

**INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO  
TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la Junta General de Accionistas de  
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**, al 31 de diciembre del 2014, los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros del año 2014, se presentan para fines comparativos, fueron auditado por otros auditores (persona jurídica), que contiene una opinión sin salvedades, respecto a la razonabilidad de los estados financieros.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en las auditorías, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la Junta General de Accionistas de  
INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**

### **Opinión**

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos la situación financiera de **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**, al 31 de diciembre del 2014, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, establecidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías.

### **Énfasis**

5. Los estados financieros del año 2013, se presentan en este informe, para fines comparativos, fueron auditados por otros auditores (personas jurídicas), emitidos el 15 de abril del 2014, los cuales contiene una opinión sin salvedad sobre la razonabilidad de los estados financieros de Inmobiliaria Inmosirena S.A. bajo Normas Internacionales de Información financieras para Pymes.
6. Como se revela en la nota 17, la compañía presenta transacciones importantes con sus compañías relacionadas.



**CPA. DIANA SANCHEZ BOHORQUEZ  
RNAE - 922**

Guayaquil, abril 27 del 2015

**INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
3	Efectivo	8,696.28	25,268.35
4	Activos financieros	85,748.36	61,590.71
5	Activos por impuestos	10,344.89	18,384.61
6	Pagos anticipados	40,357.52	1,900.41
	<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>145,147.05</b>	<b>107,144.08</b>
7	Propiedades y equipos, netos	1,176,687.38	1,242,787.27
	Otros activos	2,471.53	641.63
	<b>Total Activos no corrientes</b>	<b>1,179,158.91</b>	<b>1,243,428.90</b>
	<b>Total Activos</b>	<b>1,324,305.96</b>	<b>1,350,572.98</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
8	Obligaciones bancarias y obligaciones	296,926.63	252,198.08
9	Pasivos financieros	160,278.22	161,063.79
10	Otras Obligaciones corrientes	10,071.80	18,800.21
	<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>467,276.65</b>	<b>432,062.08</b>
<b>Pasivos a largo plazo</b>			
8	Obligaciones bancarias y obligaciones	0.00	47,737.39
11	Cuentas por pagar a largo plazo	67,986.84	67,986.84
	Otros pasivos	0.00	357.55
	<b>Total Pasivos</b>	<b>535,263.49</b>	<b>548,143.86</b>
<b>Patrimonio</b>			
12	Capital social	17,800.00	800.00
12	Aportes para Aumento de Capital	23,081.60	17,000.00
12	Reservas	400.00	0.00
12	Resultados Acumulados	747,760.87	784,629.12
	<b>Total Patrimonio</b>	<b>789,042.47</b>	<b>802,429.12</b>
	<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>1,324,305.96</b>	<b>1,350,572.98</b>

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

**INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTERGALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
	<b>Ingresos:</b>		
13	Servicios	112,645.88	118,055.62
	<b>Gastos Operacionales</b>		
14	Gastos administrativos	(41,144.17)	(46,716.30)
14	Gastos de Depreciación	(66,099.89)	(66,886.56)
	<b>Total Gastos operacionales</b>	<b>(107,244.06)</b>	<b>(113,602.86)</b>
	<b>Utilidad operacional</b>	<b>5,401.82</b>	<b>4,452.76</b>
	Gastos financieros y bancarios	(10,680.55)	(2,986.66)
	Otros ingresos / egresos	3,408.14	41,534.48
	<b>(Perdida) Utilidad de impuesto</b>	<b>(1,818.59)</b>	<b>43,000.58</b>
15	Impuestos a la Renta	(8,155.63)	(16,106.55)
	<b>(Perdida) Utilidad neta</b>	<b>(9,974.22)</b>	<b>26,894.03</b>
	<b>Utilidad básica por acción</b>	<b>(0.56)</b>	<b>33.62</b>

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.  
 ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO  
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Capital Social (1)	Aportes para aumento de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800.00	17,000.00	0.00	757,735.09	775,535.09
Utilidad neta del año 2013	0.00	0.00	0.00	26,894.03	26,894.03
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2013</b>	<b>800.00</b>	<b>17,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>784,629.12</b>	<b>802,429.12</b>
Perdida neta	0.00	0.00	0.00	(9,974.22)	(9,974.22)
Aumento de capital	17,000.00	6,081.60	0.00	(23,081.60)	0.00
Apropiación de reservas	0.00	0.00	400.00	(400.00)	0.00
Ajustes	0.00	0.00	0.00	(3,412.43)	(3,412.43)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2014</b>	<b>17,800.00</b>	<b>23,081.60</b>	<b>400.00</b>	<b>747,760.87</b>	<b>789,090.80</b>

