

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

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.

Periodo contable

Del 1ro. De enero del 2016 al 31 de diciembre del 2016

3.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Efectivo o Equivalente de Efectivo

El efectivo es la moneda de curso legal de valores en caja y depósitos bancarios, el equivalente de efectivo valores a corto plazo de disponibilidad inmediata.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La facturación por el arrendamiento de Inmueble se realiza en condiciones de crédito normales sin recargo de intereses. 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.

Inventarios

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

Propiedad Planta y Equipos

Las partidas de Propiedad Planta y Equipos, inicialmente se registran al costo, y posteriormente se reconocen al modelo de Costo: Costo – Depreciación Acumulada- Deterioro

La depreciación se carga utilizando el método de línea recta durante la vida útil estimada; y se utilizan las siguientes tasas anuales:

• Edificios	5%
• Muebles y enseres	10%
• Otros Activos Fijos	10%
• Equipo de computación	33%

Deterioro de Activos

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales, que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, se estima el importe recuperable y se compara con su valor en libros. Cuando el valor en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el resultado del periodo.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Las Cuentas Comerciales por pagar son basadas en condiciones de créditos normales, la entidad realiza su operación con pago inmediato. Los Pasivos Financieros Inicialmente se registran a su valor nominal menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Reconocimiento de las Actividades Ordinarias

El Ingreso de las Actividades Ordinarias, procedentes del Arrendamiento Operativo, se reconocen sobre la base lineal del importe a lo largo del periodo Contable-Financiero.

Impuestos a la Ganancias

El gasto por impuesto a la ganancia está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. 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. El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos, y las Bases Fiscales correspondiente a cada caso; el gasto por impuestos diferidos es medido a las tasas vigentes a la fecha de reporte.

Costos por Préstamos

Los costos por préstamos se reconocen en el periodo en que se incurren.

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) son estimaciones, suposiciones actuariales 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.

Beneficios a Empleados

La compañía reconoce con cargo a los resultados del periodo en que se devenga todos los beneficios a que tengan derecho los empleados como resultado de los servicios prestados así como también el gasto por la participación sobre las utilidades de la compañía.

4.- Estados Financieros

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en U.S. Dólares)

<u>ACTIVOS</u>	NOTAS	2016	2015
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	5	\$ 1.842,01	\$ 51,74
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	6	\$ 2.815,24	\$ 3.323,10
		<u>\$ 4.657,25</u>	<u>\$ 3.374,84</u>
<u>ACTIVOS NO CORRIENTES</u>			
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	7	\$ 258.857,60	\$ 249.255,32
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	8	\$ 202,39	\$ -
ACTIVOS TOTALES		<u>\$ 263.717,24</u>	<u>\$ 252.630,16</u>
<u>PASIVOS</u>			
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>			
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	9	\$ 21.130,76	\$ 13.130,76
IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR	10	\$ 2.889,00	\$ 5.061,28
BENEFICIOS A EMPLEADOS POR PAGAR	11	\$ 5.011,75	\$ 4.635,25
		<u>\$ 29.031,50</u>	<u>\$ 22.827,29</u>
<u>PASIVOS NO CORRIENTES</u>	12		
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		\$ 2.314,22	\$ 5.837,01
PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS		\$ 4.026,48	\$ 2.310,64
		<u>\$ 6.340,70</u>	<u>\$ 8.147,65</u>
PASIVOS TOTALES		<u>\$ 35.372,20</u>	<u>\$ 30.974,94</u>
<u>PATRIMONIO</u>	13	\$ 228.345,04	\$ 221.655,22
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>\$ 263.717,24</u>	<u>\$ 252.630,16</u>

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL 1RO DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en U.S. Dólares)

	NOTAS	2016	2015
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	14	\$ 83.680,28	\$ 97.787,47
GASTOS DEL PERSONAL		\$ (47.873,01)	\$ (34.867,23)
GASTO DE DEPRECIACION		\$ (3.801,86)	\$ (3.651,63)
GASTOS GENERALES		\$ (21.604,42)	\$ (44.880,35)
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTO A LA RENTA		\$ 10.400,99	\$ 14.388,26
GASTO PARTICIPACION TRABAJADORES		\$ (1.560,15)	\$ (2.158,24)
GASTO IMPUESTO A LA GANANCIAS DIFERIDO		\$ 202,39	\$ -
GASTO IMPUESTO A LA GANANCIAS CORRIENTE		\$ (2.353,42)	\$ (4.606,50)
UTILIDAD NETA		\$ 6.689,82	\$ 7.623,52
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		\$ -	\$ -
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		\$ 6.689,82	\$ 7.623,52

