

EMPRESA: INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
RUC: 0992164050001
EXPEDIENTE: 101799
EJERCICIO ECONOMICO: AÑO 2012

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1.- INFORMACION GENERAL

IMOBILIARIA DIVIMONT S.A. Tiene su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil, ubicado en Av. V. Emilio Estrada 404 y Dátiles; cuenta con un segundo establecimiento ubicado en la Provincia de Galápagos, Cantón Santa Cruz, parroquia Puerto Ayora calle Pelican Bay No. 160 y Av. Charles Darwim, lugar donde realiza sus actividades operativas. Se constituyó mediante escritura Pública, ante el notario Trigésimo del Cantón Guayaquil el 22 del octubre del 1999, e inscrita en el Registro mercantil del Cantón Guayaquil el 14 de julio del 2000.

Actividad Principal: Administración de Bienes Inmuebles

2.- BASES DE ELABORACION

De acuerdo a la Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010, del Reglamento de Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera; expedida por la Superintendencia de Compañías, en su Artículo tercero indica que:

"Aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero de 2012, todas aquellas compañías que cumplan las siguientes condicionantes:

1. Monto de Activos inferiores a CUATRO MILLONES DE DÓLARES;
2. Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales de HASTA CINCO MILLONES DE DÓLARES; y,
3. Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado).

Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

En cumplimiento con la Resolución antes indicada la Contabilidad, Registros Contables y los Estados Financieros han sido elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES.

3.- PRINCIPALES POLITICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES.

PERIODO CONTABLE: Del 1ro. De enero del 2012 al 31 de diciembre del 2012

UNIDAD MONETARIA De acuerdo con las disposiciones legales, se ha utilizado la moneda de curso legal en el País, por lo que los Estados Financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de Norte América.

CUENTAS POR COBRAR La política de la empresa es en un 100% Prestación de Servicios al Contado, por lo que no existen riesgos financieros

INVENTARIOS La empresa no registra inventarios, pero en caso de haberlos se registran al Costo de adquisición, y el importe en libros se lleva al Valor Razonable menos los costos de Ventas.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS Se Registran inicialmente al costo, y posteriormente se reconocen al modelo de Costo: Costo – Depreciación Acumulada- Deterioro

La depreciación se deprecia durante su vida útil, menos el valor residual y utilizando el método de línea recta.

OBLIGACIONES CON TERCEROS La política de la empresa es la adquisición de bienes y servicios al contado; no se registran Cuentas por Pagar a Proveedores

OBLIGACIONES LABORALES La empresa cancela oportunamente las obligaciones y prestaciones sociales a los empleados, el saldo acumulado corresponde al último mes del periodo.

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Se cumplen con lo dispuesto por la Administración Tributaria en las fechas determinadas de acuerdo al noveno dígito del RUC.

IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACION DE UTILIDADES El Gasto por Impuesto a la renta corriente en un 23% una vez realizada la Conciliación Tributaria.

RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS Los ingresos se reconocen con base al Principio de realización, esto es cuando los bienes o servicios son entregados o prestados

RECONOCIMIENTO DE LOS GASTOS Los gastos se reconocen cuando ocurren en base a la acumulación o el devengo.

BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS La empresa cuenta con un empleado en rol y se analizó el costo beneficio de la realización del Estudio de Valoración Actuarial, por lo que la administración decidió aplazar el mismo para el periodo siguiente.

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.

AJUSTES POR TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF PARA LAS PYMES

