

INMOSIRENA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estado de resultado integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estado 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
Compañía	-	Inmobiliaria Inmosirena S.A.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 804 y 806
T +593 (2) 2525 547
Quito - Ecuador EC170526

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

T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506

www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de:

Inmobiliaria Inmosirena S.A.

Guayaquil, 6 de abril del 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Inmosirena S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 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 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo 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 a 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 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 2017, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a compañías relacionadas por US\$1.509 y US\$240.269 respectivamente;

A los accionistas de
Inmobiliaria Inmosirena S.A
Guayaquil, 6 de abril del 2018

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.

Otra información

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – (NIIF para PYMES), y del control interno que la administración 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 de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados 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 otra alternativa realista.

La Administración de Inmobiliaria Inmosirena S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

A los accionistas de
Inmobiliaria Inmosirena S.A
Guayaquil, 6 de abril del 2018

Responsabilidades 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 incluya 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 siempre detecte 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. También 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.
- 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.

A los accionistas de
Inmobiliaria Inmosirena S.A
Guayaquil, 6 de abril del 2018

- 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.

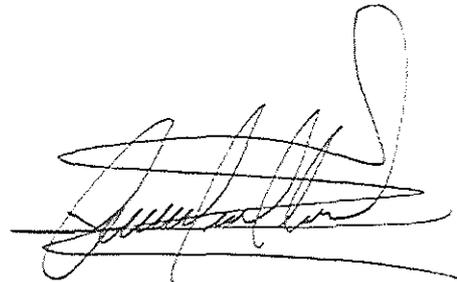
Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, sobre el Informe de cumplimiento de 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 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	3.656	2.870
Cuentas por cobrar clientes		1.532	5.780
Cuentas por cobrar partes relacionadas	12	1.509	109.428
Impuestos por recuperar	13	53.977	56.891
Cuentas por cobrar otras		-	28
Total activos corrientes		60.674	174.997
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos, neto	7	1.245.713	1.269.341
Propiedad de inversión	8	19.330	19.330
Otros activos		284	284
Total activos no corrientes		1.265.327	1.288.955
Total activos		1.326.001	1.463.952

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



Ab. Fernando Torres Bejarano
Presidente



Lorena Soledispa
Contadora General

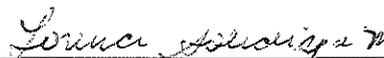
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia <u>a Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	9	155.109	153.333
Cuentas por pagar proveedores	10	54.965	63.542
Cuentas por pagar partes relacionadas	12	240.269	342.548
Cuentas por pagar otras	11	40.789	41.822
Beneficios sociales		10.834	13.875
Impuestos por pagar	13	16.864	56.606
Total del pasivo corriente		<u>518.830</u>	<u>671.726</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	9	17.884	12.778
Total del pasivo		<u>536.714</u>	<u>684.504</u>
Patrimonio			
Capital social	14	17.800	17.800
Reserva legal		2.979	2.979
Aporte para futura capitalizaciones		-	36.321
Resultados acumulados		768.508	722.348
Total del patrimonio		<u>789.287</u>	<u>779.448</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>1.326.001</u>	<u>1.463.952</u>



