

INMOBILIARIA INMOSIRENA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(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 Estado de 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 2018, están constituidos por depósitos generados de los cobros de facturas, por alquileres de inmuebles por un monto de US\$21.701,06.

2. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a los saldos por cobrar empleados, por alquiler de bienes inmuebles por un monto total de US\$35.205,66.

3. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 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\$60.536,47 y US\$913,41 respectivamente.

4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2018 el detalle es el siguiente:

Terrenos	242.060,00
Costo de Terreno Revaluado	81.140,85
Edificios	84.435,61
Costo de Edificio Revaluado	100.037,33
Vehículos	83.910,72
Instalaciones	5.653,65
Equipos de Comunicación	1.651,00
Muebles y Enseres	1.339,18
Bote	<u>100.886,94</u>
Subtotal	701.115,28
(-) Depreciación Acumulada	(135.091,18)
(-) Depreciación Acumulada Revaluaciones	<u>(49.798,85)</u>
Total	<u>516.225,25</u>

Mediante Escritura Pública con fecha 10 de septiembre de 2018 se realizó la adquisición de un terreno a la compañía Crolcorp por el valor de \$725.000, el terreno es un lote signado con la letra D de la Lotización denominada Manglero, ubicado en el Km 3 vía a Samborondon, posteriormente la compañía vendió una

cuota del 66.66% del terreno a la compañía Salelgi mediante Escritura Pública de fecha 28 de diciembre de 2018.

5. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2018 el detalle es el siguiente:

Terrenos	127.329,91
Costo de Terreno Revaluado	272.755,62
Edificios	537.000,00
Costo de Edificio Revaluado	308.792,53
Subtotal	1.245.878,06
(-) Depreciación Acumulada	(367.564,78)
(-) Depreciación Acumulada Revaluaciones	(211.361,78)
Total	<u>666.951,50</u>

6. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 el detalle es el siguiente:

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

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 un detalle es el siguiente:

Proveedores	53.005,68
Total	<u>53.005,68</u>

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 un detalle es el siguiente:

Beneficios Sociales:	
15% Participación de trabajadores	5.708,28
Vacaciones	2.074,18
Décimo cuarto sueldo (Bono Escolar)	289,44
Décimo tercer sueldo (Bono Navideño)	666,66
Subtotal	<u>8.738,56</u>
Impuestos por pagar:	
IVA y Retenciones en la Fuente del IVA	1.662,83
Retenciones en la Fuente	831,17
Impuesto a la Renta	13.596,60
Subtotal	<u>16.090,60</u>
 Aportaciones al IESS	 1.728,00
Subtotal	<u>1.728,00</u>
Total	<u>26.557,16</u>

9. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018, constituye al saldo pendiente por los valores recibidos en el año 2012 de la relacionada Agritop S.A., por US\$ 120.000,00, los cuales no generan intereses, en el año 2018 la compañía realizó un pago de US\$2.213.

10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a Provisión por Intereses de obligaciones financieras contraídas por la compañía por un monto de US\$10.985,14.

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a obligaciones adquiridas con el Banco Bolivariano con una porción corriente de US\$405.998 y a largo plazo por US\$8.553, las tasas de interés fluctúan entre el 8% y 9.63% y con fechas de vencimiento en enero, abril y marzo de 2019 y noviembre de 2020.

12. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018, corresponden a préstamo recibido de accionistas por un monto de US\$66.824,84 los cuales que no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses; incluye también US\$19.329,91 que corresponde a un terreno recibido en dación de pago a favor de Agritop S.A.

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018, corresponden el saldo principalmente a préstamos concedidos para adquisición de bienes.

Crolcorp S.A.	40.237,77
Otras cuentas por pagar	<u>379,67</u>
Total	<u>40.617,44</u>

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

14. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018 corresponde al monto facturado por concepto de alquiler de inmuebles por un monto de US\$ 312.372,16

15. COSTOS Y GASTOS

Al 31 de diciembre del 2018, un detalle es el siguiente:

Gastos Administrativos	255.286,28
Gastos Financieros	23.129,88
Otros Gastos e (ingresos) netos	<u>(4.099,17)</u>
Total	<u>274.316,99</u>

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

Los otros gastos e ingresos netos corresponden a intereses ganados por depósitos a plazo, por el valor de US\$4.304,69, otros egresos por US\$253,52 y a la venta de la cuota del 66,66% por el valor de US\$483.333,00 según escritura pública de compraventa de cuota del terreno denominada Manglero con fecha 28 de diciembre de 2018. De igual forma se reconoce la baja del bien por el valor de US\$483.285,00, el cual fue adquirido según escritura pública de compraventa con fecha 10 de septiembre de 2018.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018, está representada por US\$17.800 dividido en 17.800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1,00 cada una.

17. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018 incluye Utilidades Acumuladas por un monto de US\$7.392,26; 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.

18. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre del 2018, el Superávit por Revaluación de Propiedad, Planta y Equipo, asciende a US\$645.109,71.

19. RESULTADOS DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre del 2018, el resultado del ejercicio corresponde a una ganancia neta por un monto de US\$18.750,29.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

20. ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

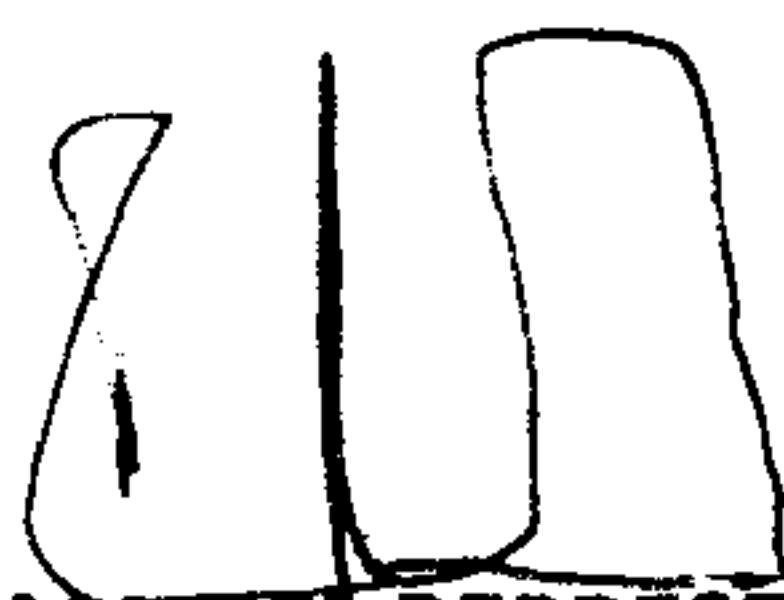
En el año 2018 la compañía realizó cobranzas por el monto de US\$274.101,99; pagos a proveedores, empleados, intereses y otros por US\$255.899,92.

21. ACTIVIDADES DE INVERSION

En Septiembre 10 del año 2018 la compañía adquirió un terreno en la lotización denominada "Manglero" ubicada en Kilómetro 3 de la Vía Samborondón por el valor de US\$725.000,00, en diciembre 28 del mismo año realiza la baja por un valor de US\$483.285 correspondiente a la cuota del 66.66% entregado mediante Escritura Pública de compraventa.

22. ACTIVIDADES DE FINANCIACION

En el año 2018 la compañía realizó pagos por préstamos, por el valor de US\$195.108,66 y recibió financiamiento por operaciones bancarias con el banco Bolivariano por el valor de US\$436.667,00.



FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE: Abg. Fernando Torres Bejarano

CI: 0908870140



FIRMA DEL CONTADOR

NOMBRE: CPA Lorena Soledispa M.

CI: 0919696286