Cuentas	Saldos NEC 01/01/2011	Ajustes NIIF		Saldos NEC 31/11/2011	Ajustes NIIF		Saldos NIIF 1/1/2012
		Deudor	Acreedor		Debe	Haber	
ACTIVOS							
CAJA Y BANCOS	\$ 248,78			\$ 671,18			\$ 671,18
CREDITO TRIBUTARIO IVA	\$ 60,15			\$ 1.149,31			\$ 1.149,31
CREDITO TRIBUTARIO RENTA	\$ 1.505,41			\$ 1.060,58			\$ 1.060,58
INMUEBLES	\$ 10.703,71			\$ 36.965,05	\$ 28.982,58		\$ 65.947,63
TERRENO	\$ 128.520,00			\$ 128.520,00			\$ 128.520,00
EQUIPOS COMPUTACION	\$ 1.223,24			\$ 1.223,24			\$ 1.223,24
DEPRECIACION ACUMULADA				\$ (122,32)			\$ (122,32)
GASTOS ORGANIZACION	\$ 9.984,91			\$ 9.984,91	\$ 9.984,91		\$ -
AMORTIZACION ACUMULADA	\$ (1.996,98)			\$ (3.993,96)	\$ 3.993,96		\$ -
TOTAL ACTIVOS	\$ 150.249,22			\$ 175.457,99			\$ 198.449,62
PASIVOS							
PRESTAMOS ACCIONISTAS	\$ 135.468,02			\$ 163.138,46	\$ 163.138,46		\$ -
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	\$ 204,24			\$ 282,48			\$ 282,48
SEGURO SOCIAL POR PAGAR	\$ 129,00			\$ 129,00			\$ 129,00
RETENCIONES A TERCEROS POR PAGAR	\$ 36,62			\$ 19,26			\$ 19,26
IMPUESTO RENTA DEL EJERCICIO	\$ 1.749,05			\$ 94,54			\$ 94,54
PARTICIPACION TRABAJADORES	\$ 1.234,62			\$ 69,52			\$ 69,52
TOTAL PASIVO	\$ 138.821,55			\$ 163.733,26			\$ 594,80
PATRIMONIO							
CAPITAL SOCIAL	\$ 6.000,00			\$ 6.000,00			\$ 6.000,00
RESERVA LEGAL						\$ 542,77	\$ 542,77
UTILIDADES ACUMULADA	\$ 180,54			\$ 5.427,67	\$ 542,77		\$ 4.884,90
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 5.247,13			\$ 297,06			\$ 297,06
EFFECTOS NIIF 1RA. VEZ					\$ 5.990,95	\$ 192.121,04	\$ 186.130,09
TOTAL PATRIMONIO	\$ 11.427,67			\$ 11.724,73			\$ 197.854,82
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 150.249,22	\$ -	\$ -	\$ 175.457,99	\$ 202.648,72	\$ 202.648,72	\$ 198.449,62

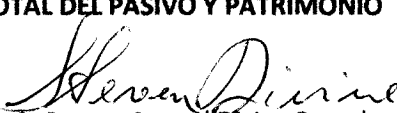
Steven Confad Divine Branch
 Representante legal
 C.I. 0905374112

Lilia Torres Viquez
 Contadora
 RUC. 0906843917001

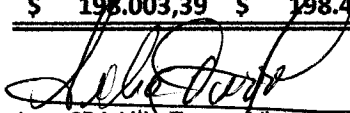
4- ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U.S. Dólares)

ACTIVOS	NOTAS	2012	2011
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>			
CAJA Y BANCOS	5	\$ 1.654,11	\$ 671,18
CREDITO TRIBUTARIO RENTA	6	\$ 1.485,86	\$ 1.060,58
CREDITO TRIBUTARIO IVA	7		\$ 1.149,31
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	8	\$ 3.000,00	\$ -
		\$ 6.139,97	\$ 2.881,07
<u>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS</u>			
TERRENO	9	\$ 128.520,00	\$ 128.520,00
INMUEBLES	9	\$ 65.947,63	\$ 65.947,63
EQUIPOS COMPUTACION	9	\$ 1.223,24	\$ 1.223,24
DEPRECIACION ACUMULADA EQUIPOS COMPUTACION	9	\$ (3.827,45)	\$ (122,32)
		\$ 191.863,42	\$ 195.568,55
TOTAL DEL ACTIVO		\$ 198.003,39	\$ 198.449,62
PASIVOS			
<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	10	\$ 72,20	\$ 19,26
OBLIGACIONES LABORALES	10	\$ 413,84	\$ 411,48
IMPUESTO RENTA DEL EJERCICIO	10	\$ 60,48	\$ 94,54
PARTICIPACION TRABAJADORES	10	\$ 46,40	\$ 69,52
TOTAL DEL PASIVO		\$ 592,92	\$ 594,80
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	11	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00
RESERVA LEGAL	11	\$ 572,48	\$ 542,77
UTILIDADES ACUMULADAS	11	\$ 4.505,43	\$ 4.884,90
ACUMULADO POR EFECTOS NIIF 1RA VEZ	11	\$ 186.130,09	\$ 186.130,09
RESULTADO DEL EJERCICIO	11	\$ 202,47	\$ 297,06
		\$ 197.410,47	\$ 197.854,82
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		\$ 198.003,39	\$ 198.449,62



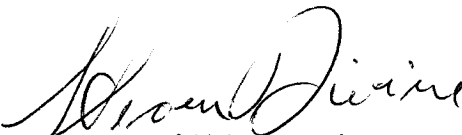
Sr. Steven Conrad Divine Branch
Representante legal
C.I. 0905374112



Ing. CPA Lilia Torres Victores
Contadora
RUC. 0906843917001

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL 1RO DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en U.S. Dólares)