Ab. Fernando Torres Bejarano
Presidente



Lorena Soledispa
Contadora General

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

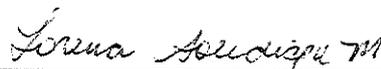
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Ingresos			
Arrendamiento		337.631	336.913
Gastos operativos:			
De administración	17	(300.488)	(338.607)
Utilidad operacional		<u>37.143</u>	<u>(1.694)</u>
Gastos financieros, netos		<u>(13.066)</u>	<u>(25.816)</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		24.077	(27.510)
Participación trabajadores		(3.612)	-
Impuesto a la renta	13	<u>(10.626)</u>	<u>(7.877)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año		<u>9.839</u>	<u>(35.387)</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 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aporte para futura capitalización	Reserva legal	Por aplicación inicial de las NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2016	17.800	23.082	400	760.130	13.423	814.835
Según resolución de la Junta General de Accionistas del 6 de abril del 2016:						
- Aporte futura capitalización	-	13.239	-	-	(13.239)	-
- Apropiación de reserva	-	-	2.579	-	(2.579)	-
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	-	(35.387)	(35.387)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	17.800	36.321	2.979	760.130	(37.782)	779.448
Según resolución de la Junta General de Accionistas del 27 de diciembre del 2017:						
- Compensación de pérdida 2016	-	(35.389)	-	-	35.389	-
- Reclasificación de saldos	-	(932)	-	-	932	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	9.839	9.839
Saldos al 31 de diciembre del 2017	17.800	-	2.979	760.130	8.378	789.287

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 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de compañías relacionadas y otras		449.826	412.138
Efectivo pagado a proveedores y otros		(163.738)	(38.919)
Efectivo pagado a empleados		(193.934)	(208.902)
Pago de impuestos		<u>(58.080)</u>	<u>(9.736)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		34.074	154.581
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades y equipos	7	<u>(40.170)</u>	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(40.170)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones bancarias, netas		<u>6.882</u>	<u>(153.333)</u>
Efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		6.882	(153.333)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		786	1.248
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>2.870</u>	<u>1.622</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	<u><u>3.656</u></u>	<u><u>2.870</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.

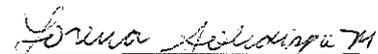
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) antes de participación e impuesto a la renta		24.077	(27.510)
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:			
Depreciación	7	63.798	65.608
Bajas de propiedades y equipos		-	34.850
		<u>87.875</u>	<u>72.948</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		112.195	(79.117)
Otros activos		-	25.841
Impuestos por pagar		(47.454)	(33.226)
Cuentas por pagar		(118.542)	168.135
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>34.074</u>	<u>154.581</u>

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



Ab. Fernando Torres Bejarano
Gerente General



Lorena Soledispa
Contadora General

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

Inmobiliaria Inmosirena S.A., 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 mismo año, autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

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

Para el desarrollo de su actividad de arrendamiento la Compañía cuenta con 534.42 metros cuadrados dentro de los edificios ubicados en el Km3 vía Samborondón arrendadas principalmente a sus partes relacionadas Aifa S.A. y Agritop S.A.

1.2 Situación financiera del país

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas, no han originado efectos significativos en las operaciones de la Compañía, debido a que implementó una estrategia de maximización de los recursos para disminuir los gastos.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 2 de abril del 2018 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 PYMES) vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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 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.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista, son 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

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 y 2016, 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 partes relacionadas y cuentas por cobrar 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 proveedores, cuentas por pagar a partes relacionadas y cuentas por pagar 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.

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:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

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

- (i) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por alquiler de inmuebles en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 60 días.
- (ii) Cuentas por cobrar partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por alquiler de inmuebles. Estas transacciones comerciales se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 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 difiere 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, netos", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "cuentas por pagar otras".
- (ii) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las transacciones corrientes 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.
- (iii) Cuentas por pagar partes relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos recibidos en el giro normal de los negocios y prestación de servicios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, ya que no generan intereses y se liquidan hasta en 90 días.
- (iv) Cuentas por pagar otras: Corresponden a obligaciones por bienes y servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 90 días.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

2.6 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos están presentados al costo histórico menos la depreciación acumulada. 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 (en el caso de la Compañía comprende el Dique). Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de las propiedades y equipos, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, se considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización al término de la vida útil de sus activos no es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales 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 propiedades y equipos son las siguientes:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Números de años</u>
Edificios	20
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación y GPS	10
Vehículos	5
Otros	20

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, embarcaciones 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 un activo de 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 ,equipos y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación (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 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 2017 y 2016 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 en función de la labor de la persona beneficiaria de 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 determinación 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.

