

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2015

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 2015

Activos	Notas	31 de Diciembre	
		2015	2014
		<i>(US Dólares)</i>	
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	2.159,24	250,00
Cuentas y documentos por cobrar, y Otras cuentas por cobrar			
Activos por impuestos corrientes	5 10,1	129.231,41 15.226,74	28.829,30 7.737,41
Total activos corrientes		146.617,39	38.816,71
Activos no corrientes:			
Propiedades y equipos, neto	6	338.073,17	407.459,26
Activos Biológicos, neto	7	482.567,54	542.149,05
Total activos no corrientes		818.640,71	949.608,31
Total Activos		965.258,10	986.425,02

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Estado de Situación Financiera (continuación)

<u>Pasivos y Patrimonio</u>	<u>Notas</u>	<u>31 de Diciembre</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
<u>Pasivos corrientes:</u>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	8.559,26	12.481,02
Obligaciones con instituciones financieras	9	11.245,88	17.931,42
Prestamos de Accionistas o socios		11.472,48	11.196,73
Otras obligaciones Corrientes	10	4.434,33	4.354,81
Total pasivos corrientes		35.711,92	45.913,98
<u>Pasivos no corrientes:</u>			
Cuentas y documentos por pagar, y Otras cuentas por Pagar		-	-
Obligaciones con instituciones financieras	9	320.000,00	380.000,00
Provisión por beneficios a empleados		690,36	690,36
Total pasivos no corrientes		320.690,36	360.690,36
Total Pasivos		356.402,28	406.604,34
<u>Patrimonio</u>			
Capital emitido	12,1	100.000,00	100.000,00
Reserva legal	12,2	2.674,10	1.442,43
Reserva Capital		452.473,46	452.473,46
Resultados acumulado		24.473,13	11.586,08
Resultado del Ejercicio fiscal	10,2	29.035,14	14.318,72
Total patrimonio		608.655,82	579.820,69
Total Pasivos y Patrimonio		965.258,10	986.425,02


 José T. Romero Montiel
 Gerente


 Soraya Haidal Solís
 Contador

Ver notas adjuntas.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Estado de Resultado Integral

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2015

	Notas	31 de Diciembre	
		2015	2014
		(US Dólares)	
Ingresos			
Ingresos Ordinarios	13	275.369,42	202.047,07
Gastos y Gastos			
Costos de ventas	14	157.123,33	98.475,86
Gastos de administración	14	50.280,15	41.137,01
Costos financieros	14	38.930,79	40.837,35
		246.334,27	180.450,22
Utilidad antes de impuesto a la renta		29.035,15	21.593,85
Participación trabajadores	10.2	4.355,27	3.239,08
Gastos por impuesto a la renta		5.429,57	4.038,05
Utilidad neta del año		19.250,31	14.316,72

José I. Romero Montiel
Gerente

Ver notas adjuntas.

Soraya Baillal 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 2015

<u>Descripción</u>	<u>Notas</u>	<u>Capital</u>	<u>Aporte para futura Capitalizaci ón</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total del Patrimonio</u>
				(US Dólares)		
Saldos al 31 de diciembre del 2014		100.000,00	-	1.442,43	478.378,25	579.820,68
Utilidad neta del año 2015		-	-	-	29.035,14	29.035,14
Ajustes o transacciones del año 2015	13.2	-	-	1.431,67	-1.431,67	-
Saldos al 31 de diciembre del 2015		<u>100.000,00</u>	<u>-</u>	<u>2.874,10</u>	<u>505.981,72</u>	<u>608.855,82</u>

José T. Romero Montiel,
Gerente

Ver notas adjuntas.

