

# **INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.**

Notas a los Estados Financieros

**Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013**

## **Contenido**

### ***Estados Financieros***

Estado de Situación Financiera .....	2
Estado de Resultado Integral .....	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas.....	5
Estado de Flujos de Efectivo.....	6
Notas a los Estados Financieros.....	8

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

## Estado de Situación Financiera Al 31 de Diciembre del 2013

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo <i>(Nota 4)</i>	308.18	1.973,52
Cuentas y documentos por cobrar y Otras Cuentas y documentos por cobrar <i>(Nota 5)</i>	18.524,51	219,84
Activos por impuestos corrientes <i>(Nota 10)</i>	12.593,21	7.666,72
Total activos corrientes	<u>31.425,90</u>	<u>9.860,08</u>
<b>Activos no corrientes:</b>		
Propiedades y equipos, neto <i>(Nota 6)</i>	433.559,97	463.283,69
Activos Biológicos, neto <i>(Nota 7)</i>	521.884,70	526.466,22
Total activos no corrientes	<u>955.444,67</u>	<u>989.749,91</u>
<b>Activos Intangibles</b>		
Otros Intangibles	-	-
Total activos no corrientes	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Activos por Impuestos Diferidos</b>	-	41,10
Total activos	<u>986.870,57</u>	<u>999.651,09</u>

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### Estado de Situación Financiera (continuación)

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 8)	2.590,25	737,75
Obligaciones con instituciones financieras (Nota 9)	5.202,43	4.993,71
Otras obligaciones Corrientes (Nota 10)	4.883,57	26,91
Total pasivos corrientes	<u>12.676,25</u>	<u>5.758,37</u>
<b>Pasivos no corrientes:</b>		
Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas y documentos por pagar. (Nota 10)	8.000,00	-
Obligaciones con instituciones financieras (Nota 9)	400.000,00	435.000,00
Provisión por beneficios a empleados	690,36	577,87
Total pasivos no corrientes	<u>408.690,36</u>	<u>435.577,87</u>
Total pasivos	<u>421.366,61</u>	<u>441.336,24</u>
<b>Patrimonio (Nota 14):</b>		
Capital emitido (Nota 12)	100.000,00	100.000,00
Aporta a futura capitalización	-	-
Reserva legal	723,52	609,80
Reserva Capital	452.473,45	452.473,45
Resultados acumulado	5.117,88	4.094,38
Resultado del Ejercicio fiscal	7.189,11	1.137,22
Total patrimonio	<u>565.503,96</u>	<u>558.314,85</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>986.870,57</u>	<u>999.651,09</u>



José T. Romero Montiel  
Gerente

Ver notas adjuntas.



Soraya Bardal Solís  
Contador

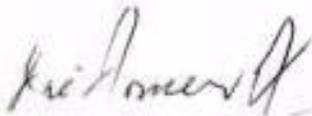
# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### *Estado de Resultado Integral*

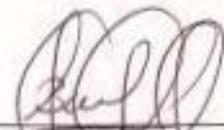
*Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013*

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos ordinarios (Notas 13)	135.134,80	127.054,23
Costos de ventas (Notas 14)	(59.844,38)	(62.855,46)
Gastos de administración (Notas 14)	(23.727,03)	(20.332,17)
Costos financieros (Notas 14)	(40.640,14)	(42.129,07)
	<u>(124.211,55)</u>	<u>(125.316,70)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	10.923,25	1.737,53
Participación trabajadores	(1.638,48)	(60,63)
Gastos por impuesto a la renta (Nota 10.2)	(2.095,66)	(380,78)
Ingreso por impuesto diferido	-	41,10
Utilidad neta del año	<u>7.189,11</u>	<u>1.137,22</u>



José T. Romero Montiel,  
Gerente

*Ver notas adjuntas.*



Soraya Bandal Solís  
Contador

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### *Estado de Cambios en el Patrimonio*

*Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013*

	Capital	Aporte para futura capitalización	Reserva Legal	Resultados Acumulado	Total del Patrimonio
	<i>(US Dólares)</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2012	100.000,00	-	609,80	457.705,05	558.314,85
Utilidad neta del año	-	-	-	7.189,11	7.189,11
Ajustes o transacciones del año	-	-	113,72	(113,72)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2013	100.000,00	-	723,52	464.780,44	565.503,96

José T. Romero Montiel.  
Gerente

*Ver notas adjuntas.*

Soraya Baudal Solís  
Contador

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

## *Estado de Flujos de Efectivo*

*Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013*

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Flujos de efectivo proveniente de (usado en ) actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	116.610,29	138.287,13
Pagado a proveedores y a empleados	(48.748,55)	(40.307,00)
Efectivo generado (usado) por las operaciones	67.861,74	97.980,13
Intereses pagados	(40.640,14)	(42.129,07)
Impuesto a la renta pagado	(2.095,66)	(380,78)
Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación	25.125,94	55.470,28
<b>Flujos de efectivo usado en actividades de inversión:</b>		
Compras de propiedades, planta y equipos	-	(60.329,02)
Compras de activos intangibles	-	-
Flujo de efectivo usado en actividades de inversión	-	(60.329,02)
<b>Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación:</b>		
Pago de préstamos a largo plazo	(26.791,28)	-
Pago por la emisión de obligaciones	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	1.582,15
Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación	(26.791,28)	1.582,15
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(1.665,34)	(3.276,59)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	1.973,52	5.250,11
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año (Nota 4)	308.,18	1.973,52

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### *Estado de Flujos de Efectivo (continuación)*

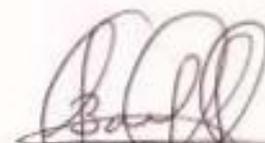
*Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013*

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo proveniente de (usado en ) actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	10.923,25	1.737,53
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo proveniente de (usado en ) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	34.305,24	34.305,24
Provisiones para beneficios definidos	112,49	-
Gasto por impuesto a la renta diferido	(2.095,66)	(380,78)
Gastos por participación trabajadores	(1.638,48)	(260,63)
Otros Ajustes por partidas distintas al efectivo	-	-
<b>Cambios en el capital de trabajo:</b>		
(Aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(23.190,06)	20.280,95
(Aumento) en otros activos	-	-
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	6.709,16	(212,03)
(Aumento) disminución en otros pasivos	-	-
<b>Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en ) actividades de operación</b>	<u>25.125,94</u>	<u>55.470,28</u>



José T. Romero Montiel,  
Gerente

Ver notas adjuntas.



Soraya Baidal Solís,  
Contador

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

### 1. Información General

Inmobiliaria Disproman S.A., es una sociedad Anónima, constituida en Marzo 18 de 1988, registrada con a la Resolución No. 88-2-1-1-00771 en la Superintendencia de Compañías y con Folio No. 3592 en el Registro Mercantil el 21 de octubre de 1981.

Inició sus actividades con un capital social de US\$ 80,00, actividad que tiene por objeto el de administrar y arrendar bienes raíces, a actividades agrícolas y ganaderas, cultivos de cacao y maíz, y a la ventas de productos agrícolas y ganaderas. Su capital social ha tenido varios aumentos, en la actualidad es de US\$100.000,00, pagado en su totalidad.

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

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2013	2.7%
2012	4.2%
2011	5.4%

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables

#### 2.1. Bases de Presentación

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2013. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Tal como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas en función de las *NIIF para las PYMES* vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en los estados financieros.

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y han sido preparados a partir de los registros contable de acuerdo con *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de Inmobiliaria Disproman S.A. al 31 de diciembre del 2013, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto terrenos, tal como se explica en las políticas contables abajo mencionadas.

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 2.2. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

### 2.3. Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor histórico, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambio en resultado, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, y activos financieros disponibles para la venta. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía solamente mantuvo el Efectivo y equivalente de efectivo como activos financieros y otros pasivos financieros.

