

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Norma Internacional de Información Financiera

PYMES Pequeñas y Medianas Entidades

RUC - Registro Único de Contribuyente

SRI - Servicio de Rentas Internas

Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 804

+593 (2) 2506 866

+593 (2) 2554 656

Quito - Ecuador EC170517

Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401 y 502

+593 (4) 2683 789

+593 (4) 2683 873

Guayaquil - Ecuador EC00512

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

Inmobiliaria Inmosirena S.A.

Guayaquil, 7 de abril del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Inmosirena S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Inmosirena S.A., al 31 de diciembre del 2016 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes de Inmobiliaria Inmosirena S.A., de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que como se indica en la nota 11 en los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a compañías relacionadas por US\$109.428 y US\$209.268 respectivamente; adicionalmente, durante el año las transacciones con dichas compañías que representaron ingresos para la Compañía, cuyos montos se exponen en la mencionada nota. Por lo indicado, las transacciones y saldos con Compañías relacionadas inciden significativamente en la determinación de la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

A la Junta General de Accionistas de
Inmobiliaria Inmosirena S.A.
Guayaquil, 7 de abril del 2017

Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión informamos que los estados financieros de Inmobiliaria Inmosirena S.A., al 31 de diciembre del 2015, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 28 de marzo del 2016, expresó una opinión sin salvedad sobre dichos estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – (NIIF para PYMES), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

A la Junta General de Accionistas de
Inmobiliaria Inmosirena S.A.
Guayaquil, 7 de abril del 2017

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

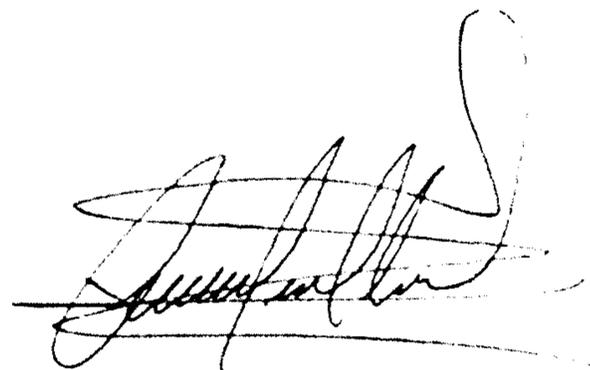
Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2016, sobre el informe de cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Inmobiliaria Inmosirena S.A., se emite por separado.



Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

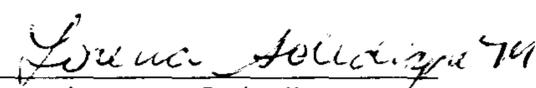
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	Referencia a Notas	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2.870	1.622
Cuentas por cobrar			
Cuentas por cobrar clientes		5.780	1.531
Cuentas por cobrar relacionadas	11	109.428	34.560
Otras cuentas por cobrar		27	1.676
Impuestos por recuperar	13	56.891	17.668
		<u>172.126</u>	<u>55.435</u>
Total del activo corriente		<u>174.996</u>	<u>57.057</u>
Activo no corriente			
Propiedades y equipos, netos	7	1.269.341	1.369.798
Propiedad de inversión	8	19.330	-
Otros activos no corrientes		284	284
Total del activo no corriente		<u>1.288.955</u>	<u>1.370.082</u>
Total del activo		<u>1.463.951</u>	<u>1.427.139</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ab. Fernando Torres Bejarano
Presidente



Lorena Soledispa
Contadora General

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

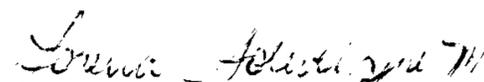
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Pasivo y patrimonio</u>	Referencia a Notas	2016	2015
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	9	153.333	153.333
Cuentas por pagar			
Cuentas por pagar relacionadas	11	209.268	189.938
Anticipos recibidos de relacionadas	11	128.500	-
Cuentas por pagar, otras	10	110.144	83.680
		<u>447.912</u>	<u>273.618</u>
Pasivos acumulados			
Beneficios sociales	12	13.875	-
Impuestos por pagar	13	56.606	19.242
Total del pasivo corriente		<u>671.726</u>	<u>446.193</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	9	12.778	166.111
Total del pasivo		<u>684.504</u>	<u>612.304</u>
Patrimonio (según estado adjunto)		<u>779.447</u>	<u>814.835</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>1.463.951</u>	<u>1.427.139</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ab. Fernando Torres Bejarano
Presidente