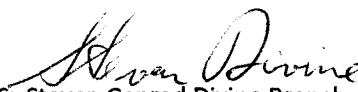
	NOTAS	2012	2011
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	12	\$ 35.688,24	\$ 20.412,47
GASTOS DEL PERSONAL	12	\$ (14.663,70)	\$ (12.354,21)
GASTO DE DEPRECIACION	12	\$ (3.705,13)	\$ (2.119,30)
GASTOS GENERALES	12	\$ (17.010,06)	\$ (5.475,51)
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTO A LA RENTA		\$ 309,35	\$ 463,45
PARTICIPACION TRABAJADORES		\$ 46,40	-69,52
IMPUESTO A LA RENTA		\$ 60,48	-96,87
UTILIDAD NETA		\$ 202,47	\$ 297,06
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		\$ -	\$ -
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		\$ 202,47	\$ 297,06

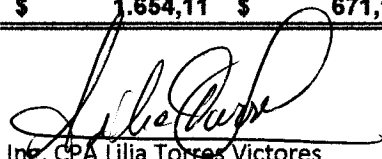

 Sr. Steven Conrad Divine Branch
 Representante legal
 C.I. 0905374112


 Ing. CPA Lilia Torres Victores
 Contadora
 RUC. 0906843917001

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U.S. Dólares)

	NOTAS	2012	2011
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes	13	\$ 33.837,55	\$ 20.412,47
Pagado a proveedores	13	\$ (16.957,12)	\$ (6.582,03)
Pagado a empleados	13	\$ (14.730,86)	\$ (13.510,59)
Impuesto a las ganancias	13	\$ (1.166,64)	\$ (1.306,55)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		\$ 982,93	\$ (986,70)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Compra de propiedades planta y equipo		\$ -	\$ (26.261,34)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		\$ -	\$ (26.261,34)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Aportes en efectivo de los accionistas			\$ 27.670,44
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		\$ -	\$ 27.670,44
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes		\$ 982,93	\$ 422,40
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año		671,18	248,78
Efectivo y sus equivalentes al final del año		\$ 1.654,11	\$ 671,18

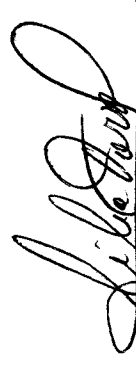

Sr. Steven Conrad Divine Branch
Representante legal
C.I. 0905374112


Ing. CPA Lilia Torres Victores
Contadora
RUC. 0906843917001

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL	ACUMULADOS NIIF	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL 31/12/2011	\$ 6.000,00	\$ 542,77	\$ 186.130,09	\$ 4.884,90	\$ 297,06	\$ 197.854,82
AJUSTE POR ANTICIPO RENTA DETERMINADO				\$ (646,82)		\$ (646,82)
RECLASIFICACION DE CUENTAS		\$ 29,71		\$ 267,35	\$ (297,06)	\$ -
GANANCIAS DEL PERIODO					\$ 202,47	\$ 202,47
SALDO AL 31/12/2012	\$ 6.000,00	\$ 572,48	\$ 186.130,09	\$ 4.505,43	\$ 202,47	\$ 197.410,47


 Sr. Steven Conrad Divine Branch
 Representante legal
 C.I. 0905374112


 Ing. CPA Lilia Torres Victores
 Contadora
 RUC. 0906843917001

5.- EFECTIVO

CUENTA	AÑO 2012	AÑO 2011
CAJA Y BANCOS	\$ 1.654,11	\$ 671,18

El efectivo es el resultante de sus operaciones ordinarias, incluye valores en caja y Cuentas Bancarias.

CREDITO TRIBUTARIO

CUENTA	AÑO 2012	AÑO 2011
CREDITO TRIBUTARIO DE IVA DE EJERCICIO ANTERIOR	\$ 0,00	\$ 1.149,31
CREDITO TRIBUTARIO DE RENTA	\$ 1.485,86	\$ 1.060,68
	\$ 1.485,86	\$ 2.209,99

6. CREDITO TRIBUTARIO DE RENTAS

Registran las Retenciones en la fuente retenidos a favor de la Empresa a ser utilizado en el pago del Impuesto a la Renta.

7. CREDITO TRIBUTARIO DE IVA

El crédito del 2011 se utilizó en su totalidad en el 2012, al final del periodo contable no registra saldo a favor del contribuyente.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

CUENTA	AÑO 2012	AÑO 2011
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 3.000,00	\$ 0,00

Corresponde a anticipo entregado a Proveedores, por Compra de Bienes y Servicios pendientes al cierre del presente ejercicio económicos

9. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	AÑO 2012	AÑO 2011
TERRENO	\$ 128.520,00	\$ 128.520,00
INMUEBLES	\$ 65.947,63	\$ 65.947,63
DEPRECIACION ACUMULADA INMUEBLES	\$ (3.297,38)	\$ -
EQUIPOS COMPUTACION	\$ 1.223,24	\$ 1.223,24
DEPRECIACION ACUMULADA EQUIPOS COMPUTACION	\$ (530,07)	\$ (122,32)
	\$ 191.863,42	\$ 195.568,55

Los activos, están registrados al Costo, la Depreciación se ha realizado por el método en línea recta de acuerdo a la vida útil del bien.