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en U.S. Dólares)

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL	ACUMULADOS NIIF	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL 01/01/2016	\$ 6.000,00	\$ 2.303,54	\$ 186.130,09	\$ 19.598,07	\$ 7.623,52	\$ 221.655,22
RESERVA LEGAL		\$ 762,35		\$ 6.861,17	\$ (7.623,52)	\$ -
GANANCIAS DEL PERIODO					\$ 6.689,82	\$ 6.689,82
SALDO AL 31/12/2016	\$ 6.000,00	\$ 3.065,89	\$ 186.130,09	\$ 26.459,24	\$ 6.689,82	\$ 228.345,04

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en U.S. Dólares)

	NOTAS	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros procedentes de venta de prestación de servicios	15	\$ 83.727,25	\$ 97.740,50
Pagos a Proveedores por el suministro de bienes y servicios		\$ (21.523,62)	\$ (45.173,05)
Pagos a los empleados		\$ (47.340,82)	\$ (35.356,69)
Impuesto a las ganancias		\$ (4.145,62)	\$ (2.880,38)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		\$ 10.717,20	\$ 14.330,38
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Obras en Curso		\$ (13.404,14)	\$ -
Compra de Activos Fijos		\$ -	\$ (3.004,46)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		\$ (13.404,14)	\$ (3.004,46)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Aportes en efectivo de los accionistas		\$ 8.000,00	\$ (8.489,67)
Prestamos Bancarios		\$ (3.522,79)	\$ (3.029,51)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		\$ 4.477,21	\$ (11.519,18)
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes		\$ 1.790,27	\$ (193,26)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año		\$ 51,74	\$ 245,00
Efectivo y sus equivalentes al final del año		\$ 1.842,01	\$ 51,74

El detalle de las partidas del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016 es como sigue:

5.- EFECTIVO O EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	2016	2015
BANCOS LOCALES	\$ 1.842,01	\$ 51,74

6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	2016	2015
CREDITO TRIBUTARIO POR IMP. RENTA	\$ 2.815,24	\$ 3.276,13
CREDITO TRIBUTARIO IVA	\$ -	\$ 46,97
TOTAL ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 2.815,24	\$ 3.323,10

7.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	2016	2015
TERRENO	\$ 128.520,00	\$ 128.520,00
OBRAS EN CURSO	\$ 76.996,98	\$ 63.592,84
INMUEBLES	\$ 65.947,63	\$ 65.947,63
EQUIPOS COMPUTACION	\$ 1.223,24	\$ 1.223,24
EQUIPOS DE OFICINA	\$ 3.004,46	\$ 3.004,46
OTROS ACTIVOS	\$ 2.040,18	\$ 2.040,18
	\$ 277.732,49	\$ 264.328,35

DEPRECIACION DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

INMUEBLES	\$ 16.486,91	\$ 13.189,53
OTROS ACTIVOS	\$ 714,05	\$ 510,04
EQUIPOS DE OFICINA	\$ 450,69	\$ 150,23
EQUIPOS COMPUTACION	\$ 1.223,24	\$ 1.223,24
TOTAL DEPRECIACION ACUMULADA	\$ 18.874,89	\$ 15.073,03
TOTAL DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	\$ 258.857,60	\$ 249.255,32

8.- ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

	2016	2015
POR JUBILACION PATRONAL	\$ 202,39	\$ -

Por la parte no Deducible de la Provisión de Jubilación Patronal; diferencia Temporaria sugerida por el Actuario de \$936,54; al cual se le aplica la Tasa del 22% correspondiente al presente Ejercicio Contable

9.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	2016	2015
ACCIONISTAS LOCALES	\$ 21.130,76	\$ 13.130,76

10.- IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

	2016	2015
RETENCIONES A TERCEROS DE RENTA E IVA PAGAR	\$ 535,58	\$ 454,78
IMPUESTO RENTA DEL EJERCICIO POR PAGAR	\$ 2.353,42	\$ 4.606,50
TOTAL PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 2.889,00	\$ 5.061,28