Lorena Soledispa
Contadora General

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

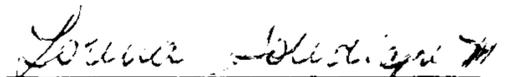
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2016	2015
Ingresos			
Arrendamiento		336.913	185.028
Gastos operativos			
Gastos administrativos	17	(338.607)	(104.553)
(Pérdida) utilidad operacional		(1.694)	80.475
Gastos financieros		(25.816)	(39.440)
Otros ingresos, netos		-	1.120
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta		(27.510)	42.155
Impuesto a la renta	13	(7.877)	(16.363)
(Pérdida) utilidad neta del año		(35.387)	25.792

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ab. Fernando Torres Bejarano
Presidente



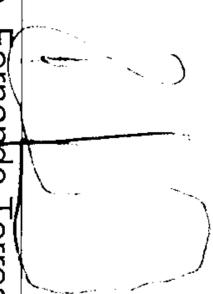
Lorena Soledispá
Contadora General

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados					
	Capital Social	Aportes para futura capitalización	Reserva Legal	Adopción por primera vez a NIIF para PYMES	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2015	17.800	23.082	400	736.288	11.473	789.043
Utilidad neta y resultado integral del año					25.792	25.792
Saldos al 31 de diciembre del 2015	17.800	23.082	400	736.288	37.265	814.835
Según resolución de la Junta General de Accionistas del 06 de abril del 2016:						
- Aporte futura capitalización		13.239			(13.239)	-
- Apropriación de reserva			2.579		(2.579)	-
Utilidad neta y resultado integral del año					(35.387)	(35.387)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	17.800	36.321	2.979	736.288	(13.940)	779.447

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ab. Fernando Torres Bejarano
 Presidente


 Lorena Soledispa
 Contadora General

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

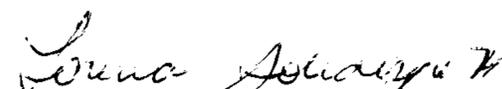
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2016	2015
Flujos de efectivo proveniente de actividades de operación:			
Recibido de clientes		283.638	241.880
Pagado a proveedores y otros acreedores		(38.919)	(247.169)
Anticipos recibidos de relacionadas		128.500	-
Pagado a empleados		(208.902)	-
Pago de impuestos		(9.736)	(14.508)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>154.581</u>	<u>(19.797)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades y equipos	7	-	(258.990)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-	(258.990)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones bancarias, netas	9	(153.333)	271.712
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(153.333)</u>	<u>271.712</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1.248	(7.075)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1.622</u>	<u>8.697</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>2.870</u></u>	<u><u>1.622</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ab. Fernando Torres Bejarano
Presidente



Lorena Soledispa
Contadora General

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

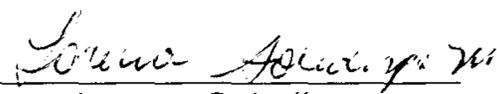
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
(Perdida) utilidad neta del año		(35.388)	25.792
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	7	65.608	65.878
Baja de propiedad y equipos	7	34.850	-
		<u>65.070</u>	<u>91.670</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar, neto		(79.117)	51.845
Otros activos		25.841	5.007
Activos por impuestos corrientes		(39.223)	(7.322)
Documentos y cuentas por pagar, neto		2.271	(170.175)
Pasivos acumulados		13.875	-
Anticipos recibidos	11	128.500	-
Pasivos por impuestos corrientes		37.364	9.178
Efectivo neto provisto por (utilizado en) por las actividades de operación		<u><u>154.581</u></u>	<u><u>(19.797)</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ab. Fernando Torres Bejarano
Presidente



Lorena Soledispa
Contadora General

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima en la ciudad de Guayaquil el 26 de agosto del 1988 mediante escritura pública e inscrita en el registro mercantil el 7 de noviembre del 1988, autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Inmobiliaria Inmosirena S.A. se dedica a la adquisición, venta, administración, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles.