(1) Representado por 17,800 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$ 1.00 cada una, en el año 2014 (en el año 2013 fue de 800 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$. 1.00, cada una)

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

**INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	2014	2013
<b><u>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>		
Efectivo recibido de clientes	88,488.23	77,625.94
Efectivo pagado a proveedores	(94,831.05)	(31,978.38)
Gastos financieros	(10,628.55)	(2,986.74)
Otros ingresos	3,408.14	99,570.36
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>	<b>(13,563.23)</b>	<b>142,231.18</b>
<b><u>EFFECTIVO UTILIZADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>		
Adquisiciones de propiedades y equipos	0.00	(7,880.51)
<b>Efectivo neto utilizado por actividades de inversión</b>	<b>0.00</b>	<b>(7,880.51)</b>
<b><u>EFFECTIVO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Dividendos pagados	0.00	(99,570.28)
Obligaciones Largo Plazo	(3,008.84)	(10,886.97)
<b>Efectivo utilizado por actividades de financiamiento</b>	<b>(3,008.84)</b>	<b>(110,457.25)</b>
Aumento (Disminución) de efectivo	(16,572.07)	23,893.42
Efectivo al principio del año	25,268.35	1,374.93
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>8,696.28</b>	<b>25,268.35</b>

**Ver notas explicativas a los Estados Financieros**

**INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS**  
**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES**  
**DE OPERACION**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	2014	2013
<b><u>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>		
(Pérdida) Utilidad Neta	(9,974.22)	26,894.03
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Impuesto a la Renta	8,155.63	16,106.55
Depreciaciones	66,099.89	66,886.56
Venta de activos	0.00	58,035.80
<b><u>Cambios en activos y pasivos de operación:</u></b>		
Cuentas por cobrar	(24,157.65)	(40,429.68)
Activos por impuestos	8,039.72	(2,582.96)
Pagos anticipados	(40,644.56)	1,625.42
Otros activos	(1829.90)	0.00
Pasivos financieros	(4,555.55)	15,463.37
Otros pasivos corrientes	(16,884.04)	232.09
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>	<b><u>(13,563.23)</u></b>	<b><u>142,231.18</u></b>

**Ver notas explicativas a los Estados Financieros**

**INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013****1. OPERACIONES**

La compañía fue constituida el 26 de agosto del año 1988, mediante escritura pública e inscrita en el Registro mercantil el 7 de noviembre de 1988, en la ciudad de Guayaquil, bajo la denominación de **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A.**, y autorizada por la Superintendencia de compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No.88-2-1-1-04186, su principal actividad es dedicarse a la adquisición, venta, administración, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financieras para Pymes, establecidas por la Superintendencia de compañías, Valores y Seguros, mediante las siguientes resoluciones:

**Resolución No. SC.Q.ICI.004.-** Las NIIF fueron oficializadas en el Ecuador por la Superintendencia de compañías, Valores y Seguros en el año 2006, mediante esta resolución del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, en la mencionada resolución se dispuso que las compañías deben de adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del 1 de enero del 2009. La misma fue ratificada en julio del 2008 en el Registro Oficial 378 del 10 de julio del 2008.

**Resolución No. 08.G.DSC.010.-** La Superintendencia de compañías, Valores y Seguros establece el *Cronograma de Aplicación Obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF*, la misma que fue publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, para todas las compañías y entes sujetos al control y vigilancia, determinándose el periodo de aplicación legal año 2012.

**Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.010.-** mediante esta resolución de enero 12 del 2011, se realizó modificaciones a la Resolución 08.G.DSC.010. de 20 de noviembre del 2008 y publicada en el R.O. 498 del 31 de diciembre del 2008, que oficializa la aplicación de las NIIF para PYMES, para todas las compañías del tercer grupo siguiente manera, califica como Pymes a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a US\$. 4,000,000
- Registren un valor de ventas brutas anuales inferiores US\$. 5,000,000
- Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado).

Se considerará como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al periodo de transición.

**Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07.-** se emite el Reglamento del destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donación, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados proveniente de la

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

adopción por primera vez de las NIIF Completas y NIIF para PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras; reconocimiento del deterioro y designación e informe de perito, esta resolución deroga la resolución mencionada en el párrafo anterior.

**Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.015.-** se emite la Norma en la Adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como Costo Atribuido, en el caso de los bienes inmuebles. En la mencionada norma se permite para el periodo de transición de las NIIF para PYMES, en aplicación a la sección 35, podrán medirlos a su valor razonable o revalúo, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago de impuesto prediales del año 2011, o basarse en un avalúo elaborado por un periodo calificado por la Superintendencia de compañías, Valores y Seguros.

Estos estados financieros del año 2014 y 2013, se han elaborado de acuerdo con la **Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)** emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las principales políticas utilizadas por INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A. para la elaboración de los estados financieros con NIIF para PYMES se resumen a continuación:

- a) **Declaración explícita y sin reserva.-** La Administración de la Compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros por el año 2014 con fecha abril 27 del 2015, para el año el mismo que serán debidamente autorizados de manera que sean puestos a disposición de la Junta de Accionistas para su aprobación final. Los estados financieros del año 2013 fueron aprobados el 10 de abril del 2014.
- b) **Moneda funcional.-** Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del año 2000, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.
- c) **Efectivo.-** Para propósitos de elaboración del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como efectivo a las cuentas de caja y bancos.
- d) **Activos y pasivos financieros.-** Corresponden a instrumentos financieros no derivados, las que están conformados en cuentas por cobrar, cuentas por pagar y obligaciones con instituciones financieras. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a las operaciones y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Corresponden principalmente a saldos por cobrar de alquileres de inmuebles, los cuales no registran intereses y tienen un vencimiento aproximado de 30 días. nota 4.
  - **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo, la cuales corresponden a valores pendientes por cancelarse, producto de las últimas compras de bienes y servicios, nota 8.
  - **Obligaciones financieras.**- corresponden a préstamos con instituciones financieras, los cuales están registradas al costo, en función al tiempo de vigencia de las obligaciones.
- e) **Riesgos.**-Las Normas Internacionales de Información Financieras, requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: mercado y financieros. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:
- **Riesgo de Mercado.**- La Compañía opera principalmente en el mercado local de alquiler, compra o venta de inmuebles, por lo que principalmente los riesgos están relacionados a los precios del mercado inmobiliario.
  - **Riesgo de liquidez y financieros.**- La Compañía se ha financiado con operaciones de proveedores locales y con instituciones financieras. Las cuentas de proveedores tienen un vencimiento a 90 días. La Administración de la Compañía prudente al riesgo, efectúa las gestiones necesarias para mantener una liquidez que le permita disponer de efectivo para cubrir sus obligaciones.
- f) **Activos por Impuestos corrientes.**- Los impuestos anticipados representan retenciones que le fueron efectuadas a la compañía y se presentan al costo real.
- g) **Propiedades y Equipos.**-Se muestra al costo histórico menos la depreciación acumulada, con excepción de bienes inmuebles registrados al costo atribuido en el periodo de transición, de acuerdo a lo establecido en las normas emitidas por la Superintendencia de Compañías y NIIF para PYMES. El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registran cuando se causan. Los gastos de mantenimiento menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año utilizando tasas que se consideren adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta, sobre la base de los siguientes porcentajes anuales:

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Tipo	Vida útil %
Edificios	5%
Muebles y Enseres e instalaciones	10%
Vehículos	20%
Otros	5% y 10%

- h) **Reserva legal.**- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.
- i) **Provisión para impuesto a la renta.**- La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto 22% aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar, o una tarifa del 12% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades, según lo establecido en las leyes tributarias vigentes.
- j) **Uso de estimaciones.**- La preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la evaluación de activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración debido a la ocurrencia de eventos futuros.
- k) **Presentación de estado financieros.**- Los estados financieros del año 2013, fueron auditados por otros auditores (persona jurídica), que presenten una opinión sin salvedad. La revelación de la información financiera comparativa es presentada por requerida por las Normas Internacionales de Información Financieras.

## 3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el efectivo corresponde a depósitos a la vista en instituciones financieras locales, libre de restricciones.

## 4. ACTIVOS FINANCIEROS

**Partes Relacionadas:** Al 31 de diciembre del 2014, corresponden principalmente a saldos por cobrar por alquiler de bienes inmuebles a compañías relacionadas Aifa S.A. US\$. 72,932.21 y Agritop S.A, por US\$. 31,163.75 (en el año 2013 fue Aifa S.A. por US\$. 31,163.75 y Agritop S.A. por US\$. 25,687.04) los saldos no generan intereses y corresponden a saldos vencidos del periodo.