La Compañía 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 descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 4.02% (2015: 4.14%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos del tesoro de Estados Unidos de América 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.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2017, 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 que 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 comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por alquiler de los inmuebles en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones, 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.

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

2.13 Gastos

Los 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).

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 (que comprenden los riesgos de precio y tasa 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,

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente principalmente en el efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar 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>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA-/ AAA-	AAA-/ AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2017. Fuente: Superintendencia de Bancos.

nd: No disponible

Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía mantiene operaciones de ingresos principalmente con sus relacionada y espera recuperar estos saldos.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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 los años 2017 y 2016 concentró su apalancamiento con instituciones financieras, proveedores y partes relacionadas.

El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

<u>2017</u>	<u>Menos de 30 días</u>	<u>Entre 30 y 180 días</u>	<u>Entre 180 días y 1 año</u>	<u>Entre 1 y 4 años</u>
Obligaciones financieras	146.556	4.665	3.888	17.884
Proveedores y cuentas por pagar otras	645	59.789	35.320	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	<u>172.544</u>	<u>67.725</u>	-
	<u>147.201</u>	<u>236.998</u>	<u>106.933</u>	<u>17.884</u>
<u>2016</u>	<u>Menos de 30 días</u>	<u>Entre 30 y 180 días</u>	<u>Entre 180 días y 1 año</u>	<u>Entre 1 y 4 años</u>
Obligaciones financieras	12.778	63.888	76.667	12.778
Proveedores y cuentas por pagar otras	-	105.364	-	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	<u>342.548</u>	-	-
	<u>12.778</u>	<u>511.800</u>	<u>76.667</u>	<u>12.778</u>

3.2 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 retornos a sus socios, 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 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 proveedores y partes relacionadas) 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 2017 y 2016 fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones financieras (corto y largo plazo)	172.993	166.111
Cuentas por pagar proveedores	54.965	63.542
Cuentas por pagar partes relacionadas	240.269	342.548
Cuentas por pagar otras	40.789	41.822
	<u>509.016</u>	<u>614.023</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(3.656)</u>	<u>(2.870)</u>
Deuda neta	505.360	611.153
Total patrimonio neto	(789.287)	(779.448)
Capital total	(283.927)	(168.295)
Ratio de apalancamiento	0%	0%

La Compañía se apalanca principalmente por sus partes relacionadas por US\$240.269 (2016: US\$342.548).

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realiza 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 basadas 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.

(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.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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 POR CATEGORIA**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

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

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalente de efectivo	3.656	-	2.870	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar clientes	1.532	-	5.780	-
Cuentas por cobrar partes relacionadas	1.509	-	109.428	-
Cuentas por cobrar otras	-	-	28	-
Total activos financieros	6.697	-	118.106	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones financieras	155.109	17.884	153.333	12.778
Cuentas por pagar proveedores	54.965	-	63.542	-
Cuentas por pagar partes relacionadas relacionadas	240.269	-	342.548	-
Cuentas por pagar otras	40.789	-	41.822	-
Total pasivos financieros	491.132	17.884	601.245	12.778

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de los instrumentos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2017	2016
Caja chica	-	4
Bancos (1)	3.656	2.866
	3.656	2.870

(1) Corresponde saldos mantenidos en el Banco Bolivariano C.A.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Descripción	Terrenos	Edificio	Instalaciones	Muebles y enseres	Equipos de comunicación	Vehículos	Otros	Total
Al 1 de enero del 2016								
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)
Valor en libros	756.081	514.047	298	22	21	13.830	85.499	1.369.798
Movimiento 2016								
Bajas	(34.850)	-	(6.938)	-	-	-	-	(41.788)
Depreciación por bajas	-	-	6.938	-	-	-	-	6.939
Depreciación	-	(51.512)	(260)	(22)	(21)	(8.748)	(5.044)	(65.608)
Valor en libros al 31 de diciembre del 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)	(636.427)
Valor en libros	721.231	462.535	38	-	-	5.082	80.455	1.269.341
Movimiento 2017								
Adiciones (1)	-	-	-	-	-	40.170	-	40.170
Depreciación	-	(51.515)	(38)	-	-	(7.201)	(5.044)	(63.798)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	721.231	411.020	-	-	-	38.051	75.411	1.245.713
Al 31 de diciembre del 2017								
Costo	721.231	1.030.265	5.654	1.339	1.651	83.911	100.887	1.944.938
Depreciación acumulada	-	(619.245)	(5.654)	(1.339)	(1.651)	(45.860)	(25.476)	(699.225)
Valor en libros	721.231	411.020	-	-	-	38.051	75.411	1.245.713