1.2 Situación financiera del país

Durante el año 2016, la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación de los barriles de petróleo, la cual es fuente principal de ingresos del país, así como también otros aspectos tales como la devaluación de otras monedas en comparación con el dólar estadounidense, moneda oficial del país.

Con el fin de afrontar estas situaciones, el Gobierno ha diseñado diferentes alternativas, entre las cuales se destacan la priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de beneficios tributarios, contribuciones tributarias solidarias extraordinarias a empresas y personas naturales, incremento temporal de 2% en el Impuesto al valor agregado, emisión de bonos del estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, mantenimiento de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios, entre otros.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 15 de marzo del 2017 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, estas políticas han sido diseñadas en función a la (NIIF para las PYMES) vigente al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Con el objeto de presentar de forma comparativa los estados financieros del año 2015 con los del año 2016, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros y sus notas.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Sección</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Sección 1	Aclara que los tipos de entidades no tienen automáticamente obligación pública de rendir cuentas - Incorpora guías de aclaración sobre el uso de la NIIF para las PYMES en los estados financieros separados de la controladora.	1 de enero del 2017
Sección 2, 14, 15, 21	Incorpora guías de aclaración sobre la exención por esfuerzo o costo desproporcionado. Requerimiento nuevo dentro de las secciones correspondientes para que las entidades revelen su razonamiento sobre el uso de una exención.	1 de enero del 2017
Sección 4, 16, 17	Incorpora un requerimiento de presentación de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera - Elimina el requerimiento de revelar de forma comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.	1 de enero del 2017
Sección 5	Aclara de que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de la operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la sección 27 - Incorpora un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral.	1 de enero del 2017

(Continúa en la página siguiente)

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sección</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Sección 6	Aclara la información a presentar en el estado de cambio en el patrimonio .	1 de enero del 2017
Sección 9	Aclara la exclusión en la consolidación de las subsidiarias adquiridas con la intención de venta o disposición en el plazo de un año, e incorpora guías que aclaran el tratamiento de estas subsidiarias - Aclara la preparación de estados financieros consolidados si las entidades del grupo tienen diferentes fechas de presentación - Aclara sobre las diferencias de cambio acumuladas que surgen de la conversión de una subsidiaria en el extranjero en el momento de su disposición - Incorpora una opción para permitir que una entidad contabilice las inversiones en subsidiarias, asociadas y entidades controladas de forma conjunta en sus estados financieros separados - Modifica la definición de "estados financieros" combinados para referirse a entidades bajo control común, en lugar de solo a aquellas bajo control común de un solo inversor.	1 de enero del 2017
Sección 11	Se añade una exención por "esfuerzo o costo desproporcionado" a la medición de inversiones en instrumentos a patrimonio a valor razonable - Aclara la interacción de esta sección con otras secciones de la NIIF para las PYMES - Aclara la aplicación de criterios en acuerdos de préstamos simples - Aclara la constitución de una transacción financiera - Aclara la medición del valor razonable.	1 de enero del 2017
Sección 12	Aclara la interacción de esta sección con otras secciones de la NIIF para las PYMES - Aclara los requerimientos para la contabilidad de coberturas.	1 de enero del 2017
Sección 17, 10, 31	Alinea las modificaciones de la NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo de Mejoras Anuales a las NIIF - Incorpora la exención del uso del costo de la pieza - Incorpora la opción de utilizar el modelo de revaluación.	1 de enero del 2017
Sección 18	Modifica la determinación de la vida útil de la plusvalía u otro activo intangible cuando no pueda medirse con fiabilidad .	1 de enero del 2017
Sección 19	Sustitución de términos - Incorpora guías que aclaran los requerimientos de medición para acuerdos de beneficios a los empleados, impuestos diferidos y participaciones no controladoras al asignar el costo de una combinación de negocios - Incorpora la exención por esfuerzo o costo desproporcionado para reconocer activos intangibles de forma separada en una combinación de negocio y la información a revelar.	1 de enero del 2017
Sección 20	Modificación para incluir arrendamientos con una cláusula de variación de la tasa de interés vinculada a tasa de interés de mercado - Aclara la esencia de los contratos de arrendamiento.	1 de enero del 2017
Sección 22	Incorpora guías que aclaran la clasificación de instrumentos financieros - Exención de los requerimientos de medición inicial para instrumentos de patrimonio emitidos como parte de una combinación de negocios - Incorpora las conclusiones de la CINIIF 19 Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio - Aclara el impuesto a las ganancias relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio (propietarios) y a los costos de transacción de una transacción de patrimonio - Modifica la contabilización de un componente de pasivo compuesto - Incorpora una exención por esfuerzo o costo desproporcionado del requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo al valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir y aclara la contabilización de la liquidación del dividendo por pagar - Exención para distribuciones de activos distintos al efectivo controlados.	1 de enero del 2017
Sección 26	Alineación del alcance y de las definiciones con la NIIF2 Pagos basados en Acciones - Aclara las transacciones con pagos basados en acciones en las que la contraprestación identificable parece ser inferior al valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos o al pasivo incurrido - Aclara el tratamiento contable de las condiciones de irrevocabilidad de la concesión y de las modificaciones de concesiones de instrumentos de patrimonio - Aclara la simplificación proporcionada para planes de grupo es solo para la medición del gasto por pagos basados en acciones .	1 de enero del 2017

