

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONOMICA

La empresa INMOBILIARIA DIVIMONT tiene el 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; siendo su actividad Principal la Administración de Bienes Inmuebles.

Se constituyó mediante escritura Pública, ante el notario Trigésimo del Cantón Guayaquil el 22 de octubre del 1999, e inscrita en el Registro mercantil del Cantón Guayaquil el 14 de julio del 2000.

NOTA 2. DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD Y DE INFORMACION FINANCIERAS (NIC, NIFF)

En la preparación y presentación de los Estados Financieros adjunto, la gerencia ha dado cumplimiento a lo observado y de acuerdo 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).

La información expuesta en los estados financieros, fue obtenida de registros contables que posee la empresa y son llevados de acuerdo con disposiciones legales aplicables al giro específico de ésta.

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES

La aplicación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, revelan la razonabilidad de los estados financieros, por cuanto la información financiera presentada se refleja a través de los componentes de los estados financieros básicos como son el Balance de Situación, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo.

a) Presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros se presentan considerando el principio de empresa en marcha, uniformidad y devengado, cuya información revela prefiriendo a la fecha de los resultados financieros

Los Estados Financieros a presentar corresponden al ejercicio económico del 1ro de enero al 31 diciembre del 2019; las cuales son presentadas a valores históricos.

b) Moneda Extranjera.

La empresa prepara y presenta sus estados financieros dólares de los Estados Unidos de Norte América, que es la moneda funcional que le corresponde. La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad, aquella que influye en los precios de venta de los bienes que comercializa, entre otros factores.

c) Efectivo o equivalente de efectivo.-

Se registran los recursos que la empresa mantiene con una disponibilidad inmediata tales como Caja y saldos en entidades Financieras; en el caso de inversiones con vencimiento de tres meses desde la fecha de adquisición.

d) Deudores Comerciales y Otras Cuentas por cobrar.-

Las cuentas por cobrar son al igual que cualquier activo recursos económicos propiedad de una institución o empresa que le genera un beneficio en el futuro; forma parte del activo corriente, cuya percepción se prevé para un tiempo máximo de doce meses. La política de la empresa es venta al contado, por lo que no existen riesgos financieros, los importes se registran al costo y al final de cada periodo los calores en libros se revisaran para evidenciar su recuperación.

E) Propiedad planta y equipos.-

Se registran inicialmente al costo, y posteriormente se reconocen al modelo de costo: costo – depreciación acumulada- deterioro

f) Acreedores 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. La política de la empresa es la adquisición de bienes y servicios al contado

g) Otras Cuentas del Pasivo.-

En esta cuenta se registran aquellas partidas que no pueden ser registradas en las partidas antes citadas, teniendo presente que estas deben ser detalladas. En caso contrario que sea por el mismo concepto, se hace una nota explicativa general.

h) Provisiones.-

Es un principio básico en contabilidad, que implica reconocer las posibles pérdidas tan pronto como se tenga conocimiento de ellas. Las provisiones son partidas del pasivo del Balance destinadas a recoger gastos o ingresos que se van a producir en el futuro y que son ya conocidos.

i) Resultado del Periodo.-

Superávit o Déficit producto de la operación durante el periodo actual de la institución. En contabilidad se cuantifican los resultados a partir de unidades monetarias haciendo la diferencia entre ingresos y gastos dentro de un periodo determinado, obteniendo un Superávit o un déficit. Esto también es verificable en el estado patrimonial de un periodo a otro, conocido como estado de cambios en la situación patrimonial

j) Impuestos a las ganancias.-

El gasto por impuesto a las ganancias representa el impuesto corriente por pagar, cuando se registren diferencias entre los estados financieros y la base fiscal, se reconocerá el impuesto diferido de Activos y Pasivos por diferencias temporarias que se esperan incrementen o reduzcan la ganancia fiscal en el futuro.

k) Reconocimiento de Ingreso de Actividades Ordinarias.-

El alquiler de bienes inmuebles es la actividad principal ordinaria que genera la entrada bruta de los beneficios económicos del periodo que se informa y son reconocidos al grado de realización del alquiler que es medido con fiabilidad al final cada periodo.

l) 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

m) Reconocimiento de los gastos

Los gastos ordinarios se reconocen cuando ocurren en base a la acumulación o el devengo, relacionados con el reconocimiento del incremento de las obligaciones o el decremento de los activos.

NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Conformado por los siguientes saldos

	2019	2018
BANCOS LOCALES	\$ 1.310,56	\$ 1.105,39

NOTA 5.- CREDITO TRIBUTARIO.- Forma parte del Activo corriente, valores que van hacer utilizados en la cancelación del Impuesto a la renta del periodo que se reporta.

	2019	2018
CREDITO TRIBUTARIO POR IMP. RENTA	\$ 8.987,70	\$ 6.407,49

NOTA 6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.-

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	VALOR ACTIVO	DEPRECIACION ACUMULADO 2018	DEPRECIACION 2019	DEPRECIACION ACUMULADO 2019	SALDO EN LIBROS 3/12/2019
TERRENO	\$ 128.520,00				\$ 128.520,00
INMUEBLES	\$ 65.947,63	\$ 23.081,67	\$ 3.297,38	\$ 26.379,05	\$ 39.568,58
OBRAS EN CURSO	\$ 87.610,13	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 87.610,13
OTROS ACTIVOS	\$ 2.040,18	\$ 1.122,09	\$ 204,02	\$ 1.326,11	\$ 714,07
EQUIPOS COMPUTACION	\$ 1.223,24	\$ 1.223,24	\$ -	\$ 1.223,24	\$ -
EQUIPOS DE OFICINA	\$ 3.004,46	\$ 1.051,60	\$ 300,46	\$ 1.352,06	\$ 1.652,40
	\$ 288.345,64	\$ 26.478,60	\$ 3.801,86	\$ 30.280,46	\$ 258.065,18

NOTA 7. ACTIVOS DIFERIDOS.-

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	2019	2018
POR LUBRICACION PATRONAL	\$ 202,39	\$ 202,39

NOTA 8.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	2019	2018
ACCIONISTAS LOCALES	\$ 8.130,76	\$ 8.130,76

NOTA 9.- OTROS PASIVOS CORRIENTES.-

	2019	2018
RETENCIONES A TERCEROS DE RENTA E IVA PAGAR	\$ 701,00	\$ 915,66
IMPUESTO RENTA DEL EJERCICIO POR PAGAR	\$ 520,30	\$ 1.788,31
TOTAL PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 1.221,30	\$ 2.703,97

	2019	2018
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	\$ 2.175,39	\$ 2.435,47
OBLIGACIONES CON EL IESS	\$ 1.500,20	\$ 1.427,82
PARTICIPACION TRABAJADORES	\$ 417,36	\$ 1.434,48
	\$ 4.092,95	\$ 5.297,77

NOTA 10.- PASIVOS NO CORRIENTES.-

BENEFICIOS EMPLEADOS LP	2019		2018	
PROVISION POR JUBILACION PATRONAL	\$	3.263,66	\$	3.263,66
PROVISION POR DESAHUCIO	\$	2.304,96	\$	2.478,66
	\$	5.568,62	\$	5.742,32

NOTA 11.- PATRIMONIO.- Estado del Patrimonio que refleja los saldos del Capital, con sus resultados acumulados y el Resultado del Ejercicio.

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL	ACUMULADOS NIF	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL 31/12/2018	\$ 6.000,00	\$ 5.037,08	\$ 186.130,09	\$ 44.199,93	\$ 6.340,39	\$ 247.707,49
RESERVA LEGAL		\$ 634,04		\$ 5.706,35	\$ (6.340,39)	\$
GANANCIAS DEL PERIODO					\$ 1.844,71	\$ 1.844,71
SALDO AL 31/12/2019	\$ 6.000,00	\$ 5.671,12	\$ 186.130,09	\$ 49.906,28	\$ 1.844,71	\$ 249.552,20

RESULTADOS ACUMULADOS- Monto correspondiente a la suma del resultado del periodo proveniente de ejercicios anteriores de la institución y aquellos ajustes por movimientos que se omitieron Periodos anteriores los cuales fueron detectados en el periodo.

Esto también es verificable en el estado patrimonial de un periodo a otro, conocido como Estado de cambios en la situación patrimonial.

