

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO
TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**, al 31 de diciembre del 2013, los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación *razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera* establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en las auditorías, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos la situación financiera de **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**, al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera establecidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías.

ASESORIA CONTABLE Y TRIBUTARIA PEREZ & PEREZ CIA. LTDA.
RNAE - 2 - No. 444



Econ. Luis Aguilar Arellano
GERENTE
Registro No.

Guayaquil, abril 15 del 2014

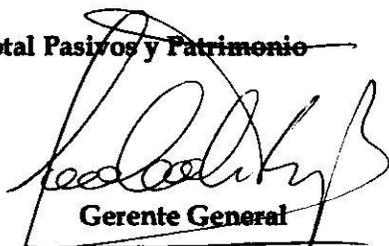
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

		2013
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo	NOTA 3	25,268.35
Activos financieros	NOTA 4	61,590.71
Impuestos	NOTA 5	18,384.61
Otros activos		<u>1,900.41</u>
Total Activos Corrientes		107,144.08
Activos no corrientes		
Propiedades y equipos	NOTA 6	1,242,787.27
Otros activos		<u>641.63</u>
Total Activos no corrientes		1,243,428.90
Total Activos		<u>1,350,572.98</u>
Pasivos corrientes		
Obligaciones bancarias	NOTA 7	99,561.14
Pasivos financieros	NOTA 8	313,700.73
Otras Obligaciones corrientes	NOTA 9	<u>18,800.21</u>
Total Pasivos Corrientes		432,062.08
Pasivos a largo plazo		
Obligaciones bancarias	NOTA 7	47,737.39
Cuentas por pagar a largo plazo	NOTA 10	67,986.84
Otros pasivos		<u>357.55</u>
Total Pasivos		548,143.86
Patrimonio		
Capital social	NOTA 11	800.00
Aportes para Aumento de Capital	NOTA 11	17,000.00
Resultados Acumulados	NOTA 11	<u>784,629.12</u>
Total Patrimonio		802,429.12
Total Pasivos y Patrimonio		<u>1,350,572.98</u>


Gerente General

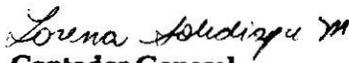

Contador General

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTERGALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

		2013
Ingresos:		
Servicios	NOTA 12	<u>118,055.62</u>
Ingresos Netas		118,055.62
GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos Operativos y Administrativos	NOTA 13	(46,716.30)
Gastos de Depreciación	NOTA 13	<u>(66,886.56)</u>
TOTAL		(113,602.86)
UTILIDAD OPERACIONAL		4,452.76
Otros gastos		(2,986.66)
Utilidad en Venta de Activos fijos		<u>41,534.48</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		<u>43,000.58</u>
Impuestos a la Renta	NOTA 14	<u>(16,106.55)</u>
UTILIDAD NETA		<u><u>26,894.03</u></u>


Gerente General


Contador General

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

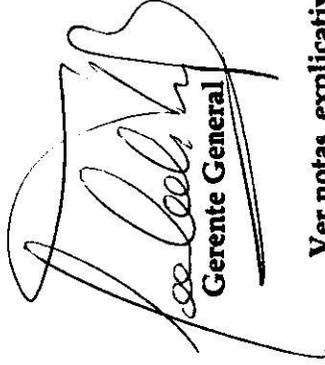
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Capital	Aportes para Futura	Resultados Acumulados	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800.00	17,000.00	757,735.09	775,535.09
Utilidad neta del año 2013			26,894.03	26,894.03
Saldo al 31 de diciembre del 2013	800.00	17,000.00	784,629.12	802,429.12

(1) Representado por 800,00 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$ 1,00 cada una.