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sección</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Sección 27	Aclara que esta sección no aplica a activos que surgen de contratos de construcción.	1 de enero del 2017
Sección 28	Aclara requerimientos contables a otros beneficios a los empleados a largo plazo - Elimina la revaluación de la política contable de los beneficios por terminación.	1 de enero del 2017
Sección 29	Alineación de los principios más importantes de esta sección con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias para el reconocimiento y medición de los impuestos diferidos, pero modificada para ser congruente con los otros requerimientos de la NIIF para las PYMES - Incorpora una exención por esfuerzo o costo desproporcionado al requerimiento de compensar activos y pasivos por impuestos a las ganancias.	1 de enero del 2017
Sección 30	Aclara de que los instrumentos financieros que derivan su valor razonable del cambio en una tasa de cambio de moneda extranjera especificada se excluyen de esta sección, pero no los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera .	1 de enero del 2017
Sección 33	Alinea la definición de "parte relacionada" con la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.	1 de enero del 2017
Sección 34	Elimina el requerimiento de revelar información comparativa de la conciliación de los cambios en el importe en libros de activos biológicos - Alinea los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.	1 de enero del 2017
Sección 35	La incorporación de una opción de permitir que se use esta sección más de una vez - Incorpora un excepción a la aplicación retroactiva de la NIIF para las PYMES para préstamos del gobierno - Incorpora una opción para permitir que las entidades que adoptan por primera vez las NIIF utilicen la medición del valor razonable derivada de algún suceso como "costo atribuido" - Incorpora una opción para permitir que una entidad use el importe en libros según los principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) anteriores de partidas de propiedades, planta y equipo o activos intangibles usados en operaciones sujetas a regulación de tasas - Incorporación de guías para entidades que emergen de hiperinflación grave que están aplicando la NIIF para las PYMES por primera vez - Simplificación de la redacción utilizada en la exención de la reexpresión de la información financiera en el momento de la adopción por primera vez de esta NIIF.	1 de enero del 2017

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo comprende el dinero disponible y depósitos a la vista en bancos locales, de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y, mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar clientes, cuentas por cobrar relacionadas y otras. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera que se presentan como activos no corrientes.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar locales, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por alquiler de inmuebles, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 60 días.
- (ii) Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por Compañías relacionadas por alquiler de inmuebles, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 60 días.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos Financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones Financieras"
- (ii) Cuentas por pagar locales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a préstamos recibidos de partes relacionadas que no devengan interés. Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación de las propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. Las estimaciones de vidas útiles y

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

valores residuales de las propiedades y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La Compañía mantiene un terreno que proviene de una sesión de derechos originados mediante la compra del solar número once de la manzana "O", de la urbanización la Puntilla, ubicado en el Cantón Samborondón mediante el Fideicomiso La Puntilla 125 administrado por MMG Trust Ecuador S.A.