(1) Corresponde principalmente por la adquisición de una camioneta marca Kia por US\$30.705.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2017 y 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 metros cuadrados 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., dicha escritura se encuentra acorde a los intereses de ambas Compañías. El presente terreno es mantenido para la venta.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>Tasa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Bolivariano C.A.		<u>172.993</u>	<u>166.111</u>
Menos - Porción corriente de obligaciones a largo plazo	9.6%	<u>(155.109)</u>	<u>(153.333)</u>
		<u>17.884</u>	<u>12.778</u>

Al 31 de diciembre del 2017 corresponde a 7 operaciones con vencimientos entre mayo 2018 y noviembre del 2020, estas obligaciones se encuentran garantizadas y con una tasa de interés del 9.6%.

10. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Yacht Advisors	35.320	35.320
Kmotor S.A Kmot	19.000	-
Ecobis S.A	550	-
Mmg Trust Ecuador S.A	95	97
Juan Carlos Bones B.	-	28.125
	<u>54.965</u>	<u>63.542</u>

11. CUENTAS POR PAGAR OTRAS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crolcorp S.A. (1)	40.238	40.238
Otras cuentas por pagar	-	1.348
Intereses Financieros	551	236
	<u>40.789</u>	<u>41.822</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponde principalmente al saldo por préstamos concedidos en junio del 2005, para adquisición de bienes.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 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) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos al 31 de diciembre

<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Agritop S.A	Relacionada	Comercial	787	108.679
Aifa S.A	Relacionada	Comercial	<u>722</u>	<u>749</u>
			<u>1.509</u>	<u>109.428</u>
<u>Cuentas por pagar</u>				
Agritop S.A (1)	Relacionada	Comercial	141.542	141.542
Aifa S.A	Relacionada	Comercial	7.502	4.781
Accionistas (2)	Accionista	Comercial	<u>67.725</u>	<u>67.725</u>
			<u>216.769</u>	<u>214.048</u>
<u>Anticipos recibidos (3)</u>				
Agritop S.A	Relacionada	Comercial	-	30.000
Aifa S.A	Relacionada	Comercial	<u>23.500</u>	<u>98.500</u>
			<u>23.500</u>	<u>128.500</u>
			<u>240.269</u>	<u>342.548</u>

- (1) 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 Álava a favor de Agritop S.A
- (2) Al 31 de diciembre del 2017, saldo proviene de accionistas por préstamos recibidos que no tienen una fecha de vencimiento y que no generan intereses.
- (3) Incluye anticipos dados por Agritop S.A y Aifa S.A por el arrendamiento de los bienes inmuebles.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Transacciones

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Alquiler</u>			
Agritop S.A	Relacionada	209.400	315.027
Aifa S.A	Relacionada	121.600	18.018
		<u>331.000</u>	<u>333.045</u>

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

(c) Remuneraciones al personal clave de la gerencia

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gerencia	<u>183.669</u>	<u>208.902</u>

Se incluyen saldos por concepto de beneficios sociales.

