)</u>
Gastos financieros		<u>(21,597)</u>	<u>-</u>
<b>Total gastos</b>		<u>(55,567)</u>	<u>(20,194)</u>
<b>Utilidad antes de participación e impuesto a la renta</b>		<u>638</u>	<u>8,255</u>
Participación de trabajadores	10	<u>(96)</u>	<u>(1,238)</u>
Impuesto a la renta corriente	10	<u>(119)</u>	<u>(1,544)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>423</u>	<u>5,473</u>

  
**José Romero Montiel**  
Gerente

  
**Sandra Mite O.**  
Contadora

*Ver notas a los estados financieros*

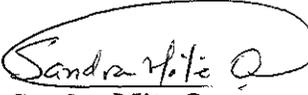
**INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.**

**Estado de cambios en el patrimonio  
Por el año terminado al 31 de diciembre de**

(Expresado en U. S. dólares)

	<b>Capital social</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Reserva de capital</b>	<b>Resultados Acumulados</b>	<b>Total</b>
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
Apropiación reserva	-	547	-	(547)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	423	423
Diciembre 31, 2018	<b>100,000</b>	<b>6,685</b>	<b>326,289</b>	<b>8,449</b>	<b>441,423</b>

  
**José Romero Montiel**  
Gerente

  
**Sandra Mite O.**  
Contadora

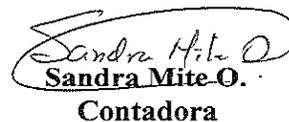
*Ver notas a los estados financieros*

**INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Efectivo de actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	74,124	231,803
Pagado a proveedores y empleados	(48,136)	(163,569)
Intereses pagados	(21,598)	-
Impuesto a la renta	(119)	(1,544)
Efectivo neto de actividades de operación	<u>4,271</u>	<u>66,690</u>
<b>Efectivo usado por actividades de inversión:</b>		
Compra/venta de propiedades y equipos	-	1,521
Efectivo neto de actividades de inversión	<u>-</u>	<u>1,521</u>
<b>Efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Aumento (disminución) en obligaciones bancarias	(9,516)	(7,542)
Aumento (disminución) en relacionadas y accionistas	-	(48,946)
Efectivo neto de actividades de financiamiento	<u>(9,516)</u>	<u>(56,488)</u>
Aumento (disminución) neto en caja y bancos	(5,245)	11,723
Caja, bancos y sus equivalentes al principio del año	12,334	611
Caja, bancos y sus equivalentes al final del año	<u>7,089</u>	<u>12,334</u>
<b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	423	5,473
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto usado por actividades de operación:		
Depreciaciones, amortizaciones y provisiones	14,945	14,945
Variación en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	(12,190)	52,267
Activos por impuestos corrientes	(628)	(751)
Cuentas por pagar	3,084	(6,159)
Pasivos por impuestos corrientes	(310)	-
Beneficios sociales	(1,053)	915
Efectivo neto proveniente por actividades de operación	<u>4,271</u>	<u>66,690</u>

  
**José Romero Montiel**  
Gerente

  
**Sandra Mite-O.**  
Contadora

*Ver notas a los estados financieros*

## INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2018 y 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 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 30 de abril de 2019 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>31 de diciembre</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2018	0.27%
2017	(0.20%)
2016	1.12%

### 2. Políticas contables significativas

**Base de preparación de estados financieros.** – Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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 2018 y 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 caja incluyen aquellos activos financieros líquidos y el efectivo en caja, los fondos son de libre disponibilidad.
- Otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por alquiler de oficinas, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan interés.
- Cuentas por cobrar compañías relacionadas, generadas principalmente por préstamos sin fecha de vencimiento y sin interés.

***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:

- 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.

## INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en U. S. dólares)

---

- Cuentas por pagar 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 del 2018.

**Efectivo en caja.** – El efectivo en caja incluye aquellos activos financieros líquidos, los fondos son de libre disponibilidad.

**Otras cuentas por cobrar.** – 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 costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor.

#### **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

## INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en U. S. dólares)

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
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 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.

**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.

## INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en U. S. dólares)

---

#### 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.

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.

## INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en U. S. dólares)

---

**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.

La compañía adoptó la norma el 1 de enero de 2018. De acuerdo con las disposiciones transitorias de la NIIF 15, la compañía optó por la aplicación de las nuevas reglas utilizando el método de transición retrospectivo que implica reconocer en el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2018, los efectos acumulados de la adopción de la norma solo a los contratos que no se hayan completado o finalizado al 1 de enero de 2018. La adopción de este método no representó realizar ajuste alguno a las utilidades retenidas.