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	20
Muebles y enseres e instalaciones	10
Vehículos	5
Equipos de comunicación y GPS	10
Otros	20

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de las propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7 Propiedades de inversión

Corresponde a un bien inmueble, mantenido para la obtención de plusvalía a largo plazo. Las propiedades de inversión son registradas al costo y se reconoce una pérdida por deterioro en el caso de producirse. Los terrenos no se deprecian.

2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación de propiedades y equipos se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2016 se determinó un impuesto diferido, el mismo que no tiene un efecto significativo considerando los estados financieros en su conjunto, de aproximadamente US\$81.000 que surge de las diferencias temporales originadas de los activos revaluados, el cual no ha sido contabilizado en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES. (Ver Nota 14) lo cual genera aproximadamente un déficit en el pasivo por el monto indicado, una sobrestimación en Resultados Acumulados Adopción por primera vez a NIIF PYMES por US\$101.000 y un déficit de ingresos por impuestos diferidos por US\$21.000.

2.10 Beneficios a empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

Se determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 7,46% (2015: 6,31%) equivalente a la tasa promedio de los bonos del Gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía al tener un solo empleado en su nómina desde junio del 2016, no ha realizado los respectivos estudios actuariales, este efecto no es material considerando los estados financieros en su conjunto.

2.11 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Compañía corresponden en su totalidad por el alquiler de inmuebles.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el alquiler de los inmuebles en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad, el grado de realización de la transacción, al final del periodo y, los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

2.13 Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la sección 2 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo de valor razonable por tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables, no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

Así mismo existe un gran apalancamiento que se tiene por parte de proveedores y que se dan en virtud a las buenas relaciones que la empresa mantiene con ellos, consiguiendo plazas variadas que permiten acoplar sus pagos a los procesos que la empresa tiene.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por Gerencia General. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobra clientes y cuentas por cobrar compañías relacionadas.

Efectivo en bancos

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Bolivariano S.A.	AAA-/AAA-	AAA-/AAA-

(1) Datos al 30 de junio del 2016: Fuente Superintendencia de Bancos.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2016 y 2015 concentró su apalancamiento netamente bancos y con proveedores (compañías relacionadas, terceros) y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta del servicio que la Compañía mantiene.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja, internamente se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.
- La cobranza es realizada por el área administrativa (eficiencia).

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración la rentabilidad que generan los costos de negociación, el cual permite cubrir los costos causados y generar resultados para los accionistas.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales, compañías relacionadas y otras) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Corriente:</u>		
Obligaciones financieras	153.333	153.333
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	209.268	189.938
Cuentas por pagar otras	110.144	83.680
	<u>472.745</u>	<u>426.951</u>
<u>No corriente:</u>		
Obligaciones financieras	12.778	166.111
Menos: Efectivo	(2.869)	(1.622)
Deuda neta	<u>482.654</u>	<u>591.440</u>
Total patrimonio neto	<u>(779.446)</u>	<u>(814.835)</u>
Capital total	<u>(296.792)</u>	<u>(223.395)</u>
Ratio de apalancamiento	0%	0%

La principal fuente de financiamiento de la Compañía es su capital propio.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) Vida útil de las propiedades y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.6.

(b) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2016		2015	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.870	-	1.622	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar clientes	5.780	-	1.531	-
Cuentas por cobrar relacionadas	109.428	-	34.560	-
Total activos financieros	<u>118.078</u>	<u>-</u>	<u>37.713</u>	<u>-</u>
Pasivo financiero medido al costo amortizado				
Obligaciones financieras	153.333	-	153.333	-
Cuenta por pagar relacionadas	209.268	-	189.938	-
Cuenta por pagar otras	110.144	-	83.680	-
Obligaciones financieras	-	12.778	-	166.111
Total pasivos financieros	<u>472.745</u>	<u>12.778</u>	<u>426.951</u>	<u>166.111</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por cobrar clientes, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, cuentas por pagar locales, cuentas por pagar a entidades relacionadas y efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos y obligaciones financieras, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a que éstos devengan intereses a tasas de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	4	2
Bancos locales (1)	<u>2.866</u>	<u>1.620</u>
	<u>2.870</u>	<u>1.622</u>