Soraya Baidal 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 2015

Notas	31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Flujos de efectivo proveniente de actividades de operación:		
Recibido de clientes	167.477,97	151.742,28
Pagado a proveedores y a empleados	-194.546,19	-94.351,90
Efectivo generado por las operaciones	-27.068,22	97.390,38
Intereses pagados	-38.030,79	-28.108,36
Impuesto a la renta pagado	0,00	-4.030,05
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operaciones	-65.999,01	65.243,97
Flujos de efectivo usado en actividades de inversión:		
Ventas de propiedades, planta y equipos	96.662,37	-25.468,88
Flujo de efectivo usado en actividades de inversión	96.662,37	-25.468,88
Flujos de efectivo usado en actividades de financiación:		
Pago por la emisión de obligaciones	40.000,00	40.000,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	11.245,88	3.160,73
Flujo neto de efectivo usado en actividades de financiación	-28.754,12	-36.833,27
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1.909,24	-58,18
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	250,00	308,18
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año (Nota 4)	2.159,24	250,00

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>Notas</u>	<u>31 de Diciembre</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
(US Dólares)		(US Dólares)	
Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación:			
Utilidad neta		26.035,14	21.563,55
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo usado en actividades de operación:			
Depreciación de propiedades, planta y equipo		34.305,25	34.305,24
Provisiones para beneficios definidos		-	-
Gasto por impuesto a la renta diferido		0,00	-4.038,05
Gastos por participación trabajadores		0,00	-3.239,08
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		107.891,46	-5.448,96
(Aumento) en otros activos		-	-
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		-21.447,94	22.071,00
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		-65.999,01	65.243,97

José T. Romero Montiel.
Gerente

Soraya Baidal Solís.
Contador

Ver notas adjuntas.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2015

1. Información General

Inmobiliaria Disproman S.A., es una sociedad Anónima, constituida en Marzo 18 de 1988, registrada con 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 venta de productos agrícolas y ganaderos. 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>
2015	3,38%
2014	3,67%
2013	2,70%

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación, estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan en los estados financieros.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.1. Bases de Presentación

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2015. 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 2015, aplicados de manera uniforme a todos los periodos 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 2015, 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.

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.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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

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 contraerán los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía solamente mantuvo activos financieros en las categorías de préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. De igual manera, la compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de otros pasivos financieros, como se describen a continuación:

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.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.3.1. Préstamos y cuentas por cobrar (continuación)

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.

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.

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.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

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 periodo. 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.

2.4. Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de 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...

2.5.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Posteriormente del reconocimiento inicial, las propiedades, muebles y enseres, maquinarias y vehículos, 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 media 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.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.5.3. Método de depreciación y vidas útiles (continuación)

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

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.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

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. La empresa no posee activos intangibles.

2.7. Impuestos

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

2.7.1. 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 imposables 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.

2.7.2. 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

2.8. Beneficios a Empleados

2.8.1. 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 presentes y pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del período en el que surgen, así como el interés devengado por la obligación de beneficios definidos.

2.8.2. 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.

2.9. 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.

2.9.1. 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.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.10. 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 concocan.

2.11. 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.

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.

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:

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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

Al 31 de Diciembre el 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	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Efectivo y bancos	2.159,24	200,00

5. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
<i>Activos Financieros Corrientes:</i>		
Documentos y cuentas por cobrar:		
Clientes (comerciales)	37.766,60	5.000,00
Otros Documentos y cuentas por cobrar	91.485,72	25.829,30
Subtotal	129.252,32	30.829,30

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

5. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por servicios de alquiler de oficinas y ventas de pepes de cacao, estos servicios y bienes son al contado. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía no tiene cuentas por cobrar clientes vencidas más de 30 días.

6. Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos consisten de lo siguiente:

Clasificación	31 de diciembre	
	2015	2014
		(US Dólares)
Terrenos	109.519,88	149.519,88
Edificaciones	220.160,05	220.160,05
Instalaciones	136.868,79	106.645,10
Muebles y enseres	1.520,76	1.520,76
Máquinas y Equipo	27.080,36	27.080,36
Vehículos	110.553,22	141.078,57
Depreciación acumulada	(268.828,60)	(239.105,97)
TOTAL DE PROPIEDADES	336.673,17	407.459,76

7. Activos Biológicos

Los activos biológicos consisten de lo siguiente:

Clasificación:	31 de diciembre	
	2015	2014
		(US Dólares)
Plantas en crecimiento y en producción	545.891,17	600.891,17
(-) Depreciación acumulada	(63.323,63)	(43.006,47)
TOTAL DE PROPIEDADES	482.567,54	521.884,70