La información financiera que se presenta en las cifras comparativas del período 2017 no ha sido reexpresada y se presenta de acuerdo a la norma aplicable anteriormente, NIC 18 ingresos ordinarios.

Para determinar el momento concreto en que el cliente obtiene el control de los activos comprometidos y la compañía satisface la obligación de cumplimiento, se considera los siguientes indicadores de transferencia del control:

- La fecha en que la compañía transfiere al cliente la posesión física de los bienes.
- La fecha en que el cliente tiene los riesgos y recompensas significativos de la propiedad de los bienes.

**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

## INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en U. S. dólares)

eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

**Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera.**- A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas que entran en vigencia en el presente ejercicio económico o en los siguientes:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019

La administración de la Compañía ha determinado que no existen impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

### 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre representan fondos disponibles en cuentas corrientes de instituciones financieras locales, sin ninguna restricción.

### 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:

	2018	2017
Clientes	60,308	48,336
Otros	220	-
<b>Total</b>	<b>60,528</b>	<b>48,336</b>

### 5. Activos fijos

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

	Dic. 2017	Adiciones	Retiros	Dic. 2018
Terrenos	109,520	-	-	109,520
Maquinarias y Equipos	383,309	-	-	383,309
Vehículos	20,080	-	-	20,080
Total costo	512,909	-	-	512,909
Depreciación acumulada	(217,305)	(11,614)	-	(228,919)
Total neto	295,604	(11,614)	-	283,990

## INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

### Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en U. S. dólares)

#### 6. Activos biológicos

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Plantas en crecimiento	160,720	160,720
Plantas en producción	199,891	199,891
Depreciación acumulada	(16,859)	(13,527)
<b>Total</b>	<b><u>343,752</u></b>	<b><u>347,084</u></b>

#### 7. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias consistían de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Garantizados – al costo amortizado:		
Préstamos bancarios:		
Banco Pichincha	262,942	272,458
<b>Total</b>	<b><u>262,942</u></b>	<b><u>272,458</u></b>
Clasificación:		
Corriente	4,930	272,458
No corriente	258,012	-
	<b><u>262,942</u></b>	<b><u>272,458</u></b>

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 2026.

#### 8. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores		
Otras	3,084	-
<b>Total</b>	<b><u>3,084</u></b>	<b><u>-</u></b>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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:

## INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2018 y 2017**  
(Expresado en U. S. dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Corriente:		
Beneficios sociales	255	166
Participación de trabajadores	96	1,238
	<u>351</u>	<u>1,404</u>
No corriente:		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	691	408
Bonificación por desahucio – beneficios por terminación	-	282
	<u>691</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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activos:</b>		
Retenciones en la fuente IR	9,336	6,589
Impuesto al valor agregado y retenciones	3,797	5,916
Total	<u>13,133</u>	<u>12,505</u>
<b>Pasivos:</b>		
Impuesto a la renta por pagar	-	-
Impuesto al valor agregado y retenciones	1	311
Total	<u>1</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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	638	8,255
15% participación de trabajadores.	(96)	(1,238)
Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	542	7,017
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta	119	1,544

## INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

### Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en U. S. dólares)

Anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	-
Impuesto a la renta causado	119	1,544
Retenciones en la fuente del año	(2,866)	(6,374)
Crédito tributario años anteriores	(6,589)	(1,759)
Saldo a favor del contribuyente	<u>(9,336)</u>	<u>(6,589)</u>

#### **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 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.

## INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en U. S. dólares)

#### 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>2018</u>	<u>2017</u>
Remuneración y beneficios sociales	6,867	6,475
Combustibles y lubricantes	-	4,885
Servicios básicos	2,218	2,218
Mantenimiento y reparaciones	20,260	2,515
Gastos varios	4,625	4,101
<b>Total</b>	<b>33,970</b>	<b>20,194</b>

#### 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 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.

**INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.**

**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2018 y 2017**  
(Expresado en U. S. dólares)

---

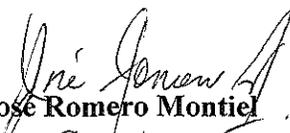
Adicionalmente, la Gerencia de la compañía revisa semanalmente la cartera vencida con el fin de tomar acciones de manera oportuna.

- **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 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, 19 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

  
**Sandra Mite O.**  
Contadora