(1) Corresponde principalmente a depósitos mantenidos en Banco Bolivariano S.A.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Descripción	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Muebles y Enseres	Equipos de comunicación y Gps	Vehículos	Otros	Total
Al 1 de Enero del 2015								
Costo	497.091	1.030.265	12.592	1.339	1.651	43.741	100.887	1.687.566
Costo de depreciación	-	(464.705)	(12.020)	(1.183)	(1.465)	(21.163)	(10.344)	(510.880)
Valor en libros	497.091	565.560	572	156	186	22.578	90.543	1.176.686
Movimiento 2015								
Adiciones (1)	258.990	-	-	-	-	-	-	258.990
Depreciación	-	(51.513)	(274)	(134)	(165)	(8.748)	(5.044)	(65.878)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	756.081	514.047	298	22	21	13.830	85.499	1.369.798
Al 31 de diciembre del 2015								
Costo	756.081	1.030.265	12.592	1.339	1.651	43.741	100.887	1.946.556
Depreciación acumulada	-	(516.218)	(12.294)	(1.317)	(1.630)	(29.911)	(15.388)	(576.758)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	756.081	514.047	298	22	21	13.830	85.499	1.369.798
Movimiento 2016								
Bajas en el costo histórico	(34.850)	-	(6.938)	-	-	-	-	(41.788)
Depreciación por bajas	-	-	6.938	-	-	-	-	6.938
Depreciación	-	(51.512)	(260)	(22)	(21)	(8.748)	(5.044)	(65.608)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2016	721.231	462.535	38	-	-	5.082	80.455	1.269.341
Al 31 de diciembre del 2016								
Costo	721.231	1.030.265	5.654	1.339	1.651	43.741	100.887	1.904.768
Depreciación acumulada	-	(567.730)	(5.616)	(1.339)	(1.651)	(38.659)	(20.432)	(635.427)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	721.231	462.535	38	-	-	5.082	80.455	1.269.341

(1) Corresponde a la cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso la Puntilla 125, mediante desembolsos efectuados para la compra del solar número once de la manzana "O", de la urbanización la Puntilla, ubicado en el Cantón Samborombón, que consta como patrimonio autónomo del Fideicomiso, el bien fue adquirido a los cónyuges Mónica Heloisa Baquerizo Álvarez y Ernesto Noboa Vallarino.

La Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 mantiene gravámenes y restricciones sobre sus propiedades. Ver Nota 19.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a un terreno identificado con el código catastral número 032-019-006-00-00-00 ubicado en la primera zona de Barandúa II, del Cantón Santa Elena, con una superficie de 375 m² recibido a través de un contrato de compraventa a favor de la Compañía, con el fin de cancelar una deuda mantenida entre el vendedor y Agritop S.A., (compañía relacionada), dicha escritura se encuentra acorde a los intereses de ambas Compañías. El presente terreno es mantenido para la venta.

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terreno	<u>19.330</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no mantiene Propiedades de Inversión entregadas en garantía.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>Interés anual (%)</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Bolivariano S.A.(1)	9,60%	166.111	319.444
Menos: Porción corriente		<u>(153.333)</u>	<u>(153.333)</u>
		<u>12.778</u>	<u>166.111</u>

(1) En el 2016 y 2015, corresponde a un préstamo contratado el 25 de enero del 2015 con una tasa de interés del 9,60% con pagos mensuales de capital más interés, con vencimiento en enero del 2018.