**Otras cuentas por cobrar:** En el año 2014, correspondió a saldos de otras cuentas por cobrar a Nettel Internacional S.A. por US\$. 1,284.16 y Ecobis S.A. por US\$. 247.37. En el año 2013 fue Ecobis S.A. por US\$. 2,713.76.

## 5. ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTES

**Crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado – IVA.**- AL 31 de diciembre del 2014, corresponde a retenciones en la fuente que le ha sido efectuada por los servicios por US\$.1,331.11 el mismo que puede ser compensado con obligaciones presentes y futuras de impuesto. (En el año 2013 fue de US\$.1,826.21).

**Crédito tributario en la Fuente.**- Corresponden a retenciones por US\$. 9,011.78, que han sido efectuadas a la Compañía y que de acuerdo a las normativa tributaria vigente pueden ser compensadas directamente con el impuesto a la renta del año o solicitar su devolución a la autoridad fiscal, como pago en exceso, estas tendrán en un plazo de vigencia de tres años. (En el año 2013 fue de US\$.16,558.40).

## 6. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2014, corresponde al anticipo entregado al Sr. Noboa Vallarino Ernesto Luis por US\$. 40,000 por la compra de la participación de un Fideicomiso, cuyo patrimonio autónomo está conformado por un bien inmueble ubicado en la urbanización La Puntilla, según en el contrato suscrito el 15 de agosto del 2014, cuyo monto objeto del contrato asciende en US\$. 263,190.

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, están compuestas como sigue:

	2014	2013
	US\$	
Edificios	1,030,265.47	1,030,265.47
Terrenos	497,091.07	497,091.07
Vehículo	43,741.07	43,741.07
Instalaciones	12,591.72	12,591.72
Muebles y enseres	1,339.18	1,339.18
Equipos de comunicación y otros	1,651.00	1,651.00
Bote	<u>100,886.94</u>	<u>100,886.94</u>
Subtotales	1,687,566.45	1,687,566.45
Depreciación acumulada	<u>( 510,879.07)</u>	<u>(444,779.18)</u>
Total	<u>1,176,687.38</u>	<u>1,242,787.27</u>

El movimiento de propiedades, plantas y equipos es como se presenta a continuación:

	2014	2013
	US\$	
Saldo Inicial	1,242,787.27	1,359,829.12
Adquisiciones	0.00	7,880.51
Ventas/Bajas	0.00	( 58,035.80)
Depreciaciones	<u>( 66,099.89)</u>	<u>( 66,886.56)</u>
Saldo final	<u>1,176,687.38</u>	<u>1,242,787.27</u>

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS (Continuación)

**Adquisiciones:** En el año 2013, las principales compras correspondieron a adquisiciones de un motor para el bote.

**Ventas:** En el año 2013, corresponden a la venta de dos inmuebles efectuada a la Compañía Hielcorp S.A. por US\$. 99,570.28, ubicados en la Avenida Carlos Julio Arosemena km 2 1/2, según consta la escritura pública de compra-venta, la utilidad de US\$. 41,534.48 producto de la venta fue registrada en el estado de resultado.

## 8. OBLIGACIONES BANCARIAS Y OBLIGACIONES CON TERCEROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, correspondientes a:

	2014	2013
	US\$	
<b><u>Crolcorp S.A.</u></b>		
Corresponden a saldos de préstamos concedido en Junio del 2005, para adquisición de Bienes inmuebles, con pagos mensuales, con tasa de interés anual del 10.00%, con vencimiento en mayo del 2015, incluyen los intereses devengados y no cancelados.	288,383.02	279,488.08
<b><u>Banco Bolivariano C.A.</u></b>		
Saldos de préstamo concedido en agosto del 2012, para adquisición de vehículo, con pagos mensuales, con tasa interés anual del 11.08%, reajutable trimestralmente, con vencimiento del agosto del 2015.	8,543.61	20,447.39
Subtotales	296,926.63	299,935.47
(-) Porción corriente		
Banco Bolivariano C.A.	(8,543.61)	(11,897.89)
Subtotales	(8,543.61)	(11,897.89)
<b>Total</b>	<b>288,383.02</b>	<b>288,037.58</b>

**Garantías.-** Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los préstamos mantenidos en los bancos locales se encuentran garantizados mediante hipotecas abiertas sobre el vehículo, notas 7.