#### 2.3.1. Préstamos y cuentas por cobrar

Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor de transacción, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar comercial se reconocen por el valor nominal de la factura, registrando el correspondiente deterioro en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente, que es el equivalente a su costo amortizado.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

#### 2.3.2. Otros pasivos financieros

Representan préstamos bancarios y de compañías relacionadas, y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son medidas inicialmente al valor nominal neto de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.

##### 2.3.2.1. Préstamos

Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, los cuales fueron contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando las tasas de interés pactada.

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 2.3.2.1. Préstamos (continuación)

Estos pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga derecho incondicional a diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

### 2.3.2.2. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero (Nota 10) para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Estos pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

### 2.3.3. Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La Compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todo los montos que se le adeudan

de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

### 2.3.4. Baja de activos y pasivos financieros

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o se transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La Compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

## 2.4. Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de producción o compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Están valuados con el método del costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta.

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 2.5. Propiedades y Equipos

#### 2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento

Los elementos de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la 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.

Adicionalmente, se considerará como costo de los elementos de propiedades y equipos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificable. Un activo calificable es aquel que requiere de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no ha adquirido ni construido activos calificables, por lo que no han activado costos de financiación.

#### 2.5.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Posteriormente del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos, están registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

Los costos de reemplazo de parte de un elemento de propiedades y equipos son reconocidos en el valor en libros separadamente del resto del activo que permita depreciarlo en el período que medie entre el actual y hasta el siguiente reemplazo, siempre que sea probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuro derivados del mismo y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja de las cuentas correspondientes.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

#### 2.5.3. Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan los principales elementos de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	<u>Años de vida útil estimada máxima</u>
Edificios	60
Instalaciones	40
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5
Activo biológico (Plantas)	60

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 2.5.3. Método de depreciación y vidas útiles (continuación)

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones que pueden estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil infinita y, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los activos en proceso están registrados al costo de adquisición. La depreciación de estos activos comienza cuando están en condiciones de uso.

### 2.5.4. Retiro o venta de propiedades y equipos

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de propiedades y equipos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

### 2.6. Activos Intangibles

Las licencias de programas de computación adquiridas de forma separada están registradas al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

Los activos intangibles son de vida útil finita. La amortización de los activos intangibles se carga a los resultados sobre su vida útil estimada de 3 años utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La Administración de la Compañía estima que el valor residual de los activos intangibles son igual a cero.

### 2.7. Deterioro del Valor de los Activos Tangibles e Intangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles 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 o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y deben ser sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas 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, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se deben considerar las pérdidas por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 2.8. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

#### 2.8.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

#### 2.8.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuestos diferidos se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la restimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar los activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, relacionada con la misma autoridad fiscal y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

#### 2.8.3. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 2.9. Beneficios a Empleados

#### 2.9.1. Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio (no fondeados)

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambio en los supuestos actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del período en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del período.

#### 2.9.2. Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

### 2.10. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

#### 2.10.1. Venta de bienes

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes deben ser registrados cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

### 2.11. Costos y Gastos

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 período más cercano en el que se conocen.

### 2.12. 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 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 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.

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 2.13. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero aún no están en Vigencia

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigencia:

Norma o Interpretación	Título	Fecha de Vigencia
Enmienda a la NIIF 7	Revelaciones - transferencias de activos financieros	1 de julio del 2011
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Revelaciones de participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro Resultado Integral	1 de julio del 2012
NIC 19 (revisada en 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero del 2013
NIC 27 (revisada en 2011)	Estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28 (revisada en 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2013

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período en que se apliquen por primera vez.

### 3. Estimaciones y Juicios Contables Críticos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con *NIIF para las Pymes* requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

#### 3.1. Vida Útil de Propiedades y Equipos

Como se describe en la Nota 2.5.3, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades y equipos al final de cada año.