10. CUENTAS POR PAGAR - OTRAS

Composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crolcorp S.A. (1)	40.238	40.238
Proveedores y empleados (2)	69.906	43.442
	<u>110.144</u>	<u>83.680</u>

- (1) Corresponde a saldo por préstamos concedidos en junio del 2005, para adquisición de bienes inmuebles.
- (2) Corresponde a saldos por pagar principalmente a Yacht Advisors por US\$35.320 (2015: US\$35.320) y al Gerente General Torres Bejarano Juan Carlos por US\$28.125.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2016 y 2015 con Compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de Compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (Compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas).

a) Saldos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Agritop S.A.	108.679	18.281
Aifa S.A.	749	16.279
	<u>109.428</u>	<u>34.560</u>
 <u>Cuentas por pagar:</u>		
Agritop S.A. (2)	141.543	122.213
Accionistas (3)	67.725	67.725
	<u>209.268</u>	<u>189.938</u>
 <u>Anticipos recibidos:</u>		
Aifa S.A. (1)	98.500	-
Agritop S.A. (1)	30.000	-
	<u>128.500</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde a anticipos dados por Aifa S.A. y Agritop S.A. por el arrendamiento de los bienes inmuebles por los meses de enero y febrero del 2017.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

(2) Corresponde a un terreno por US\$19.330 ubicado en la zona de Barandúa II, del Cantón Santa Elena, recibido en dación de pago por los cónyuges Luz Mercedes Aldas Montenegro y Milton Alexander Villegas Alava a favor de Agritop S.A. Ver Nota 8.

(3) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a préstamos recibidos de accionistas en años anteriores, el cual no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

b) Transacciones:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ingresos por arrendamiento de oficina</u>		
Agritop S.A.	315.027	93.783
Aifa S.A.	18.018	91.245
	<u>333.045</u>	<u>185.028</u>

Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros.

c) Remuneración al personal clave:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gerencia	<u>208.902</u>	<u>-</u>
Incluye sueldos, bonos y beneficios sociales.		

12. PROVISIONES

Composición:

	<u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>utilizaciones</u>	<u>final</u>
<u>Año 2016</u>				
Beneficios sociales (1)	-	60.456	(46.581)	13.875

(1) Incluye provisión de décimo tercer y cuarto sueldos, aporte patronal y personal por pagar al IESS y vacaciones.

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Situación Fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada hasta la presente fecha. Los años 2013 a 2016 se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2016 y 2015 se determinó como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	(27.510)	42.155
Utilidad antes de impuestos	<u>(27.510)</u>	<u>42.155</u>
Más: Gastos no deducibles (1)	59.019	24.413
Menos: Ingresos exentos	-	(1.117)
Base imponible total	<u>31.509</u>	<u>65.451</u>
Tasa de impuesto a la renta (2)	25%	25%
Impuesto a la renta corriente calculado	<u>7.877</u>	<u>16.363</u>
Anticipo Impuesto a la renta	4.795	3.819
Impuesto a la renta causado	<u><u>7.877</u></u>	<u><u>16.363</u></u>

- (1) Corresponde principalmente por la depreciación por US\$ 20.442 y por baja de propiedades y equipos por US\$ 34.850 revaluados.
- (2) La tasa del 25% del impuesto a la renta, corresponde al beneficiario efectivo de la Compañía el cual tiene nacionalidad Panameña que es considerado paraíso fiscal, dicha tasa fue fijada de acuerdo a la R.O. 405-S del 29 de diciembre del 2014 donde se indica que la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta causado	<u>7.877</u>	<u>16.363</u>
Menos		
Retenciones realizadas en el ejercicio	(26.805)	(14.802)
Crédito tributario años anteriores	-	(855)
Saldo (a favor) por pagar	<u><u>(18.928)</u></u>	<u><u>706</u></u>

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado se convertirá en el impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

(c) Impuesto a la renta diferido

Al 31 de diciembre del 2016 se determinó un impuesto diferido, el cual no tiene un efecto significativo en los estados financieros en su conjunto, de aproximadamente US\$81.000 que surge de las diferencias temporales originadas de los activos revaluados, el cual no ha sido contabilizado en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES. (Ver Nota 14) lo cual genera aproximadamente un déficit en el pasivo por el monto indicado, una sobrestimación en Resultados Acumulados Adopción por primera vez a NIIF PYMES por US\$101.000 y un déficit de ingresos por impuestos diferidos por US\$21.000. Ver Nota 2.9.