Gerente General


Contador General

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

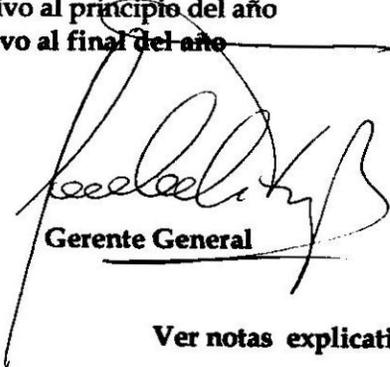
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

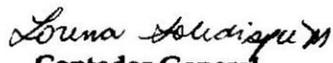
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	2013
<u>Efectivo proveniente de actividades de operación</u>	
Efectivo recibido de clientes	77,625.94
Efectivo pagado a proveedores	(31,883.39)
Otros gastos	(2,986.74)
Otros ingresos	<u>99,570.36</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>142,231.19</u>
<u>Efectivo utilizado por actividades de inversión:</u>	
Adquisiciones de propiedades y equipos	(7,880.51)
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de inversión	(7,880.51)
<u>Efectivo provisto por actividades de financiamiento:</u>	
Dividendos pagados	(99,570.28)
Obligaciones Largo Plazo	(10,886.97)
Efectivo (utilizado) provisto por actividades de financiamiento	(110,457.25)
Aumento de efectivo	23,893.43
Efectivo al principio del año	<u>1,374.93</u>
Efectivo al final del año	<u>25,268.36</u>

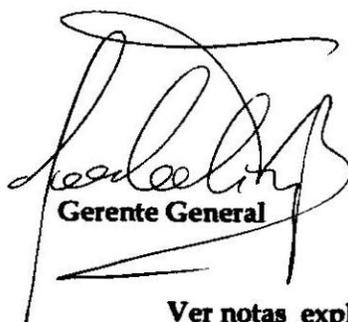

Gerente General


Contador General

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS
ACTIVIDADES DE OPERACION
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	2013
<u>Efectivo proveniente de actividades de operación</u>	
Utilidad Neta	26,894.03
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Impuesto a la Renta	16,106.55
Depreciaciones	66,886.56
Venta de activos	58,035.80
<u>Cambios en activos y pasivos de operación:</u>	
Cuentas por cobrar	(40,429.68)
Activos por impuestos	(2,582.95)
Otros activos	1,625.42
Pasivos financieros	15,463.37
Otros obligaciones corrientes	<u>232.09</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>142,231.19</u>


Gerente General


Contador General

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. OPERACIONES

La compañía fue constituida el 26 de agosto del año 1988, mediante escritura pública e inscrita en el Registro mercantil el 7 de noviembre de 1988, en la ciudad de Guayaquil, bajo la denominación de INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A., y autorizada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No.88-2-1-1-04186, su principal actividad es dedicarse a la adquisición, venta, administración, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financieras para Pymes, establecidas por la Superintendencia de compañías del Ecuador, mediante las siguientes resoluciones:

Resolución No. SC.Q.ICL.004.- Las NIIF fueron oficializadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías en el año 2006, mediante esta resolución del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, en la mencionada resolución se dispuso que las compañías deben de adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del 1 de enero del 2009. La misma fue ratificada en julio del 2008 en el Registro Oficial 378 del 10 de julio del 2008.

Resolución No. 08.G.DSC.010.- La Superintendencia de Compañía establece *el Cronograma de Aplicación Obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF*, la misma que fue publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, para todas las compañías y entes sujetos al control y vigilancia, determinándose tres grupos, para la aplicación:

- **Primer Grupo:** están todas las compañías que coticen en bolsa de valores y firmas auditoras, se establece como periodo de transición año 2009 y periodo de aplicación legal 2010.
- **Segundo Grupo:** Están las compañías que al año 31 de diciembre del 2007 superen \$ 4,000,000 del total de activos, las Holding o tenedores de acciones que hubieran conformado grupos empresariales. Este grupo tiene como periodo de transición el año 2010 y periodo aplicación legal 2011.
- **Tercer grupo:** Las demás compañías que no fueron consideradas en dos grupos anteriores, tendrán como periodo de transición de las NIIF año 2011 y periodo de aplicación legal año 2012.