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

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	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas y Documentos por Pagar:		
Proveedores Relacionados y No Relacionados:		
Locales	8.559,25	12.461,07
Otras cuentas y documentos por pagar:	11.472,46	162,59
Beneficios sociales	0,00	850,63
Participación de trabajadores	4.355,27	3.239,08
Obligaciones con el IESS	79,06	102,51
	<u>16.815,83</u>	<u>16.815,83</u>

Las cuentas por pagar a proveedores locales representan facturas por compras de suministros de limpieza y de oficina pagadera 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 2015, fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores	Total
	<i>(US Dólares)</i>		
Saldo al 31 de diciembre del 2014	850,63	3.239,08	4.089,71
Provisiones	0,00	4.355,27	4.355,27
Pagos	(850,63)	(3.239,08)	(4.089,71)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>0,00</u>	<u>4.355,27</u>	<u>4.355,27</u>

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

9. Préstamos

Al 31 de diciembre los préstamos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
No garantizados - al costo amortizado:		
Intereses por préstamos bancarios	11.245,88	17.931,42
Garantizados - al costo amortizado:		
Préstamos bancarios	320.000,00	360.000,00
Clasificación:		
Corriente	11.245,88	17.931,42
No corriente	320.000,00	360.000,00
	<u>331.245,88</u>	<u>377.931,42</u>

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

	2015
	<i>(US Dólares)</i>
2015	80.000,00
2016	80.000,00
2017	80.000,00
2018	80.000,00
	<u>320.000,00</u>

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

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

10. Impuestos

10.1. Activos y Pasivos del Año Corriente

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

	31 de diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuesto corriente:		
Crédito tributario a favor de la empresa (IR)	8.904,43	1.190,02
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	6.322,31	6.546,39
	<u>15.226,74</u>	<u>7.736,41</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado y Retenciones en la Fuente por pagar	126,48	162,59
Impuesto a la renta del ejercicio por pagar	-	-
	<u>126,48</u>	<u>162,59</u>

Los créditos tributarios de Impuesto a la Renta representan a los anticipos y retenciones en las fuentes del 2015, 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	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad (pérdida) según estados financieros, antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	29.035,14	21.593,85
Participación trabajadores	(4.355,27)	(3.239,08)
Utilidad (pérdida) según estados financieros, neta de participación de trabajadores	<u>24.679,87</u>	<u>18.354,77</u>
Utilidad (pérdida) gravable	<u>24.679,87</u>	<u>9.525,74</u>
Impuesto a la renta reconocido a resultados	<u>5.429,57</u>	<u>4.038,05</u>

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

10.2. Impuestos a la Renta Reconocido en los Resultados (continuación)

La provisión para el impuesto a la renta corriente para el ejercicio fiscal 2015, 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.

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.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

12. Patrimonio

12.1. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2014, 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.

13. Ingresos

Los ingresos por actividades ordinarias fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos provenientes de la venta de bienes	158.978,00	115.992,49
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	116.391,42	86.054,58
	<u>275.369,42</u>	<u>202.047,07</u>

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

14. Costos y Gastos por su Naturaleza

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

	31 de diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Costos de Ventas	157.123,33	98.478,86
Gastos de administración	50.280,15	41.137,01
Gastos de financieros	38.930,79	40.837,35
	<u>246.334,27</u>	<u>180.453,22</u>

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

	31 de diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Honorarios Profesionales	3.600,00	8.020,45
Mantenimiento y Reparaciones	80.800,19	35.904,47
Combustibles	37.838,85	23.817,92
Suministros y Materiales	29.547,54	18.024,52
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	29.723,72	29.723,72
Depreciaciones de activos biológicos	4.581,52	4.581,52
Servicios básicos	11.459,20	5.539,12
Impuestos, contribuciones y otros	3.750,02	3.750,02
Otros gastos por servicios	0,00	3.468,25
	<u>201.301,04</u>	<u>133.830,15</u>

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

14. Costos y Gastos por su Naturaleza (continuación)

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

	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Gastos y salarios	4.333,54	4.165,40
Beneficios sociales	895,69	776,15
Aportes al IESS	873,71	840,13
	<u>6.102,94</u>	<u>5.785,68</u>

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

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (30 de Marzo del 2016) 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 2015 han sido emitidos el 11 de Abril del 2016 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.