

INMOBILIARIA INMOSIRENA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

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. SCVS-INC-DNCDN-2019-0009 publicada en el R.O. No. 39 del 13 de septiembre de 2019.

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 EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 están constituidos por depósitos generados de los cobros de facturas por alquileres de inmuebles, en un monto de US\$1.801,85.

2. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a los saldos por cobrar por alquiler de bienes inmuebles por US\$10.716,32 y a empleados por un monto total de US\$15.193,78.

3. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 representan retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta y de IVA recibidas de clientes por la facturación del servicio de alquiler de oficina, cuyo monto asciende a US\$46.866,88 y US\$793,29 respectivamente.

4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2019 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	86.411,49
Instalaciones	5.653,65
Equipos de Comunicación	1.651,00
Muebles y Enseres	1.339,18
Bote	<u>100.886,94</u>
Subtotal	703.616,05
(-) Depreciación Acumulada	(114.327,64)
(-) Depreciación Acumulada Revaluaciones	<u>(54.800,69)</u>
Total	534.487,72

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 el detalle es el siguiente:

Terrenos	127.329,91
Costo de Terreno Revaluado	272.755,62
Edificios	537.000,00
Costo de Edificio Revaluado	<u>308.792,53</u>
Subtotal	1.245.878,06
(-) Depreciación Acumulada	(394.414,82)
(-) Depreciación Acumulada Revaluaciones	<u>(226.801,46)</u>
Total	<u>624.661,78</u>

6. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 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 2019 asciende a US\$51.870,11 correspondiente a pagos a proveedores.

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 un detalle es el siguiente:

Beneficios Sociales:

15% Participación de trabajadores	4.171,85
Vacaciones	1.999,99
Décimo cuarto sueldo (Bono Escolar)	361,13
Décimo tercer sueldo (Bono Navideño)	<u>666,66</u>
Subtotal	<u>7.199,63</u>

Impuestos por pagar:

IVA y Retenciones en la Fuente del IVA	2.298,34
Retenciones en la Fuente	1.208,34
Impuesto a la Renta	<u>18.405,63</u>
Subtotal	<u>21.912,31</u>

Aportaciones al IESS

Subtotal	<u>1.728,00</u>
Total	<u>30.839,94</u>

9. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a Provisión por Intereses de obligaciones financieras contraídas por la compañía, por un monto de US\$1.146,80.

10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A CORTO Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a obligaciones adquiridas con el Banco Bolivariano con una porción corriente de US\$89.526,16 y a largo plazo por US\$17.802,85 las tasas de interés fluctúan entre el 8,2% y 11,08% y con fechas de vencimiento en marzo, abril y noviembre de 2020 y mayo de 2022.

11. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a préstamos recibidos de accionistas por un monto de US\$66.824,84; valores por pagar a la relacionada TB HOLDING S.A. por US\$361.667,00 los cuales 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.

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019, corresponden al saldo principalmente de 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

13. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2019 corresponde al monto facturado por concepto de alquiler de inmuebles por un monto de US\$228.482,08 y, por servicios prestados el valor de US\$21.217,23.

14. COSTOS Y GASTOS

Al 31 de diciembre del 2019, un detalle es el siguiente:

Gastos Administrativos	196.533,13
Gastos Financieros	16.725,64
Otros Gastos e (ingresos) netos	<u>8.628,20</u>
Total	<u>221.886,97</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 préstamos adquiridos.

Los otros gastos e ingresos netos corresponden, a la venta de un vehículo a la relacionada AGRITOP S.A por el valor de US\$18.750,00 y, los otros egresos por US\$27.378,20 corresponden a gastos notariales por compra de terreno realizado en el año 2018 y retenciones de clientes no utilizadas.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019, está representada por US\$17.800 dividido en 17.800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1,00 cada una.

16. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2019 constituyen: US\$ 16.875,26 por Reservas Facultativas designadas por la Junta General Universal y Ordinaria realizada el 19 de abril de 2019 y que correspondían a los resultados acumulados del ejercicio 2018; y, \$5.838,23 correspondientes a Reserva Legal.

17. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2019 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 2019, el Superávit por Revaluación de Propiedad, Planta y Equipo asciende a US\$645.109,71.

19. RESULTADO DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre del 2019, el resultado del ejercicio corresponde a una ganancia neta por un monto de US\$5.234,86.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

20. **ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

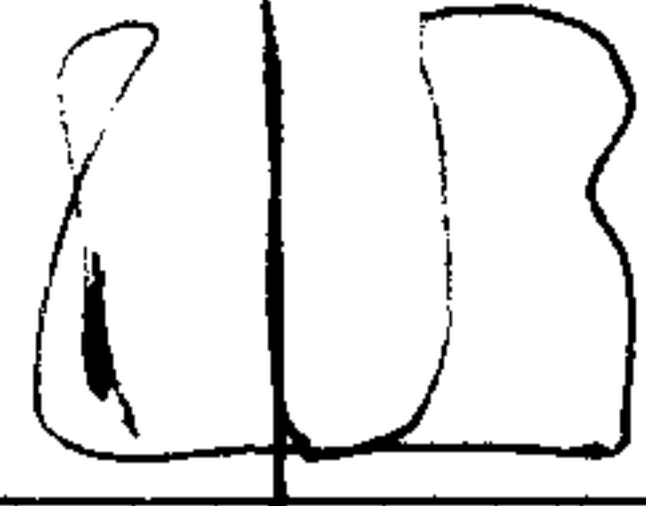
En el año 2019 la compañía realizó cobranzas por el monto de US\$256.793,07; pagos a proveedores, empleados, intereses y otros por US\$183.644,98.

21. **ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

En el año 2019, la compañía compró un vehículo por el monto de US\$46.241,84 y, vendió otro vehículo por el valor de US\$18.750,00.

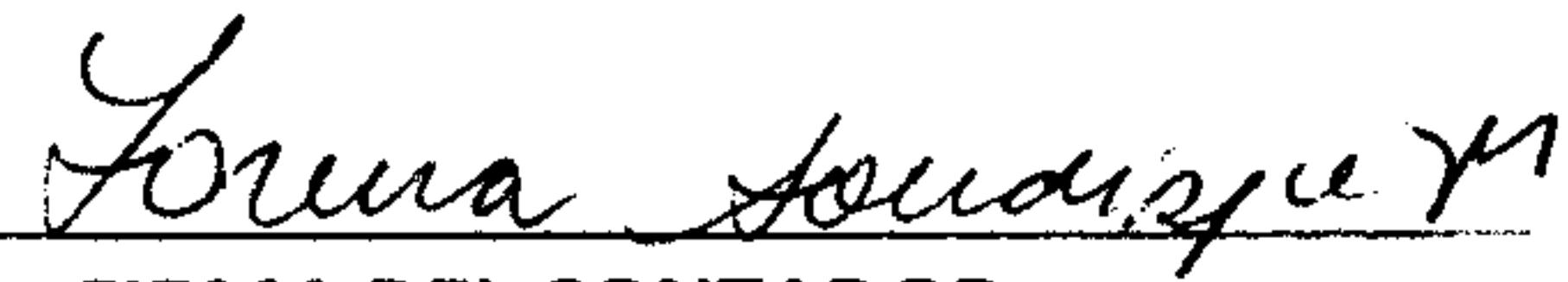
22. **ACTIVIDADES DE FINANCIACION**

En el año 2019, la compañía realizó pagos por préstamos por un monto de US\$821.844,68 y, recibió financiamiento por operaciones bancarias con el banco Bolivariano y de otras fuentes por el valor de US\$756.289,22.



FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE: Abg. Fernando Torres Bejarano
C.I.: 0908870140



FIRMA DEL CONTADOR

NOMBRE: CPA Lorena Soledispa M.
C.I.: 0919696286