De acuerdo a esta Resolución, las compañías tienen como obligatoriedad de preparar el cronograma de Implementación de las NIIF, hasta marzo del 2009, 2010 y 2011, las mismas que deben de estar aprobadas por la junta general de accionistas o por el organismo que estatutariamente este facultado.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Continuación)

Resolución No. SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.010.- mediante esta resolución de enero 12 del 2011, se realizó modificaciones a la Resolución 08.G.DSC.010. de 20 de noviembre del 2008 y publicada en el R.O. 498 del 31 de diciembre del 2008, que oficializa la aplicación de las NIIF para PYMES, para todas las compañías del tercer grupo siguiente manera, califica como Pymes a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a US\$. 4,000,000
- Registren un valor de ventas brutas anuales inferiores US\$. 5,000,000
- Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado).

Se considerará como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al periodo de transición.

Mediante la Resolución No. SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.010. la compañía INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A. aplica legalmente las NIIF para PYMES, en el año 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011.

Resolución SC.G.ICL.CPAIFRS.11.07.- se emite el Reglamento del destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donación, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF Completas y NIIF para PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras; reconocimiento del deterioro y designación e informe de perito, esta resolución deroga la resolución mencionada en el párrafo anterior.

Resolución SC.G.ICL.CPAIFRS.11.015.- se emite la Norma en la Adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como Costo Atribuido, en el caso de los bienes inmuebles. En la mencionada norma se permite para el periodo de transición de las NIIF para PYMES, en aplicación a la sección 35, podrán medirlos a su valor razonable o revaluó, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago de impuesto prediales del año 2011, o basarse en un avalúo elaborado por un periodo calificado por la Superintendencia de Compañías.

La compañía ha cumplido con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en la presentación del cronograma de implementación de las NIIF y acta de aprobación de los ajustes de las NIIF en el periodo de transición con fecha noviembre 18 del 2011, cuyos efectos se contabilizaron en cuentas de patrimonio.

Estos estados financieros del año 2013, se han elaborado de acuerdo 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 (IASB), las principales políticas utilizadas por INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A. para la elaboración de los estados financieros con NIIF para PYMES correspondientes del año 2013 se resumen a continuación:

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Continuación)

a) Declaración explícita y sin reserva

La Administración de la Compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha abril 10 del 2014 y los mismos que serán debidamente autorizados de manera que sean puestos a disposición de la Junta de Accionistas para su aprobación final.

b) Moneda funcional

Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del año 2000, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de elaboración del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como efectivo a las cuentas de caja y bancos, equivalente de efectivo a las inversiones de disponibilidad en menos de 90 días y que generen intereses mensuales.

d) Activos y pasivos financieros

Corresponden a instrumentos financieros no derivados, las que están conformados en cuentas por cobrar, cuentas por pagar y obligaciones con instituciones financieras. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a las operaciones y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Corresponden principalmente a saldos por cobrar de alquileres de inmuebles, los cuales no registran intereses y tienen un vencimiento aproximado de 30 días. nota 4.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo, la cuales corresponden a valores pendientes por cancelarse, producto de las últimas compras de bienes y servicios, nota 7.
- **Obligaciones financieras.**- corresponden a préstamos con instituciones financieras, los cuales están registradas al costo, en función al tiempo de vigencia de las obligaciones.

e) Riesgos

Las Normas Internacionales de Información Financieras, requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Continuación)

diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: mercado y financieros. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Riesgo de Mercado.**- La Compañía opera principalmente en el mercado local de alquiler, compra o venta de inmuebles, por lo que principalmente los riesgos están relacionados a los precios del mercado inmobiliario.
- **Riesgo de liquidez y financieros.**- La Compañía se ha financiado con operaciones de proveedores locales y con instituciones financieras en el año 2013. Las cuentas de proveedores tienen un vencimiento a 90 días. La Administración de la Compañía prudente al riesgo, efectúa las gestiones necesarias para mantener una liquidez que le permita disponer de efectivo para cubrir sus obligaciones.