Inmuebles 20 años vida útil

Equipos de Computación 3 años de vida útil

10. PASIVOS CORRIENTE

PASIVOS CORRIENTES	AÑO 2012	AÑO 2011
<u>OBLIGACIONES LABORALES</u>		
SEGURO SOCIAL POR PAGAR	\$ 206,61	\$ 129,00
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	\$ 207,23	\$ 282,48
PARTICIPACION TRABAJADORES	\$ 46,40	\$ 69,52
	\$ 460,24	\$ 481,00
<u>OBLIGACIONES TRIBUTARIAS</u>		
IVA POR PAGAR	\$ 70,59	\$ -
RETENCIONES A TERCEROS POR PAGAR	\$ 1,61	\$ 19,26
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	\$ 60,48	\$ 94,54
	\$ 132,68	\$ 113,80
	\$ 592,92	\$ 594,80

10.1.- OBLIGACIONES LABORALES

Incluye Saldo del Último mes de los Aportes a la Seguridad Social, Beneficios Corrientes a los Empleados.

10.2 OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Resultado de las Retenciones de Renta e IVA a terceros y saldo del Impuesto al Valor Agregado del último mes del ejercicio, que al cierre del ejercicio se encuentran pendientes de pago.

10.3 PARTICIPACION TRABAJADORES

CUENTAS	AÑO 2012	AÑO 2011
PARTICIPACION TRABAJADORES	\$ 46,40	\$ 69,52
	\$ 46,40	\$ 69,52

Corresponde al 15% de participación de trabajadores, de la ganancia del ejercicio,

10.4 IMPUESTO A LA RENTA

Impuesto a la Renta Causado después de una vez realizada la Conciliación Tributaria, da como Impuesto Causado del Ejercicio \$60,48; el anticipo Determinado para este periodo fue de \$846,83, por lo que el Impuesto a la Renta a Pagar por el presente ejercicio económico se calcula en base al anticipo.

CONCILIACION TRIBUTARIA		
UTILIDAD CONTABLE	\$ 309,35	
(-) PARTICIPACION TRABAJADORES	\$ 46,40	
(+) Gastos no Deducibles	\$ 0,00	
UTILIDAD TRIBUTARIA	\$ 262,95	
23 % IMPUESTO CAUSADO		\$ 60,48
ANTICIPO DETERMINADO PARA ESTE PERIODO	\$ 846,83	
DIFERENCIA ENTRE I.R.CAUSADO Y ANTICIPO DETERMINADO		\$ 786,35
A PAGAR POR IMPUESTO A LA RENTA		\$ 846,83
ANTICIPO PAGADO		\$ 0,00
CREDITO TRIBUTARIO AÑOS ANTERIORES		\$ 319,22
RETENCIONES EN LA FUENTE DEL EJERCICIO		\$ 1.166,64
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE		-\$ 639,03

11. PATRIMONIO

PATRIMONIO	AÑO 2012	AÑO 2011
CAPITAL SOCIAL	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00
RESERVA LEGAL	\$ 572,48	\$ 542,77
RESULTADOS ACUMULADOS	\$ 4.505,43	\$ 4.884,90
ACUMULADO POR EFECTOS NIIF 1RA VEZ	\$ 186.130,09	\$ 186.130,09
RESULTADO DEL EJERCICIO	\$ 202,47	\$ 297,06
TOTAL DEL PATRIMONIO	\$ 197.410,47	\$ 197.854,82

10.1 Capital Suscrito y pagado \$ 6000,00,

10.2 Resultados Acumulados de Ejercicios anteriores, de ganancias no destruidas a los accionistas, Resultados Acumulados por efectos Niif, Y resultado del ejercicio.

11. INGRESOS Y GASTOS

Los Ingresos provenientes de las actividades ordinarias de la prestación de servicios, y los gastos relacionados con la Prestación del Servicio en actividades ordinarias,

En este periodo se incrementaron los Ingreso por arriendos de los Inmuebles a terceros, que en la fuente principal del ingreso.

12. FLUJO DE EFECTIVO

El Flujo de Efectivo, demuestra que la empresa, no necesitó de recursos de terceros Y para sus actividades operativas; se ha financiado con los recursos de sus actividades ordinarias, con relación al año 2011 se observa un incremento del 200% en el Flujo por actividades Operativas.

Al cierre del Presente Ejercicio, y a la fecha de emisión de este informe, no se han producidos eventos adicionales que en opinión de la administración afecten a las Notas Explicativas o que se deban revelar.


Sra, Steven Conrad Divine Branch
REPRESENTANTE LEGAL
CI. 0905374112


Ing. CPA. Lilia Torres Victores
CONTADORA
RUC. 0906843917001