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 3.2. Beneficios a Empleados

Están determinados de acuerdo con el Código de Trabajo y a las hipótesis utilizadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y bonificación por desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales realizados por un actuario independiente.

### 4. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2013	2012
		(US Dólares)
Efectivo y bancos	308,18	1.973,52

### 5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
<b>Activos Financieros Corriente:</b>		
Documentos y cuentas por Cobrar:		
Clientes (comerciales)	9.681,01	-
Otros Documentos y cuentas por cobrar	8.843,50	219,84
Provisión para cuentas dudosas		
Subtotal	18.524,51	219,84

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por servicios de alquiler de oficinas y ventas de pepas de cacao, estos servicios y ventas son al contado. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no tiene cuentas por cobrar clientes vencidas más de 30 días.

### 6. Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
<b>Clasificación:</b>		
Terrenos	149.519,68	149.519,68
Edificaciones	220.160,05	220.160,05
Instalaciones	70.180,00	70.180,00
Muebles y enseres	1.520,76	1.520,76
Maquinarias y Equipo	27.080,36	27.080,36
Equipo de computación	560,71	560,71
Vehículos	141.078,57	141.078,57
Construcciones en proceso	-	-
Depreciación acumulada	(176.540,16)	(146.816,44)
<b>TOTAL DE PROPIEDADES</b>	<b>433.559,97</b>	<b>463.283,69</b>

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 7. Activos Biológicos

Los activos biológicos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Clasificación:		
Piantas en crecimiento	296.000,00	296.000,00
Piantas en producción	274.891,17	274.891,17
(-) Depreciación acumulada	(49.006,47)	(44.424,95)
<b>TOTAL DE PROPIEDADES</b>	<b>521.884,70</b>	<b>526.466,22</b>

En el periodo de transición se separó y se clasificó los activos biológicos, de las propiedades y equipos, que anteriormente estaban incluidos como parte de los Otros activos fijos.

### 8. Cuentas y Documentos por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas y Documentos por Pagar:		
Proveedores Relacionados y No Relacionados:		
Locales	2.590,25	-
Otras cuentas y documentos por pagar:	2.117,00	-
Beneficios sociales	1.031,70	210,30
Participación de trabajadores	1.638,49	539,25
Obligaciones con el less	96,38	60,14
	<b>7.473,82</b>	<b>809,69</b>

Las cuentas por pagar a proveedores locales representan facturas por compras de suministros de limpieza y de oficina pagaderas con plazos de 30 días, y no devengan interés.

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de diciembre del 2013, fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores	Total
	<i>(US Dólares)</i>		
Saldos al 31 de diciembre del 2012	414,15	260,63	674,78
Provisiones	1.235,10	1.638,49	2.873,59
Pagos	(617,55)	(260,63)	(878,18)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2013</b>	<b>1.031,70</b>	<b>1.638,49</b>	<b>2.670,19</b>

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 9. Préstamos

Al 31 de diciembre los préstamos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
No garantizados - al costo amortizado:		
Intereses por préstamos bancarios	5.202,43	4.993,71
Garantizados - al costo amortizado:		
Préstamos bancarios	400.000,00	435.000,00
Clasificación:		
Corriente	5.202,43	4.993,71
No corriente	400.000,00	435.000,00
	<u>405.202,43</u>	<u>435.000,00</u>

Los vencimientos anuales de los préstamos con instituciones financieras no corrientes fueron como sigue:

	2013
	<i>(US Dólares)</i>
2014	80.000,00
2015	80.000,00
2016	80.000,00
2017	80.000,00
2018	80.000,00
	<u>435.000,00</u>

Los préstamos bancarios están garantizados con instalaciones y terrenos de cultivo de cacao, en la hacienda "HAM" en el cantón Naranjal.