(d) Precio de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

El monto de las transacciones de la Compañía con partes domiciliadas locales y en el exterior para los años 2016 y 2015 no superan el monto acumulado de US\$15.000.000 para cada año indicado por el Servicio de Rentas Internas para la obligación de presentar un estudio de precios de transferencia, y únicamente debe presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y del exterior, en las fechas máximas requeridas por las autoridades tributarias.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

(e) Impuestos por recuperar y pagar

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Impuestos por recuperar:</u>		
Crédito tributario - IVA	29.442	2.009
Crédito tributario por retenciones en la fuente	26.805	15.659
Nota de crédito SRI	644	-
	<u>56.891</u>	<u>17.668</u>
<u>Impuestos por pagar:</u>		
Impuesto al valor agregado IVA	42.480	2.870
Impuesto a la renta	7.877	16.363
Otros impuestos	6.244	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	5	9
	<u>56.606</u>	<u>19.242</u>

(f) Otros asuntos – reformas tributarias

“Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas”: El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5.000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

“Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016”: El 20 de mayo se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016” publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12.000.
- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Gravar el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, está constituida por US \$17.800 por acciones a valor nominal de 1 dólar cada una.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
TB Holding S.A.	Ecuador	17.799	99,99%
Agricola Dole Agridole S.A.	Ecuador	1	0,01%
		<u>17.800</u>	<u>100%</u>

15. APORTES PARA AUMENTO DE CAPITAL

Corresponde a transferencia de utilidades de resultados acumulados de la Compañía. Los accionistas están analizando la posible fecha en la que realizarán los trámites correspondientes para capitalizar dichos valores.

16. RESERVAS

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. En la misma manera debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si este, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2016 la reserva representa el 17% del capital social de la Compañía.

Resultados acumulados de aplicación inicial NIIF para las PYMES

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

17. GASTOS DE ACUERDO A SU NATURALEZA

Composición al 31 de diciembre:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Total</u>
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	208.902	-	208.902
Gastos de depreciación	65.608	65.879	131.487
Baja de activo fijo revaluado	34.850	-	34.850
Servicios básicos y telefonía	10.369	9.610	19.979
Impuestos y contribuciones	8.121	7.005	15.127
Mantenimiento y reparaciones	6.616	10.916	17.532
Honorarios profesionales	3.241	7.308	10.549
Otros	843	1.755	2.598
Suministros de oficina	57	58	115
Gastos no deducibles	-	1.734	1.734
Seguros	-	287	287
	<u>338.607</u>	<u>104.553</u>	<u>443.160</u>

18. RECLASIFICACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidades de presentación, el estado financiero incluye las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía. Consecuentemente, el estado financiero difiere de los registros contables como sigue:

	<u>Según estados financieros</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Según registros contables</u>
<u>2016</u>			
Activo (1)	1.463.951	(9.481)	1.473.432
Pasivo (1)	684.504	(9.481)	693.985
Patrimonio	779.447	-	779.447
 <u>2015</u>			
Activo (1)	1.427.139	(33.674)	1.460.813
Pasivo (1)	612.304	(33.674)	645.978
Patrimonio	814.835	-	814.835

- (1) Corresponde a reclasificación de valores que corresponden a provisiones de intereses a largo plazo con las obligaciones financieras registrados contra una cuenta de activos por US\$9.481 (2015: US\$33.674).

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

19. GARANTÍAS

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Obligaciones directas BB como codeudor (1)</u>		
Préstamos hipotecarios comunes	1.906.042	1.906.042
Avales	508.530	522.711
Préstamo con certificado de depósito	405.000	413.699
Préstamos prendarios comerciales mutuo	75.056	75.056
Factoring descontado	27.891	164.163
Garantías bancarias	27.043	27.043
	<u>2.949.562</u>	<u>3.108.714</u>
 <u>Valores en garantía</u>		
Hipotecas inmuebles	<u>1.932.350</u>	<u>1.932.350</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 corresponden a obligaciones directas como codeudor de las Compañías Aifa S.A. y Agritop S.A..

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.