

INMOBILIARIA INMOSIRENA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017.
(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 2017, están constituidos por depósitos generados de los cobros de facturas, por alquileres de inmuebles por un monto de US\$3.655,65.

2. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a los saldos por cobrar, por alquiler de bienes inmuebles por un monto de US\$3.039,91.

3. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 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\$46.086,33 y US\$7.160,79 respectivamente.

4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2017 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	83.910,72
Instalaciones	5.653,65
Equipos de Comunicación	1.651,00
Muebles y Enseres	1.339,18
Bote	100.886,94
Subtotal	1.685.948,43
(-) Depreciación Acumulada	(458.505,84)
(-) Depreciación Acumulada Revaluaciones	(240.719,09)
Total	<u>986.723,50</u>

5. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2017 corresponde a un terreno por un monto de US\$19.329,91, el cual está ubicado en la Provincia de Santa Elena.

6. **OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2017 el detalle es el siguiente:

Fideicomiso La Puntilla	258.990,00
Depósitos en Garantías	<u>284,08</u>
Total	<u>259.274,08</u>

7. **CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2017 un detalle es el siguiente:

Proveedores	54.965,23
Otros	<u>47.739,37</u>
Total	<u>102.704,60</u>

8. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a la porción corriente de un préstamo bancario con el Banco Bolivariano por \$155.108,79 a tres años plazo con un interés del 9.63%.

9. **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2017 un detalle es el siguiente en el año:

Beneficios Sociales:	
15% Participación de trabajadores	3.611,59
Vacaciones	3.619,25
Décimo cuarto sueldo (Bono Escolar)	312,50
Décimo tercer sueldo (Bono Navideño)	<u>915,78</u>
Subtotal	<u>8.459,12</u>
Impuestos por pagar:	
IVA y Retenciones en la Fuente del IVA	4.580,04
Retenciones en la Fuente	1.658,27
Impuesto a la Renta	<u>10.625,75</u>
Subtotal	16.864,06
Aportaciones al IESS	<u>2.373,72</u>
Subtotal	<u>2.373,72</u>
Total	<u>27.696,90</u>

10. **CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2017, constituyen valores recibidos de la relacionada Agritop S.A., por US\$ 122.213,38 para cubrir saldos, los cuales no generan intereses.

11. **OTROS PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a Provisión por Intereses de obligaciones financieras contraídas por la compañía por un monto de US\$551,30.

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

Al 31 de diciembre del 2017, 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\$17.884,34.

13. **CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2017, corresponden a préstamo de Accionistas por un monto de U\$67.724,55

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

14. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2017 corresponde al monto facturado por concepto de alquiler de inmuebles por un monto de US\$ 337.631,26

15. COSTOS Y GASTOS

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

Costo Variables	62.030,56
Gastos Administrativos	238.912,25
Gastos Financieros	13.065,63
Total	<u>314.008,44</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

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017, está representada por US\$17.800 dividido en 17.800 acciones ordinarias y nominativas de \$1,00 cada una.

17. APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Al 31 de diciembre del 2017, el aporte de accionistas en las futuras capitalizaciones es de US\$36.320,25.

18. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2017 incluye pérdidas Acumuladas por un monto de US\$37.783,91; Utilidades por apropiación del Superávit por Revaluación por US\$71.709,72; y, Resultados Provenientes de la Adopción por primera vez de las NIIF en un monto de US\$43.310,90.

19. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre del 2017, el Superávit por Revaluación de Propiedad, Planta y Equipo, asciende a US\$645.109,71.

20. RESULTADOS DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre del 2017, el resultado del ejercicio corresponde a una ganancia neta por un monto de US\$9.839,91.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

21. ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

En el año 2017 la compañía realizó cobranzas por un monto de US\$344.798,54; pagos a proveedores, empleados, intereses y otros por US\$298.428,89.

22. ACTIVIDADES DE FINANCIACION

En el año 2017 la compañía realizó pagos por el préstamo a 3 años plazo por un valor de US\$6.882,06.


FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE: Abg. Fernando Torres Bejarano

CI: 0908870140


FIRMA DEL CONTADOR

NOMBRE: CPA Lorena Soledispa Moran

CI: 0919696286001