

INMOBILIARIA INMOSIRENA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016.
(Expresado en dólares de los Estados Unidos)

INMOBILIARIA INMOSIRENA S. A. fue constituida en Guayaquil – Ecuador en agosto 26 de 1988 e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de noviembre de ese mismo año. Tiene como actividad principal la administración de bienes inmuebles.

Los Estados Financieros adjuntos están preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo Nacional de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), en cumplimiento a la Resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el R.O. No. 498 de noviembre del 2008, modificada por la resolución No. SC.DS.G.09.006 publicada en el Suplemento del R.O. No. 94 de diciembre 23 del 2009.

Estas notas describen los saldos contables del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo con el objetivo de informar al lector de los Estados Financieros la Situación Financiera de la compañía.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

1. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016, están constituidos por depósitos generados de los cobros de facturas, por alquileres de inmuebles por un monto de US\$2.866,15.

2. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a los saldos por cobrar, por alquiler de bienes inmuebles por un monto de US\$115.207,19.

3. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 representan, retenciones en la fuente y del IVA recibidas de clientes por la facturación del servicio de alquiler de oficina, cuyo monto asciende a US\$26.804,81 y US\$29.357,25 respectivamente.

4. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a la Provisión de Intereses de Obligaciones Financieras contraídas por la compañía por un monto de US\$9.380,64.

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2016 el detalle es el siguiente:

Terrenos	108.345,00
Costo de Terreno Revaluado	353.896,47
Edificios	621.435,61
Costo de Edificio Revaluado	408.829,86
Vehículos	43.741,07
Instalaciones	5.653,65
Equipos de Comunicación	1.651,00
Muebles y Enseres	1.339,18
Bote	100.886,94
Subtotal	1.645.778,78
(-) Depreciación Acumulada	(415.150,57)
(-) Depreciación Acumulada Revaluaciones	(220.277,57)
Total	<u>1.010.350,64</u>

6. **PROPIEDADES DE INVERSION**

Al 31 de diciembre del 2016 corresponde a un terreno por un monto de US\$19.329,91, el cual está ubicado en la Provincia de Santa Elena.

7. **OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016 el detalle es el siguiente:

Fideicomiso La Puntilla	258.990,00
Depósitos en Garantías	284,08
Intereses Financieras Locales	<u>102,22</u>
Total	<u>259.376,30</u>

8. **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2016 un detalle es el siguiente:

Proveedores	63.541,59
Otros	<u>46.365,73</u>
Total	<u>109.907,32</u>

9. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a la porción corriente de un préstamo bancario con el Banco Bolivariano a 3 años plazo con un interés del 9.63% por US\$153.333,37

10. **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016 un detalle es el siguiente en el año:

<u>Impuestos por pagar</u>	
IVA y Retenciones en la Fuente del IVA	42.480,43
Retenciones en la Fuente	6.248,66
Impuesto a la Renta	<u>7.877,26</u>
Total	<u>56.606,35</u>

11. **CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2016, constituye valores recibidos de la relacionada Agritop S.A., por US\$ 122.213,38 para cubrir saldos, los cuales no generan intereses.

12. **OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a Provisión por Intereses de obligaciones financieras contraídas por la compañía por un monto de US\$9.613,33

13. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde al capital a Largo Plazo de un préstamo bancario con el Banco Bolivariano a 3 años plazo con un interés del 9.63% por un monto de U\$12.777,70.

14. **CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2016, corresponden a préstamo de Accionistas por un monto de U\$67.724,55.

15. **OTROS PASIVOS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016, corresponden a Intereses Financieros por un monto de U\$102,22.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

16. **INGRESOS**

Al 31 de diciembre del 2016 corresponde al monto facturado por concepto de alquiler de inmuebles por un monto de US\$ 336.913,28

17. COSTOS Y GASTOS

Al 31 de diciembre del 2016, un detalle es el siguiente:

Costo Variables	61.881,90
Gastos Administrativos	241.857,68
Gastos Financieros	<u>25.817,92</u>
Total	<u>329.557,50</u>

Los costos variables representan, principalmente, la depreciación de activos fijos, los Gastos Administrativos representan el pago de sueldos y beneficios, impuestos, honorarios y mantenimientos; y, los Gastos Financieros corresponden principalmente, al pago de intereses por el préstamo adquirido.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016, está representada por US\$17.800 dividido en 17.800 acciones ordinarias y nominativas de \$1,00 cada una.

19. APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Al 31 de diciembre del 2016, el aporte de accionistas en las futuras capitalizaciones es de US\$36.320,25.

20. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2016 incluye Ganancias Acumuladas por un monto de US\$21.446,89; Utilidades por apropiación del Superávit por Revaluación por US\$150.528,54; y, Resultados Provenientes de la Adopción por primera vez de las NIIF en un monto de US\$43.310,90.

21. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre del 2016, el Superávit por Revaluación de Propiedad, Planta y Equipo, asciende a US\$542.448,76.

22. RESULTADOS DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre del 2016, el resultado del ejercicio corresponde a una pérdida neta por un monto de U\$35.388,67.

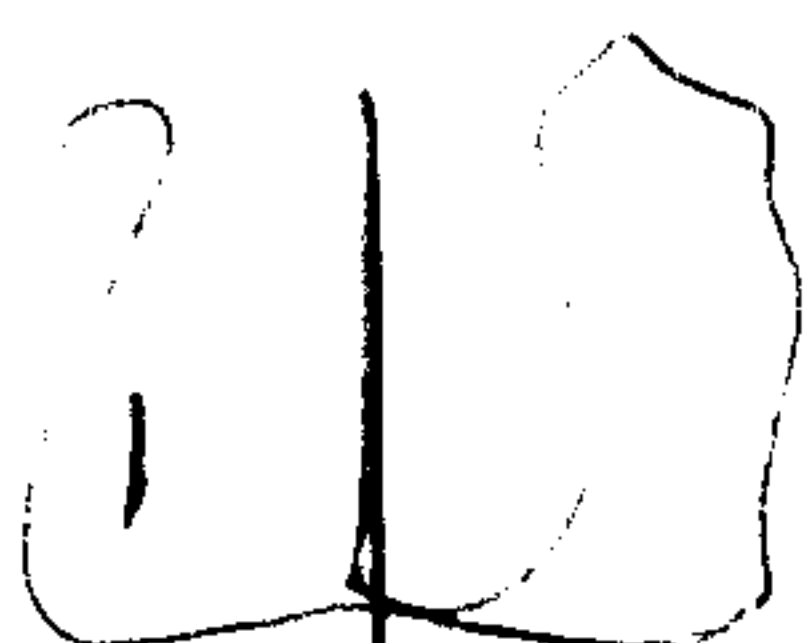
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

23. ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

En el año 2016 la compañía realizó cobranzas por un monto de US\$386.296,99; pagos a proveedores, empleados e intereses por US\$205.851,64.

24. ACTIVIDADES DE FINANCIACION

En el año 2016 la compañía realizó pagos por el préstamo a 3 años plazo por un valor de US\$153.333,36.



FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE: Abg. Fernando Torres Bejarano

CI: 0908870140



FIRMA DEL CONTADOR

NOMBRE: CPA Lorena Soledispa Moran

CI: 0919696286001