

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2013

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 PREPARACION

Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Base de Medición

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico

Moneda Funcional y de presentación

Para la presentación de los Estados Financieros 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.

3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Efectivo o Equivalente de Efectivo

El efectivo incluye el dinero disponible en caja y los depósitos a la vista en bancos

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros reconocidos inicialmente a su valor nominal más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación de pérdida por deterioro, constituida solo si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables las partidas 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 calcula utilizando el método de línea recta durante su vida útil estimada

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos de las partidas significativas de propiedad, planta y equipo son las siguientes:

• Edificios	20
• Muebles y enseres	10
• Otros Activos Fijos	10
• Equipo de computación	3

Deterioro de Activos

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales, que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía revisa el valor de los activos para verificar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el resultado del periodo.

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Las partidas por pagar son pasivos financieros reconocidas inicialmente a su valor nominal menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y del impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporarias entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporarias puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

Reservas

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Beneficios definidos

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es calculado anualmente por un actuario calificado usando el método de la unidad de crédito proyectado.

La Compañía reconoce todos los gastos relacionados con los planes de beneficios definidos en los gastos de personal en resultados.

Participación de trabajadores

La compañía reconoce con cargo a los resultados del periodo en que se devenga la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía, de conformidad a lo establecido en el Código de Trabajo.

Ingresos y gastos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos se reconocen cuando se transfieren al cliente los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien, el monto de ingreso y los costos incurridos o por incurrir pueden ser medidos confiablemente y la cobranza correspondiente está razonablemente asegurada.

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

4.- Estados Financieros

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en U.S. Dólares)

ACTIVOS	NOTAS	2013	2012
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>			
CAJA Y BANCOS	5	\$ 1.155,23	\$ 1.654,11
CREDITO TRIBUTARIO	6	\$ 2.715,71	\$ 1.485,86
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		\$ -	\$ 3.000,00
		\$ 3.870,94	\$ 6.139,97
<u>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS</u>			
TERRENO	7	\$ 128.520,00	\$ 128.520,00
OBRAS EN CURSO	7	\$ 25.868,45	\$ -
INMUEBLES	7	\$ 65.947,63	\$ 65.947,63
OTROS ACTIVOS	7	\$ 2.040,18	\$ -
EQUIPOS COMPUTACION	7	\$ 1.223,24	\$ 1.223,24
DEPRECIACION ACUMULADA	7	\$ (7.634,59)	\$ (3.827,45)
		\$ 215.964,91	\$ 191.863,42
TOTAL DEL ACTIVO		\$ 219.835,85	\$ 198.003,39
<u>PASIVOS</u>			
<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	8	\$ 7.008,93	\$ -
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	9	\$ 3.713,50	\$ 132,68
OBLIGACIONES CON LOS EMPLEADOS	10	\$ 2.578,03	\$ 253,63
OBLIGACIONES SOCIALES	11	\$ 150,50	\$ 206,61
TOTAL DEL PASIVO		\$ 13.450,96	\$ 592,92
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>	12	\$ 406,82	\$ -
<u>PATRIMONIO</u>			
CAPITAL SOCIAL	13	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00
RESERVA LEGAL	13	\$ 562,78	\$ 572,48
RESULTADO ACUMULADOS	13	\$ 190.061,34	\$ 190.635,52
RESULTADO DEL EJERCICIO	13	\$ 9.353,95	\$ 202,47
		\$ 205.978,07	\$ 197.410,47
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		\$ 219.835,85	\$ 198.003,39

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL 1RO DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en U.S. Dólares)

	NOTAS	2013	2012
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	14	\$ 47.273,68	\$ 35.688,24
GASTOS DEL PERSONAL		\$ (10.817,24)	\$ (14.663,70)
GASTO DE DEPRECIACION		\$ (3.807,14)	\$ (3.705,13)
GASTOS GENERALES		\$ (17.460,93)	\$ (17.010,06)
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTO A LA RENTA		\$ 15.188,37	\$ 309,35
PARTICIPACION TRABAJADORES		\$ (2.339,28)	\$ (46,40)
IMPUESTO A LA RENTA		\$ (3.495,14)	\$ (60,48)
UTILIDAD NETA		\$ 9.353,95	\$ 202,47
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		\$ -	\$ -
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		\$ 9.353,95	\$ 202,47

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en U.S. Dólares)

	NOTAS	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros procedentes de venta de bienes y prestación de servicios	15	\$ 49.714,49	\$ 33.837,55
Pagos a Proveedores por el suministro de bienes y servicios		\$ (10.305,84)	\$(16.957,12)
Pagos a los empleados		\$ (10.481,41)	\$(14.730,86)
Ajuste Impuesto a las ganancias		\$ (786,35)	\$ (646,82)
Impuesto a las ganancias		\$ (731,14)	\$ (519,82)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		\$ 27.409,75	\$ 982,93
 FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Obras en Curso		\$ (25.868,45)	\$ -
Compra de Activos Fijos		\$ (2.040,18)	
Efectivo neto usado en actividades de inversión		\$ (27.908,63)	\$ -
 FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Aportes en efectivo de los accionistas			
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		\$ -	\$ -
 Aumento neto en efectivo y sus equivalentes		 \$ (498,88)	 \$ 982,93
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año		1.654,11	671,18
Efectivo y sus equivalentes al final del año		\$ 1.155,23	\$ 1.654,11