### 10. Impuestos

#### 10.1. Activos y Pasivos del Año Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuesto corriente:		
Crédito tributario a favor de la empresa (IR)	5.639,60	578,25
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	6.953,61	7.088,47
	<u>12.593,21</u>	<u>7.666,72</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado y Retenciones en la Fuente por pagar	21,34	26,91
Impuesto a la renta del ejercicio por pagar	2.095,66	-
	<u>2.117,00</u>	<u>26,91</u>

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 10.1. Activos y Pasivos del Año Corriente(continuación)

Los créditos tributarios de Impuesto a la Renta representan a los anticipos y retenciones en las fuentes del 2013, no compensado en su totalidad con los resultados del ejercicio económico del mismo año.

### 10.2. Impuestos a la Renta Reconocido en los Resultados

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad (pérdida) según estados financieros, antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	10.923,25	1.737,53
Participación trabajadores	(1.638,49)	(260,63)
Utilidad (pérdida) según estados financieros, neta de participación de trabajadores	9.284,76	1.476,90
(+)Gastos no deducibles	240,98	178,66
(-)Amortización de perdidas tributarias de años anteriores	-	-
Utilidad (pérdida) gravable	9.525,74	1.655,56
Impuesto a la renta cargado a resultados	2.095,66	380,78

La provisión para el impuesto a la renta corriente para el ejercicio fiscal 2013, está constituida a la tasa del 22%.

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte

## 11. Instrumentos Financieros

### 11.1. Gestión de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencias General y Financiera Administrativa, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 11.1.1. Riesgo en las Tasas de Interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

### 11.1.2. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes con un adecuado historial de crédito, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

### 11.1.3. Riesgo de Liquidez

Las Gerencias General y Financiera Administrativa son las que tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, las mismas que han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

### 11.1.4. Riesgo de Capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deudas y patrimonio.

La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda neta de saldos de efectivo y bancos y patrimonio (capital social, reservas y utilidades retenidas).

La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital expuesto externamente.

La Gerencia de Administración y Finanzas revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de la revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados. El producto del endeudamiento es por deudas con sus accionistas y compañías relacionadas.

## 12. Patrimonio

### 12.1. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social consiste de 100.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1,00, pagadas en su totalidad, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

### 12.2. Reserva Legal y Facultativa

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

# INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 13. Ingresos

Los ingresos por actividades ordinarias fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos provenientes de la ventas de bienes	82.134,80	79.054,23
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	53.000,00	48.000,00
	<u>135.134,80</u>	<u>127.054,23</u>

### 14. Costos y Gastos por su Naturaleza

Los costos y gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Costos de Ventas	59.527,80	62.855,46
Gastos de administración	23.727,03	20.332,17
Gastos de financieros	40.640,14	42.129,07
	<u>123.894,97</u>	<u>125.316,70</u>

Un detalle de los gastos de ventas y administración por su naturaleza fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Honorarios Profesionales	3.000,00	3.850,00
Mantenimiento y Reparaciones	891,89	-
Publicidad y Propaganda	-	-
Combustibles	2.378,37	1.554,78
Suministros y Materiales	1.783,78	577,83
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	4.777,44	4.777,44
Gastos de Viaje	1.486,48	-
Servicios básicos	850,35	45,00
Impuestos, contribuciones y otros	2.972,97	4.336,53
	<u>18.141,28</u>	<u>15.141,58</u>

El detalle de gastos por beneficio a los empleados fueron como sigue:

	2013	2012
		<i>(US Dólares)</i>
Sueldos y salarios	3.876,72	3.514,44
Participación a trabajadores	1.638,49	260,63
Beneficios sociales	802,59	731,31
Aportes al IESS	793,95	719,87
Gastos Planes de Beneficios a Empleados	112,49	224,97
	<u>7.224,24</u>	<u>5.451,22</u>

# **INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

### **15. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (30 de Marzo del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requiera revelación.

### **16. Aprobación de los Estados Financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido emitidos el 10 de Abril del 2014 con la autorización de la Gerencia de la Compañía y serán 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.

---