**Crolcorp S.A.:** Al 31 de diciembre del 2014, los pagos mensuales de los años 2014 y 2013 están pendientes por cancelarse. La compañía realizará las gestiones para la cancelación total con el financiamiento del Banco Bolivariano C.A. Nota 20.

## 9. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, están compuestas como sigue:

	2014	2013
	US\$	
Partes relacionadas	122,213.38	122,213.38
Proveedores por pagar	37,707.32	35,860.20
Anticipos clientes	0.00	1,198.77
Otros pasivos	<u>357.52</u>	<u>1,791.44</u>
Total	<u>160,278.22</u>	<u>161,063.79</u>

**Proveedores:** Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, representan valores por cancelar a Yatch Advisor por US\$. 35,320.00, que no generan intereses y que corresponde a valores no cancelados de años anteriores.

**Partes relacionadas:** Saldo de préstamos recibidos de partes relacionadas que no devengan intereses y no tiene una fecha de vencimiento.

## 10. OTROS OBLIGACIONES CORRIENTES

**Impuesto.-** Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponden principalmente a impuesto a la renta del año por US\$. 8,155.63 y US\$. 16,105.55, respectivamente (nota 14), adicionalmente retenciones efectuadas por la empresa de Iva y en la fuente por US\$. 1,916.17 en el año 2014 y US\$. 2,693.66 en el año 2013.

## 11. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponden a saldos de préstamos recibidos de accionistas en años anteriores, los cuales no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

## 12. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, están conformados como sigue:

**Capital Social:** En el año 2014 está constituido por 17.800 acciones nominales de US\$. 1.00 por acción, de propiedad de las Compañías de nacionalidad ecuatorianas: TB HOLDING S.A. TBHOLDING propietaria de 17,799 acciones y la compañía Agrícola Dole Agridole S.A. propietaria de 1 acción. Las acciones de TB Holdig S.A. TBHOLDING fueron transferidas el 7 de agosto del 2014 de la compañía Seventos Corp de nacionalidad panameña.

Mediante Resolución No. **SCV-INC-DNASD-SAS-14-004117** emitida por la Superintendencia de Compañía y Valores, se aprobó aumenta el capital autorizado de Inmobiliaria Inmosirena S.A. en 35.600 y se aprobó el aumento del capital suscrito en 17.000 de un dólar por acción.

## 12. PATRIMONIO (Continuación)

**Aporte para Aumento de Capital.**- corresponden a transferencias de utilidades de resultados acumulados.

**Resultados Acumulados.**- Incluye la pérdida neta del año 2014 por US\$. 9,974.22 y ganancias netas de periodos anteriores, incluye los ajustes por ***Adopción por primera vez de las NIIF para Pymes*** por US\$ 638,622.90 por el registro a costo atribuido del bien inmuebles, estimados según el avalúo comercial consignado en la carta de pago de impuesto prediales en el periodo de transición, permitido según la Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.015 emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores, y, a US\$. 43,310.90 de otros ajustes provenientes de la adopción de las NIIF.

**Utilidad básica por acción.**- Ha sido calculada dividiendo la pérdida y utilidad neta de los ejercicios 2014 y 2013, respectivamente, atribuible a los accionistas comunes entre el número de acciones comunes en circulación durante cada ejercicio.

## 13. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, están constituidos por los servicios de arriendos de los inmuebles, a Aifa S.A. y Agritop S.A. , compañías relacionadas.

## 14. GASTOS OPERACIONALES Y ADMINISTRATIVOS

Están compuestos principalmente por gastos de: depreciación por US\$.66,099.89 en el año 2014 y US\$. 66,886.56 en el año 2013; impuestos y contribuciones por US\$. 7,998.22 en el año 2014 y US\$.7,264.56 en el año 2013; honorarios profesionales por US\$. 5,808.25 en el año 2014 y US\$. 2,178.83 en el año 2013; mantenimientos por US\$. 14,990.55 en el año 2014 y US\$. 1,730.85 en el año 2013. Adicionalmente incluyen otros gastos por US\$. 835.78 y US\$. 7,144.48 que se consideraran como gastos no deducibles en la conciliación tributaria, en el año 2014 y 2013 respectivamente.