11.- BENEFICIOS CORRIENTES A EMPLEADOS

	2016	2015
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	\$ 2.576,18	\$ 1.809,39
OBLIGACIONES CON EL IESS	\$ 875,42	\$ 667,62
PARTICIPACION TRABAJADORES	\$ 1.560,15	\$ 2.158,24
	\$ 5.011,75	\$ 4.635,25

12.- PASIVO NO CORRIENTE

PASIVO NO CORRIENTE	2016	2015
PRESTAMO BANCARIO LOCAL	\$ 2.314,22	\$ 5.837,01
PROVISION POR JUBILACION PATRONAL	\$ 2.327,12	\$ 1.390,58
PROVISION POR DESAHUCIO	\$ 1.699,36	\$ 920,06
	\$ 6.340,70	\$ 8.147,65

13.- PATRIMONIO

PATRIMONIO	2016	2015
CAPITAL SOCIAL	\$ 6.000,00	\$ 6.000,00
RESERVA LEGAL	\$ 3.065,89	\$ 2.303,54
UTILIDADES ACUMULADAS	\$ 26.459,24	\$ 19.598,07
ACUMULADO POR EFECTOS NIIF 1RA VEZ	\$ 186.130,09	\$ 186.130,09
RESULTADO DEL EJERCICIO	\$ 6.689,82	\$ 7.623,52
	\$ 228.345,04	\$ 221.655,22

14. INGRESOS Y GASTOS

El Estado de Resultado integral, comprende todos los Ingresos de la actividad ordinaria de la entidad, que es el arrendamiento operativo y los costos y gastos relacionados con la operación ordinaria de las operaciones comerciales. El resultado del periodo es como sigue:

CONCILIACION TRIBUTARIA	
UTILIDAD CONTABLE	\$ 10.400,99
(-) PARTICIPACION TRABAJADORES	\$ (1.560,15)
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	\$ 8.840,84
(+) GASTOS NO DEDUCIBLE PERMANENTE	\$ 919,96
(+) GASTOS NO DEDUCIBLE TEMPORALES	\$ 936,54
UTILIDAD TRIBUTARIA	\$ 10.697,34
TASA VIGENTE DEL IMPUESTO A LA RENTA	22%
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	\$ 2.353,42
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO DEL EJERCICIO	\$ 2.353,42
(-) ANTICIPO I. RENTA	\$ -
(-) RETENCIONES RENTA DEL EJERCICIO	\$ (2.815,24)
(-) SALDO A FAVOR AÑO ANTERIOR	\$ -
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	-\$ 461,82

GANANCIA DEL PERIODO		
UTILIDAD CONTABLE	\$	10.400,99
(-) GASTO PARTICIPACION TRABAJADORES	\$	(1.560,15)
(-) GASTO IMPUESTO POR IMPUESTO DIFERIDO	\$	202,39
(-) GASTO IMPUESTO A LA GANANCIAS CORRIENTES	\$	(2.353,42)
GANANCIA DEL PERIODO	\$	6.689,82

Al realizar la Conciliación Tributaria, la carga tributaria al generar el Impuesto a la ganancia se vio afectada por los Gastos No deducibles, las tasas por la carga tributaria son como sigue:

- Tasa Nominal del Impuesto a la Renta vigente al cierre 22%
- Tasa Efectiva del Impuesto a Renta causado es del 26,62%

15. FLUJO DE EFECTIVO

La entidad generó los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones y gastos de las actividades operativas, permitiendo realizar la inversión en las Obras en Curso en las Instalaciones; y a la vez cumplir con las obligaciones financieras adquiridas en periodos anteriores.

16.- HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

La gerencia considera que los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera de la empresa, por lo que al cierre del presente ejercicio no se presentan hechos relevantes y/o esenciales que se deban revelar

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

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (30 de marzo 2017), no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener efectos significativos en las cifras presentadas, ni en la situación económica y financiera de la sociedad.

18.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron autorizados por la Administración de la Compañía el 4 de abril de 2017 y presentados a los Accionistas para su aprobación.



Sr. Steven Conrad Divine Branch
REPRESENTANTE LEGAL
CI. 0905374112



Ing. CPA. Lilia Torres Victores
CONTADORA
RUC. 0906843917001