

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

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.

Tiene como actividades la de administrar y arrendar oficinas, se dedica a los cultivos de cacao y maíz, y a la venta 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.

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 períodos que se presentan en 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 2018, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2018. 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 2018, 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 2018, 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.

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

Al 31 de diciembre del 2018, 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.

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.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

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.

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.

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 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 remplazada 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.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

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 revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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 estimada máxima</u>
Instalaciones	50
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
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.

2.6. Impuestos

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

2.6.1. 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.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.6.2. 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.

2.7. Beneficios a Empleados

2.7.1. 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 actariales realizadas al final de cada año.

Las ganancias y pérdidas actariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambio en los supuestos actariales 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.

2.7.2. 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.

2.8. 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.

2.8.1. 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.

2.9. 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.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

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:

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 actariales 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	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Efectivo y bancos	7.088,94	12.334,37

5. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

<i>Activos Financieros Corriente:</i>	31 de diciembre	
	2018	2017
Documentos y cuentas por Cobrar:		
Clientes (comerciales)	60.307,72	48.336,00
Otros Documentos y cuentas por cobrar	0,00	0,00
Subtotal	60.307,72	48.336,00

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 pepas de cacao, estos servicios y bienes son al contado. Al 31 de diciembre del 2018, 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:

Clasificación:	31 de diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Terrenos	109.519,68	109.519,68
Edificaciones e Instalaciones	383.309,15	383.309,15
Muebles y enseres	0,00	1.520,76
Vehículos	20.080,36	20.080,36
Depreciación acumulada	(228.919,32)	(217.305,59)
TOTAL DE PROPIEDADES	283.989,87	295.603,60

7. Activos Biológicos

Los activos biológicos consistían de lo siguiente:

Clasificación:	31 de diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Plantas en crecimiento y en producción	360.611,17	360.611,17
(-) Depreciación acumulada	(16.858,95)	(13.527,43)
TOTAL DE PROPIEDADES	343.752,22	347.083,74

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

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

Cuentas y Documentos por Pagar:	31 de diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Obligaciones con Instituciones Financieras		
Corriente.- No Relacionados: Locales	262.942,19	272.457,81
Otras cuentas y documentos por pagar:	3.085,50	310,89
Participación de trabajadores	95,61	1.238,32
Obligaciones con el Iess	254,97	165,24
	266.378,257	274.172,26

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.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de diciembre del 2017, fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores <i>(US Dólares)</i>	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2017	0,00	1.238,32	1.238,32
Provisiones	0,00	95,61	95,61
Pagos	0,00	(1.238,32)	(1.238,32)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	0,00	95,61	95,61

Los beneficios sociales: decimos tercero, cuarto y fondos de reservas se pagan mensualmente.

9. Impuestos

9.1. Activos y Pasivos del Año Corriente

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

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuesto corriente:		
Crédito tributario a favor de la empresa (IR)	9.335,84	6.588,83
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	3.797,15	5.916,02
	12.504,85	12.504,85
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado y Retenciones en la Fuente por pagar	1,31	310,89
Impuesto a la renta del ejercicio por pagar	-	-
	310,89	310,89

Los créditos tributarios de Impuesto a la Renta representan a los anticipos y retenciones en las fuentes del 2017, no compensado en su totalidad con los resultados del ejercicio económico del mismo año.

9.2. 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	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad (pérdida) según estados financieros, antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		
	637,42	8.255,48
	(95,61)	(1.238,32)
Participación trabajadores		
	541,81	7.017,16
Utilidad (pérdida) según estados financieros, neta de participación de trabajadores		
	541,81	7.017,16
Utilidad (pérdida) gravable		
	119,20	1.543,78

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

La provisión para el impuesto a la renta corriente para el ejercicio fiscal 2018, 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

10. Instrumentos Financieros

10.1. 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.

10.1.1. 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.

10.1.2. 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.

10.1.3. 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.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

10.1.4. 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.

11. Patrimonio

11.1. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2018, 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.

11.2. 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.

12. Ingresos

Los ingresos por actividades ordinarias fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Ingresos provenientes de la ventas de bienes	14.522,50	106.666,30
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	71.792,58	72.870,00
	86.315,08	179.536,30

Los ingresos por ventas de bienes están relacionados con las pepas de cacao en su estado natural, y las de servicios por alquileres de oficinas.

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

13. Costos y Gastos por su Naturaleza

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

	31 de diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Costos de Ventas	105.260,59	105.260,59
Gastos de administración	20.193,58	20.193,58
Gastos de financieros	45.826,65	45.826,65
	171.280,82	171.280,82

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

	31 de diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Gasto de Viaje	356,63	741,95
Mantenimiento y Reparaciones	22.888,94	49.542,39
Combustibles	4.042,11	23.721,13
Suministros y Materiales	9.006,86	20.319,70
Depreciaciones de propiedades, planta y equipos	11.613,76	11.613,76
Depreciaciones de activos biológicos	3.331,52	3.331,52
Servicios básicos	2.217,52	7.608,93
Impuestos, contribuciones y otros	1.929,75	2.100,00
	55.387,09	118.979,38

13. Costos y Gastos por su Naturaleza (continuación)

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

	2018	
	2017	(US Dólares)
Sueldos y salarios	4.721,76	4.586,88
Beneficios sociales	779,48	948,36
Aportes al IESS	1.366,20	939,55
	6.867,44	6.474,79

INMOBILIARIA DISPROMAN S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (30 de Marzo del 2019) 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.

15. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos el 11 de Abril del 2019 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.