f) Activos por Impuestos corrientes

Los impuestos anticipados representan retenciones que le fueron efectuadas a la compañía y se presentan al costo real.

g) Propiedades y Equipos

Se muestra al costo histórico menos la depreciación acumulada, con excepción de bienes inmuebles que se han registrado al costo atribuido en el periodo de transición, de acuerdo a lo establecido en las normas emitidas por la Superintendencia de Compañías y NIIF para PYMES. El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registran cuando se causan. Los gastos de mantenimiento menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año utilizando tasas que se consideren adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta, sobre la base de los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	5%
Muebles y Enseres e instalaciones	10%
Vehículos	20%
Otros	5% y 10%

h) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. La apropiación de la reserva legal por los resultados del año, se registrará una vez aprobados los estados financieros por parte de los accionistas.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Continuación)

i) Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. Al cierre de los estados financieros la empresa no ha constituido la participación de trabajadores.

j) Provisión para impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto 22% aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar, o una tarifa del 15% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones.

k) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la evaluación de activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración debido a la ocurrencia de eventos futuros.

l) Uso de estimaciones

Los estados financieros adjuntos no incluyen cifras comparativas con el año 2012 (nota 2), en razón que es el primer año de auditoría externa. La revelación de la información financiera comparativa es requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013, el efectivo corresponde a depósitos a la vista en instituciones financieras, libre de restricciones.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Partes Relacionadas: Al 31 de diciembre del 2013, incluyen principalmente a saldos por cobrar por alquiler de bienes inmuebles a compañías relacionadas por US. 31,163.75 y US\$. 25,687.04, pertenecientes a Aifa S.A. por y Agritop S.A., respectivamente.

Otras cuentas por cobrar: Incluyen saldos de otras cuentas por cobrar a la Compañía Ecobis S.A. por US\$. 2,713.76.

5. ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTES

Crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado - IVA.- Corresponde a retenciones en la fuente que le ha sido efectuada por los servicios por US\$. 1,826.21, el mismo que puede ser compensado con obligaciones presentes y futuras de impuesto.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Continuación)

Crédito tributario en la Fuente.- Corresponden a retenciones por US\$. 16,558.40, que han sido efectuadas a la Compañía y que de acuerdo a las normativa tributaria vigente pueden ser compensadas directamente con el impuesto a la renta del año o solicitar su devolución a la autoridad fiscal, como pago en exceso, estas tendrán en un plazo de vigencia de tres años.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2013, están compuestas como sigue:

	US\$
Terrenos	497,091.07
Edificios	1,030,265.47
Instalaciones	12,591.72
Vehículo	43,741.07
Muebles y enseres	1,339.18
Equipos de comunicación y otros	1,651.00
Bote	<u>100,886.94</u>
Subtotales	1,687,566.45
Depreciación acumulada	<u>(444,779.18)</u>
Total	<u><u>1,242,787.27</u></u>

El movimiento de propiedades, plantas y equipos es como se presenta a continuación:

	US\$
Saldo Inicial	1,359,829.12
Adquisiciones	7,880.51
Ventas/Bajas	(58,035.80)
Depreciaciones	<u>(66,886.56)</u>
Saldo final	<u><u>1,242,787.27</u></u>

Adquisiciones: En el año 2013, las principales compras correspondieron a adquisiciones de un motor para el bote.