NOTA 12. IMPUESTO A LA RENTA Y CONCILIACION TRIBUTARIA.- La tasa vigente aplicable para este periodo que se reporta es del 22%; partiendo de la Utilidad contable se realizan los ajustes que por ley corresponden, hasta llegar a la Utilidad Tributaria definiendo el Impuesto Causado;

CONCILIACION TRIBUTARIA

UTILIDAD CONTABLE	\$	2.782,37
(-) PARTICIPACION TRABAJADORES	\$	(417,36)
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	\$	2.365,01
(+) GASTOS NO DEDUCIBLE PERMANENTE	\$	
(+) GASTOS NO DEDUCIBLE TEMPORALES	\$	
UTILIDAD TRIBUTARIA	\$	2.365,01
TASA VIGENTE DEL IMPUESTO A LA RENTA		22%
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	\$	520,30
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO DEL EJERCICIO	\$	520,30
() ANTICIPO I. RENTA	\$	
(-) RETENCIONES RENTA DEL EJERCICIO	\$	(4.368,52)
(-) SALDO A FAVOR AÑO ANTERIOR	\$	(4.619,23)
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE		- \$ 8.467,45

NOTA 13.- RESULTADO DEL EJERCICIO.- Superávit o Déficit producto de la operación durante el periodo actual de la institución, se cuantifican los resultados a partir de unidades monetarias haciendo la diferencia entre ingresos y gastos dentro de un periodo determinado.

GANANCIA DEL PERIODO

UTILIDAD CONTABLE	\$	2.782,37
() GASTO PARTICIPACION TRABAJADORES	\$	(417,36)
(-) GASTO IMPUESTO POR IMPUESTO DIFERIDO	\$	-
() GASTO IMPUESTO A LA GANANCIAS CORRIENTES	\$	(520,30)
GANANCIA DEL PERIODO	\$	1.844,71

14.- HECHOS RELEVANTES O ESENCIALES

La administración considera que los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de la entidad de acuerdo con las NIIF para las PYMES; al cierre del presente ejercicio 28 de febrero del 2020 no presenta hechos relevantes y/o esenciales que se deban revelar

15.- HECHOS POSTERIORES

La emergencia sanitaria por el COVID-19, ha afectado a nivel mundial, causando un gran impacto económico en todas las empresas y extractos sociales; la oferta de bienes y servicios se ha afectado de manera importante, mientras que la demanda se ha reducido en forma sustancial; nos veremos en la necesidad de realizar ajustes necesarios para regular el riesgo de liquidez operativo y la sostenibilidad de la operaciones.

16- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 27 de mayo de 2020 y presentados a los Accionistas para su publicación.


Sr. Steven Conrad Divine Branch
REPRESENTANTE LEGAL
CI. 0905374112


Ing. CPA. Lilia Torres Victores
CONTADORA
RUC. 0906843917001

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U.S. Dólares)

ACTIVOS	NOTAS	2019	2018
ACTIVO CORRIENTE			
CAJA Y BANCOS	5	\$ 1.310,56	\$ 1.105,39
CREDITO TRIBUTARIO RENTA		\$ 8.987,70	\$ 6.407,49
		<u>\$ 10.298,26</u>	<u>\$ 7.512,88</u>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS			
TERRENO		\$ 128.520,00	\$ 128.520,00
OBRAS EN CURSO		\$ 87.610,13	\$ 87.610,13
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
DEPRECIACION ACUMULADA		\$ (30.280,46)	\$ (26.478,60)
		<u>\$ 258.065,18</u>	<u>\$ 261.867,04</u>
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO		<u>\$ 202,39</u>	<u>\$ 202,39</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>\$ 268.565,83</u>	<u>\$ 269.582,31</u>
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		\$ 8.130,76	\$ 8.130,76
IMPUESTOS POR PAGAR		\$ 701,00	\$ 915,66
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR		\$ 2.175,39	\$ 2.435,47
SEGURO SOCIAL POR PAGAR		\$ 1.500,20	\$ 1.427,82
IMPUESTO RENTA DEL EJERCICIO		\$ 520,30	\$ 1.788,31
PARTICIPACION TRABAJADORES		\$ 417,36	\$ 1.434,48
TOTAL DEL PASIVO		<u>\$ 13.445,01</u>	<u>\$ 16.132,50</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
PROVISION POR JUBILACION PATRONAL		\$ 3.263,66	\$ 3.263,66
PROVISION POR DESAHUCIO		\$ 2.304,96	\$ 2.478,66
		<u>\$ 5.568,62</u>	<u>\$ 5.742,32</u>
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL		\$ 6.000,00	\$ 6.000,00
RESERVA LEGAL		\$ 5.671,12	\$ 5.037,08
UTILIDADES ACUMULADAS		\$ 49.906,28	\$ 44.199,93
ACUMULADO POR EFECTOS NIIF 1RA VEZ		\$ 186.130,09	\$ 186.130,09
RESULTADO DEL EJERCICIO		\$ 1.844,71	\$ 6.340,39
		<u>\$ 249.552,20</u>	<u>\$ 247.707,49</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>\$ 268.565,83</u>	<u>\$ 269.582,31</u>