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2017 y 2016 se determinó como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos y participación trabajadores	24.074	(27.510)
Menos:		
Participación laboral	(3.611)	-
Utilidad antes de impuestos	<u>20.463</u>	<u>(27.510)</u>
Más:		
Gastos no deducibles (1)	<u>22.039</u>	<u>59.019</u>
Utilidad gravable	42.502	31.509
Tasa de impuesto a la renta del periodo (2)	25%	25%
Impuesto a la renta causado	10.626	7.877
Anticipo de Impuesto a la renta del año	5.906	4.795
Impuesto a la renta determinado	<u>10.626</u>	<u>7.877</u>

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde principalmente a gastos por depreciación de activos fijos revaluados por US\$20.442 (2016: US\$20.442).
- (2) La tasa del 25% de impuesto a la renta, corresponde a que el principal beneficiario efectivo de la Compañía 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, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraíso 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 de 2017 y 2016 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	10.626	7.877
Retenciones en la fuente del año	(27.158)	(26.805)
Crédito tributario de años anteriores	(18.928)	-
Crédito tributario	<u>(35.460)</u>	<u>(18.928)</u>

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 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.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el impuesto a la renta causado fue de US\$10.626 (2016: US\$7.877) el cual es mayor al anticipo de impuesto a la renta por US\$5.906 (2016: US\$4.795), siendo el impuesto a la renta causado, el gasto corriente del año.

Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2017 y 2016 se muestra a continuación:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	20.463	(27.510)
Tasa impositiva vigente	25%	25%
	5.116	(6.878)
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	5.509	14.755
Impuesto a la renta calculado	10.626	7.877
Tasa efectiva	52%	-29%

(c) Impuestos por cobrar y por pagar

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos por cobrar:		
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	86	85
Retenciones en la fuente de IR	46.086	26.805
Retenciones en la fuente de IVA	7.161	29.357
Nota de crédito SRI	644	644
	<u>53.977</u>	<u>56.891</u>
Impuestos por pagar:		
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	4.580	42.480
Retenciones en la fuente de IR	15	5
Impuesto a la renta por pagar	10.626	7.877
Otros menores	1.643	6.244
	<u>16.864</u>	<u>56.606</u>

(d) Precios 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 2017 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.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2017, de acuerdo a la normativa vigente la Compañía no está obligada a presentar el anexo de las operaciones con partes relacionadas.

(e) Otros asuntos

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los costos y gastos por sueldos y salarios, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

“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 2017

(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.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, la principal reforma que tendrá un impacto significativo es el incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 22% al 25%.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 17.800 acciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1.00 cada una; siendo sus accionistas personas jurídica, de acuerdo con el siguiente detalle:

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Capital</u>	<u>Participación</u>
Tb Holding S.A	Ecuador	17.799	99,99%
Agricola Dole Agridole S.A	Ecuador	1	0,01%
		<u>17.800</u>	<u>100,00%</u>

15. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Mediante acta de Junta General de accionistas del 27 de diciembre del 2017 se decidió reclasificar a resultados acumulados el valor correspondiente del aporte para futura capitalización, para compensar principalmente la pérdida del año 2016.

16. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar 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. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la reserva constituida alcanza el 17% del capital suscrito.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

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.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

17. GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos, salarios y beneficios sociales	183.669	208.902
Depreciación	63.797	65.608
Mantenimiento y reparaciones	21.526	6.616
Servicios básicos	10.516	10.369
Impuestos y contribuciones	10.332	8.121
Gastos de viaje	4.772	-
Honorarios y asesorías	4.416	2.967
Servicios prestados	540	274
Materiales varios y suministros	99	57
Gasto no deducible	78	-
Baja de activos revaluados	-	34.850
Otros menores	743	843
	<u>300.488</u>	<u>338.607</u>

18. GARANTIAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía mantiene las siguientes garantías bancarias vigentes:

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hipotecas inmuebles	1.932.350	1.932.350
Garantías Bancarias	35.705	-
	<u>1.968.055</u>	<u>1.932.350</u>
<u>Obligaciones directas como codeudor</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Prestamós hipotecarios comunes	3.158.085	1.906.042
Avales	1.303.363	508.530
Cartas de credito de importación	839.500	-
Garantías bancarias	37.563	27.043
Préstamos prendarios Comerciales mutuo	35.897	75.056
Prestamo Vehiculo comercial	19.695	-
Préstamos con certificado de depósitos	-	405.000
Factoring descontado	-	27.891
	<u>5.394.103</u>	<u>2.949.562</u>

Al 31 diciembre del 2017 y 2016 corresponde a obligaciones directas como codeudor de las Compañías Aisfa S.A. y Agritop S.A.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación 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 hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LA APLICACION DE PROCEDIMIENTOS
CONVENIDOS SOBRE MEDIDAS DE PREVENCIÓN
DE LAVADO DE ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO
DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS
PROVENIENTE DE ACTIVIDADES ILICITAS.**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Abreviaturas usadas:

JPRMF	-	Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera
CNV	-	Consejo Nacional de Valores
Compañía	-	Inmobiliaria Inmosirena S.A.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 804 y 806
T +593 (2) 2525 547
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506
www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS SOBRE MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

A la Junta General de Accionistas de

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.

Guayaquil, 6 de abril del 2018

1. De conformidad con los términos de referencia contenidos en el contrato de servicios profesionales firmado el 10 de agosto del 2017 con Inmobiliaria Inmosirena S.A., hemos aplicado los procedimientos detallados más adelante, los cuales fueron convenidos con la Gerencia General, con base en los procedimientos comunicados por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros del Ecuador, con el propósito de asistirles en el cumplimiento de la presentación de este informe ante dicha Superintendencia, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores Capítulo VIII "Normas de prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros Delitos, para las compañías que se dediquen a las actividades establecidas en el artículo enumerado agregado a continuación del artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos. Nuestra tarea se realizó de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría – Servicios Relacionados No.4400 – “Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera” emitida por el consejo de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). La suficiencia de los procedimientos previamente convenidos es de exclusiva responsabilidad de Inmobiliaria Inmosirena S.A.; por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos en el numeral 3 siguiente, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe ni para ningún otro propósito.
2. Este trabajo especial no constituye una auditoría de los estados financieros de Inmobiliaria Inmosirena S.A., ni de ninguno de los componentes, cuentas o partidas de dichos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aplicables a exámenes de estados financieros. Por lo tanto, no estamos en condiciones de expresar y no expresamos, en este informe, una opinión sobre los referidos estados financieros o sus componentes, sus cuentas o sobre el sistema de control interno de Inmobiliaria Inmosirena S.A. cabe aclarar que, si hubiéramos llevado a cabo procedimientos adicionales, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención, los cuales habrían sido informados a ustedes. Nuestra responsabilidad profesional sobre la información analizada se extiende únicamente a los aspectos indicados en el numeral 3 siguiente.

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
Guayaquil, 6 de abril del 2018

3. Los procedimientos aplicados y los hallazgos resultantes de la aplicación de estos procedimientos se presentan a continuación:

3.1 Procedimiento aplicado

Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financieros.

Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

La Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), el 22 de julio del 2013 acredita y registra a la Sra. Calero Castro Katty Susana como oficial de cumplimiento suplente.

En atención al oficio No.2017-S-11-04 de fecha 29 de septiembre de 2017, la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) el 4 de octubre del 2017 procedió a inactivar el usuario y contraseña del Sr. Miguel Andrés Rabascall Ayoub titular de oficial de cumplimiento.

El Código de Registro en la Unidad de Análisis Financiero otorgado a la Compañía es el 12086.

3.2 Procedimiento aplicado

Verificar que las normas y procedimientos de control, definidas formalmente por la Administración, para disminuir el riesgo de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos provenientes de actividades ilícitas, se encuentren en el Manual de Prevención.

Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

Las políticas y procedimientos forman parte del Código de Ética y del Manual para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamientos del Terrorismo y Otros Delitos, los cuales han sido definidos para mitigar los riesgos de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas que puedan presentarse en la Compañía. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no ha realizado ninguna actualización en sus políticas y procedimientos

3.3 Procedimiento aplicado

Verificar que la Junta de Accionistas, Representante legal y personal de la Compañía hayan cumplido con las obligaciones establecidas en la en la Sección VIII "Definición, Gestión, Control y Aplicación de los mecanismos de prevención, del Capítulo VIII "Normas de prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos", para las Compañías que se dediquen a las actividades establecidas en el artículo

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
Guayaquil, 6 de abril del 2018

enumerado, de la Codificación de las Resoluciones Expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

Durante el periodo 2017 la Junta de Accionistas de la Compañía ha realizado las siguientes actividades relacionadas a prevenir el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.

- Conocer y resolver sobre del plan de trabajo del 2017, sobre la Prevención de Lavado de Activo y Financiamiento del Terrorismo y otros delitos, capacitación de colaboradores sobre la prevención de lavado de activos, cumplimiento y otros delitos, mediante actas de Junta General efectuadas durante el periodo 2017.
- Evaluación anual del cumplimiento del plan de trabajo del 2017 aprobado para la adecuada Prevención de Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.
- Reportar mensualmente a la Unidad de Análisis Financieros las transacciones mayores a US\$10.000, en los formatos establecidos por dicha unidad de control.

El Sr. Fernando Torres Bejarano es el Representante Legal de la Compañía, se encarga de velar que el acatamiento a las disposiciones legales, políticas y procedimientos establecidos por la Administración, en relación a la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos que desempeña el Oficial de Cumplimiento.

3.4 Procedimiento aplicado

Verificar que el Oficial de Cumplimiento haya incluido en sus programas de trabajo procedimientos de revisión del cumplimiento de las disposiciones legales, instrucciones impartidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

Los programas de trabajo del Oficial de Cumplimiento incluyen procedimientos de revisión dirigidos a verificar la aplicación de las disposiciones legales, instrucciones impartidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como el cumplimiento de las directrices contenidas en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos publicado por la Administración, se ha cumplido en su totalidad.

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
Guayaquil, 6 de abril del 2018

3.5 Procedimientos aplicados

Revisar que la Compañía cuente con una unidad de control de lavado de activos y que sus procedimientos de control abarquen todas las áreas sensibles a lavado de activos: agencias, sucursales, subsidiarias y afiliadas. En caso de que la institución tenga agencias, subsidiarias y afiliadas en el exterior, indagar si existe unificación de las prácticas de prevención de lavado de activos para todo el grupo financiero y si la institución se preocupa porque exista la debida coordinación respecto del reporte de las operaciones sospechosas con la administración de la matriz, auditoría interna y la Oficial de Cumplimiento y revelar las excepciones.

Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

- La Compañía cuenta con una Unidad de Cumplimiento, conformada por el oficial de cumplimiento suplente, quienes reportan sus actividades en las actas de Junta General de Accionistas.
- La Compañía no tiene agencias, sucursales, subsidiarias y afiliadas.
- El directorio mantiene reuniones periódicas para tratar temas relacionados al cumplimiento de la planificación y control para conocer las actividades efectuadas por la Unidad de Cumplimiento y así minimizar el riesgo de lavado de activos. Los resultados de las reuniones se documentan en las Actas de Sesión de Accionistas.

3.6 Procedimientos aplicados

Solicitar copias de los Informes emitidos por el Oficial de Cumplimiento, remitidos internamente para conocimiento del Directorio, Consejo de Administración o del organismo competente según determinen los estatutos y las disposiciones de la Superintendencia, relacionados con los resultados de la revisión del cumplimiento de los controles para evitar el lavado de activos, y de las actas de las sesiones en las que la Administración de la Compañía emitió su opinión.

Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

Obtuvimos copias de los Informes emitidos por el Oficial de Cumplimiento que son presentados al Directorio, así como las Actas en las cuales se hace referencia a los mencionados Informes correspondientes al año 2017.