Ventas: En el año 2013, corresponden a la venta de dos inmuebles efectuada a la Compañía Hielcorp S.A. por US\$. 99,570.28, ubicados en la Avenida Carlos Julio Arosemena km 2 1/2, según consta la escritura pública de compra-venta, la utilidad de US\$. 41,534.48 producto de la venta fue registrada en el estado de resultado.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Continuación)

7. OBLIGACIONES

Al 31 de diciembre del 2013, correspondientes a:

	US\$
<u>Banco Bolivariano</u>	
Préstamo concedido en agosto del 2012, para adquisición de vehículo, que genera intereses a una tasa anual del 11.08%, pagadera mensualmente, con vencimiento del agosto del 2015.	20,447.39
<u>CROLCORP</u>	
Saldos de préstamos concedido en Junio del 2005, para adquisición de Bienes inmuebles, que genera intereses a una tasa de interés anual del 10.00% pagadera mensualmente, con vencimiento en mayo del 2015.	<u>126,851.14</u>
Subtotales	147,298.53
(-) Porción corriente	
Banco Bolivariano	(11,897.89)
CROLCORP	<u>(87,663.25)</u>
Subtotales	(99,561.14)
Total	<u>47,737.39</u>

Garantías.- Al 31 de diciembre del 2013, los préstamos mantenidos en los bancos locales se encuentran garantizados mediante hipotecas abiertas sobre el vehículo, notas 6.

8. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013, están compuestas como sigue:

	US\$ 2013
Proveedores por pagar	188,497.14
Partes relacionadas	122,213.38
Anticipos clientes	1,198.77
Otros pasivos	<u>1,791.44</u>
Total	<u>313,700.73</u>

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Continuación)

Proveedores: Al 31 de diciembre del 2013, representan valores por cancelar a Crolcorp por US\$. 152,636.94 por las adquisiciones de bienes inmuebles, que genera interés anual del 10%, a la fecha de emisión de los estados financieros (abril 15 del 2014), estos saldos se encuentran en proceso de cancelación; y, Yatch Advisor por US\$. 35,320.00, que no generan intereses y que corresponde a valores no cancelados de años anteriores.

Partes relacionadas: Saldos de préstamos recibidos de partes relacionadas que no devengan intereses y no tiene una fecha de vencimiento.

9. OTROS OBLIGACIONES CORRIENTES

Impuesto.- Al 31 de diciembre del 2013, incluyen impuesto a la renta del año por US\$.16,105.55 (nota 14), retenciones efectuadas por la empresa de Iva y Retenciones en la fuente por US\$. 2,655.88 y US\$. 37.78, respectivamente.

10. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Corresponden a saldos de préstamos recibidos de accionistas en años anteriores, los cuales no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. En el año 2013 se efectuó, mediante compensación de crédito el valor de US\$. 99,570.28, por la venta de efectuada a la compañía Hielcorp S.A. de dos bienes inmuebles, nota 6.

11. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2013, están conformados como sigue:

Capital Social: En el año 2013 está constituido por 800 acciones nominales de US\$. 1.00 por acción, de propiedad de las Compañías Seventors CORP. propietaria de 799 acciones y la compañía Agrícola Dole Agridole S.A. propietaria de 1 acción.

Aporte para Aumento de Capital.- corresponden a aportaciones en efectivo realizados por los accionistas de años anteriores.

Resultados Acumulados.- Incluye el resultado del año por US\$. 26,894.03 y ganancias netas de periodos anteriores por US\$. 75,801.29.

Adopción por primera vez de las NIIF para Pymes: corresponden US\$ 638,622.90 correspondiente al registro de bienes inmuebles a costo atribuido, medidos según el avalúo comercial consignado en la carta de pago de impuesto prediales en el periodo de transición, permitido según la Resolución SC.G.ICLCPAIFRS.11.015 emitida por la Superintendencia de Compañías, y, a US\$. 43,310.90 de otros ajustes provenientes de la adopción de las NIIF.

12. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2013, están constituidos por los servicios de arriendos de los inmuebles.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Continuación)

13. GASTOS OPERACIONALES Y ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2013, están compuestos principalmente por gastos de: depreciación por US\$. 66,886.56, impuestos contribuciones por US\$. 7,264.56, honorarios profesionales por US\$. 2,178.83, mantenimientos por US\$. 1,730.85. Adicionalmente incluyen otros gastos por US\$. 7,144.48 que se consideraran como gastos no deducibles en la conciliación tributaria.

14. IMPUESTO A LA RENTA

La base imponible para el cálculo del impuesto a la renta por los períodos 2013 fue determinada por la Compañía como sigue:

	US \$ 2013
Utilidad antes de participación a empleados e impuestos	43,000.58
Subtotal	
(-) Rentas exentas	0
(+) Gastos no deducibles	30,211.03
Base imponible para Impuesto a la renta	<u>73,211.61</u>
Impuesto a la renta causado 22%	16,106.55
Anticipo calculado para el periodo	<u>8,035.03</u>
<u>Impuesto mínimo a cancelar</u>	
Mayor entre el impuesto calculado y anticipo	
Impuesto a la renta causado	<u>16,106.55</u>

La compañía no provisionó la participación de trabajadores, debido a que no mantienen personal en nómina.

Los gastos no deducibles.- incluyen gastos por US\$. US\$. 7,144.48 no soportados con facturas y US\$. 23,066.55 por depreciaciones de activos revalorizados en años anteriores.

Las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2013 al 2010, están dispuestas para la revisión de la autoridad fiscal, corresponden a los ejercicios económicos.

15. CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTOS DE INFORMACION

Unidad de Análisis Financiero (UAF): En observancia a la Resolución No. UAF-DG-SO-2012-0106 publicada en el Registro Oficial No. 923 del 1 de abril del 2013, se expide la resolución sustitutiva a la Resolución No. UAF-DG-2012-0035 del 30 de marzo de 2012, publicada en el Registro Oficial No.710 de 24 de mayo de 2012 se resolvió que las personas jurídicas que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional, como sujetos a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), que deberán cumplir con las disposiciones previstas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Continuación)

Financiamiento de Delitos y que deberán reportar: 1) Las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar solo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho; 2) Operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a US\$. 10,000 o su equivalente en otras monedas; así como, las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de 30 días; 3) Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal.

Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2013-0013 se establece ampliar los plazos de presentación de los reportes a las personas jurídicas que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria, presentarán hasta el 15 de julio del 2014 los reportes.

La Compañía al 31 de diciembre del 2013, se encuentra en proceso de elaboración de estipulado en los marcos regulatorios previamente mencionados.

16. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PYMES (NIIF).

La Superintendencia de Compañías estableció la aplicación obligatoria de las NIIF a partir de enero 1 del año 2009, mediante Resolución No. 06.Q.ICL.004 publicadas en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, y fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008. De acuerdo a la Resolución No. SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01 publicada en el R.O. No. 372 del enero 27 del 2011, la Compañía INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A., deberá de aplicar NIIF para PYMES en el año 2012, teniendo como periodo de transición año 2011.

Para esto la compañía cumplió con la presentación del cronograma de implementación de las NIIF, la cual fue aprobada mediante acta de la junta general de accionistas con fecha 14 de octubre del 2011. La aprobación de la conciliación del patrimonio en el periodo de transición año 2011 fue aprobada mediante acta de la junta general de accionistas el 18 de noviembre del 2011.

17. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos han sido reclasificados al 31 de diciembre del 2013, para propósitos de prestación de este informe de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financieras.

18. REVELACIONES DISPUESTAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 96.1.4.1.003 (modificada por resolución No. 96.141.005 de septiembre 6 de 1997), efectuamos las siguientes revelaciones:

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Continuación)

Eventos Posteriores.- Entre el 31 de diciembre del 2013 y hasta la fecha de emisión de este informe (15 de abril del 2013), no existe evento posterior que amerite ser mencionado.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes, aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía por tal razón no están reveladas.