5.- EFECTIVO O EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El detalle de esta partida al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

	2013	2012
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	\$ 1.155,23	\$ 1.654,11

6.- CUENTAS POR COBRAR

El detalle de esta partida al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

	2013	2012
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ -	\$ 3.000,00

7.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

El detalle de esta partida al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

<u>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS</u>	2013	2012
TERRENO	\$ 128.520,00	\$ 128.520,00
OBRAS EN CURSO	\$ 25.868,45	\$ -
INMUEBLES	\$ 65.947,63	\$ 65.947,63
OTROS ACTIVOS	\$ 2.040,18	\$ -
EQUIPOS COMPUTACION	\$ 1.223,24	\$ 1.223,24
DEPRECIACION ACUMULADA	\$ (7.634,59)	\$ (3.827,45)
	\$ 215.964,91	\$ 191.863,42

DEPRECIACION DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

INMUEBLES	\$ 3.297,38	\$ 3.297,38
OTROS ACTIVOS	\$ 102,01	\$ -
EQUIPOS COMPUTACION	\$ 407,75	\$ 530,07
	\$ 3.807,14	\$ 3.827,45

TOTAL DEPRECIACION ACUMULADA	\$ 7.634,59	\$ 3.827,45
-------------------------------------	--------------------	--------------------

8.- CUENTAS POR PAGAR

El detalle de esta partida al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

	2013	2012
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	\$ 7.008,93	\$ -

9.- IMPUESTOS

El detalle de los Impuestos corrientes al 31 de diciembre es como sigue:

Activos por Impuestos Corrientes:

	2013	2012
CREDITO TRIBUTARIO RENTA	\$ 2.156,52	\$ 1.485,86
CREDITO TRIBUTARIO IVA	\$ 559,19	\$ -
TOTAL ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 2.715,71	\$ 1.485,86

Pasivos por Impuestos Corrientes

	2013	2012
IMPUESTOS POR PAGAR	\$ 218,36	\$ 72,20
IMPUESTO RENTA DEL EJERCICIO	\$ 3.495,14	\$ 60,48
TOTAL PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 3.713,50	\$ 132,68

10.- BENEFICIO A EMPLEADOS

El detalle de esta partida al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

	2013	2012
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	\$ 238,75	\$ 207,23
PARTICIPACION TRABAJADORES	\$ 2.339,28	\$ 46,40
TOTAL BENEFICIOS A EMPLEADOS	\$ 2.578,03	\$ 253,63

11.- OBLIGACIONES SOCIALES

El detalle de esta partida al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

	2013	2012
OBLIGACIONES CON EL IESS	\$ 150,50	\$ 206,61

12.- PASIVO NO CORRIENTE

El detalle de esta partida al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

PASIVO NO CORRIENTE	2013	2012
PROVISION POR JUBILACION PATRONAL	\$ 247,94	\$ -
PROVISION POR DESAHUCIO	\$ 158,88	\$ -
	\$ 406,82	\$ -

13.- PATRIMONIO

Capital suscrito y pagado de US\$6.000

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL	ACUMULADOS NIIF	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL 31/12/2012	\$6.000,00	\$ 542,77	\$ 186.130,09	\$ 4.537,47	\$ 200,14	\$ 197.410,47
RESERVA LEGAL		\$ 20,01			\$ (20,01)	\$ 0,00
RECLASIFICACION DE CUENTAS AJUSTE ANTICIPO I.R. MAYOR A I.R.CAUSADO				\$ 180,13	\$ (180,13)	\$ -
GANANCIAS DEL PERIODO				\$ (786,35)		\$ (786,35)
					\$ 9.353,95	\$ 9.353,95
SALDO AL 31/12/2013	\$6.000,00	\$ 562,78	\$ 186.130,09	\$ 3.931,25	\$ 9.353,95	\$ 205.978,07

13- RESULTADO DEL EJERCICIO Y CONCILIACION TRIBUTARIA

El detalle de esta partida al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

CONCILIACION TRIBUTARIA

UTILIDAD CONTABLE FOR 101	\$ 15.595,19
(-) BENEFICIOS A EMPLEADOS	\$ 406,82
UTILIDAD CONTABLE NIIF	\$ 15.188,37
(-) PARTICIPACION TRABAJADORES	\$ 2.339,28
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	\$ 12.849,09
(+) Gastos no Deducibles	\$ 3.037,91
UTILIDAD GRAVABLE	\$ 15.887,00
TASA VIGENTE DEL IMPUESTO A LA RENTA	22%
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	\$ 3.495,14

GANANCIA DEL PERIODO

UTILIDAD CONTABLE	\$ 15.188,37
(-) PARTICIPACION TRABAJADORES	\$ 2.339,28
(-) IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	\$ 3.495,14
GANANCIA DEL PERIODO	\$ 9.353,95

14. 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.

15. 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, observamos que con estos recursos han sido invertidos en Obras de Construcción de Obras en Curso, y adquisición de Activos Fijos.

16.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 18 de 2014) no se había concluido el informe de Jubilación Patronal y Desahucio, por lo que se procedió a solicitar una prórroga para la presentación de los Estados financieros.

17.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron autorizados por la Administración de la Compañía el 20 de mayo de 2014 y presentados a los Accionistas para su aprobación.

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