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
Guayaquil, 6 de abril del 2018

3.7 Procedimientos aplicados

Detallar los hallazgos identificados en los informes señalados en el numeral 3.6 anterior, que no hayan merecido acciones por parte de los máximos directivos de la Compañía.

Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

Al revisar los Informes emitidos por el Oficial del Cumplimiento se evidenció que no existieron hallazgos que reportar.

3.8 Procedimientos aplicados

Seleccionamos al azar 5 hallazgos detectados de cada uno de los informes señalados en el numeral 3.7 anterior y aplicamos pruebas para la verificación de los correctivos dispuestos por la Administración, la implantación de los controles internos y el cumplimiento de las instrucciones, políticas, y resoluciones del Directorio, Consejo de Administración u organismo competente.

Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

No se aplicó este procedimiento ya que no se han incluido hallazgos en los Informes del Oficial de Cumplimiento.

3.9 Procedimientos aplicados

Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año y realizar lo siguiente: i) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones que sean iguales o superiores a el umbral legal (US\$10.000); ii) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra; iii) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente; iv) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente una muestra del 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia requeridos en la normativa correspondiente.

Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

Hemos consolidado la información mensual de las operaciones o transacciones mayores iguales a los US\$10.000 reportados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico. No hemos pedido seleccionar una muestra aleatoria del 5% de clientes debido a que el número de transacciones mayores a US\$10.000 no fueron suficientes para determinar una muestra de acuerdo al procedimiento requerido.

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
Guayaquil, 6 de abril del 2018

3.10 Procedimientos aplicados

Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

En nuestra revisión se pudo observar que la información tanto física como digital se encuentra adecuadamente custodiada y es de uso exclusivo del oficial de cumplimiento y de personas autorizadas.

3.11 Procedimientos aplicados

Verificar la existencia de una Matriz de Riesgo, definidas formalmente por la Administración, para disminuir el riesgo de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas.

Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

La Compañía cuenta con una Matriz de Riesgo en Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos que han sido definidos para mitigar los riesgos de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas.

3.12 Procedimientos aplicados

Requerir de los auditores externos internacionales, que mantienen relación técnica con la firma nacional del auditor externo local, de las subsidiarias y afiliadas extranjeras que forman parte del grupo financiero, los informes que sustenten la ejecución de procedimientos de revisión de medidas para prevenir el lavado de activos provenientes de actividades ilícitas, exigidos por las autoridades de control de los países donde residen dichas subsidiarias y afiliadas extranjeras, y adjuntarlos al informe.

Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

La Compañía al 31 de diciembre 2017, no mantiene subsidiarias, ni afiliadas constituidas en el exterior, por lo que no aplicamos el procedimiento.

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.
Guayaquil, 6 de abril del 2018

3.13 Procedimientos aplicados

Obtener una carta de representación de la Administración de la Compañía en la cual se confirme que la misma ha realizado las acciones informadas al auditor externo.

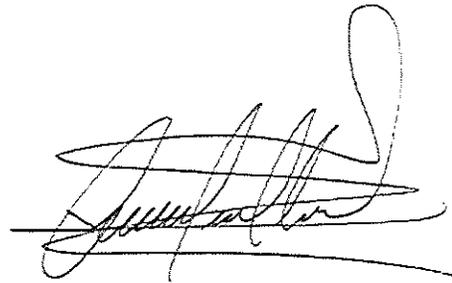
Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación del procedimiento.

4. Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por la Administración de Inmobiliaria Inmosirena S.A. para cumplir con lo establecido en el contrato de servicios profesionales mencionado en el Numeral 1. y considerando aplicable del Capítulo VIII "Normas de prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros Delitos, para las Compañías que se dediquen a las actividades establecidas en el artículo enumerado agregado a continuación del artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, por lo tanto no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos, exceptuando las entidades de Control de Inmobiliaria Inmosirena S.A.



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



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