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U.S. Dólares)

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL	ACUMULADOS NIIF	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
SALDO AL 31/12/2018	\$ 6.000,00	\$ 5.037,08	\$ 186.130,09	\$ 41.199,93	\$ 6.340,39	\$ 247.707,49
RESERVA LEGAL		\$ 634,04		\$ 5.706,35	\$ (6.340,39)	\$ -
GANANCIAS DEL PERIODO					\$ 1.844,71	\$ 1.844,71
SALDO AL 31/12/2019	\$ 6.000,00	\$ 5.671,12	\$ 186.130,09	\$ 49.906,28	\$ 1.844,71	\$ 249.552,20

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL 1RO DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en U.S. Dólares)

	NOTAS	2019	2018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	14	\$ 117.846,45	\$ 120.647,35
GASTOS DEL PERSONAL		\$ (77.312,58)	\$ (62.293,58)
GASTO DE DEPRECIACION		\$ (3.801,86)	\$ (3.801,86)
GASTOS GENERALES		\$ (33.949,64)	\$ (44.988,73)
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTO A LA RENTA		\$ 2.782,37	\$ 9.563,18
GASTO PARTICIPACION TRABAJADORES		\$ (417,36)	\$ (1.434,48)
GASTO IMPUESTO A LA GANANCIAS DIFERIDO		\$ -	\$ -
GASTO IMPUESTO A LA GANANCIAS CORRIENTE		\$ (520,30)	\$ (1.788,31)
UTILIDAD NETA		\$ 1.844,71	\$ 6.340,39
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		\$ -	\$ -
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		\$ 1.844,71	\$ 6.340,39

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U.S. Dólares)

	NOTAS	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros procedentes de venta de prestación de servicios	15	\$ 117.846,45	\$ 120.647,35
Pagos a Proveedores por el suministro de bienes y servicios		\$ (34.020,94)	\$ (45.060,03)
Pagos a los empleados		\$ (78.552,25)	\$ (64.550,37)
Impuesto a las ganancias		\$ (3.838,75)	\$ (5.106,76)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		\$ 1.434,51	\$ 5.930,19
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Obras en Curso		\$ -	\$ (10.613,15)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		\$ -	\$ (10.613,15)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Aportes en efectivo de los accionistas		\$ (8.000,00)	\$ (8.000,00)
Prestamos Bancarios		\$ -	\$ -
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		\$ (8.000,00)	\$ (8.000,00)
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes		\$ (6.565,49)	\$ (2.069,81)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año		\$ 1.105,39	\$ 3.175,20
Efectivo y sus equivalentes al final del año		\$ (5.460,10)	\$ 1.105,39

INMOBILIARIA DIVIMONT S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	2.782,37
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	2.864,20
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	3.801,86
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados	9702	
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	9703	
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	9704	
Ajustes por gastos en provisiones	9705	
Ajuste por participaciones no controladoras	9706	
Ajuste por pagos basados en acciones	9707	
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	9708	
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	9709 \$	(520,30)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	9710 \$	(417,36)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	-4212,06
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801 \$	-
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802	
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	9803	
(Incremento) disminución en inventarios	9804	
(Incremento) disminución en otros activos	9805 \$	(613,67)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806 \$	(71,30)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807	
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808 \$	(822,31)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	9809	
Incremento (disminución) en otros pasivos	9810 \$	(2.704,78)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	1.434,51