## 15. IMPUESTO A LA RENTA

La base imponible para el cálculo del impuesto a la renta por los periodos 2014 y 2013 fue determinada por la Compañía como sigue:

	2014	2013
Perdida y Utilidad antes de impuestos	(1,770.26)	43,000.58
Subtotal		
(+) Gastos no deducibles	23,485.53	30,211.03
Base imponible para Impuesto a la renta	21,715.27	73,211.61
Impuesto a la renta causado 22%	5,166.82	16,106.55
Anticipo calculado para el periodo	8,155.63	8,035.03

15. **IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b><u>Impuesto mínimo a cancelar</u></b>		
Mayor entre el impuesto calculado y anticipo		
Impuesto a la renta causado	<u>8,155.63</u>	<u>16,106.55</u>

La compañía no provisionó la participación de trabajadores, debido a que no mantienen personal en nómina.

**Los gastos no deducibles.**- En el año 2014 incluyen gastos US\$. 20,441.52 por depreciaciones de activos revalorizados en años anteriores, depreciaciones que exceden el límite permitido por US\$. 2,208.23 y por US\$. 835.78 no soportados con facturas. (En el año 2013 incluyen gastos por US\$. US\$. 7,144.48 no soportados con facturas y US\$. 23,066.55 por depreciaciones de activos revalorizados en años anteriores).

16. **CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTOS DE INFORMACION**

Unidad de Análisis Financiero (UAF): En observancia a la Resolución No. UAF-DG-SO-2012-0106 publicada en el Registro Oficial No. 923 del 1 de abril del 2013, se expide la resolución sustitutiva a la Resolución No. UAF-DG-2012-0035 del 30 de marzo de 2012, publicada en el Registro Oficial No.710 de 24 de mayo de 2012 se resolvió que las personas jurídicas que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional, como sujetos a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), que deberán cumplir con las disposiciones previstas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y que deberán reportar: 1) Las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar solo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho; 2) Operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a US\$. 10,000 o su equivalente en otras monedas; así como, las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de 30 días; 3) Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal.

Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2013-0013 se establece ampliar los plazos de presentación de los reportes a las personas jurídicas que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria, presentarán hasta el 15 de julio del 2014 los reportes.

La Compañía al 31 de diciembre del 2014, la compañía ha cumplido con la presentación del Manual de Políticas, procedimiento y mecanismos de prevención del Lavado de activos y financiamiento del terrorismo u otros delitos; y, Código de Ética., presentado a la Superintendencia de compañías y Valores el 22 de abril del 2014.

**17. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las principales transacciones entre partes relacionada corresponden a:

	2014	2013
<b>Ingresos</b>		
Aifa S.A	59,054.96	65,741.06
Agritop S.A	51,389.84	61,324.97
Graibe S.A	1,257.76	0.00
<b>Total</b>	<u><u>111,702.56</u></u>	<u><u>127,066.03</u></u>

	2014	2013
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Aifa S.A	72,932.21	31,163.75
Agritop S.A	11,284.62	25,687.04
<b>Total</b>	<u><u>84,216.83</u></u>	<u><u>56,850.79</u></u>

**18. RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos han sido reclasificados al 31 de diciembre del 2014 y 2013, para propósitos de prestación de este informe de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financieras.

**19. REVELACIONES DISPUESTAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 27 del 2015) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan, excepto por:

- El 25 de enero del 2015, el **Banco Bolivariano C.A.**, concedió al Inmobiliaria Inmosirena S.A. un préstamo hipotecario por US\$. 460,000, con tasa de interés anual del 9.63% con vencimiento en enero 28 del 2018, este préstamo servirá para la cancelación del préstamo con CrolCorp S.A. y para la compra del bien inmueble ubicado en la urbanización La Puntilla. Nota 6 y 8.

Abril 29 del 2014

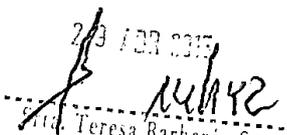
Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS**  
Guayaquil

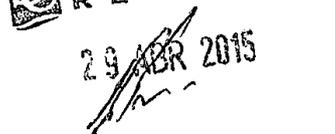
De nuestras consideraciones:

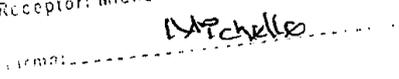
En cumplimiento al Art. 324 contenido en la sección IX de la Ley de Compañías, remitimos copias del informe sobre los estados financieros auditados de **INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A., Expediente No. 56176**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2014.

Muy Atentamente

  
CPA Diana Sánchez Bohórquez  
C.I.No. 0921135810

  
**RECIBIDO**  
29 ABR 2015  
  
Teresa Barberán S.  
SECRETARIA GENERAL

  
**RECIBIDO**  
29 ABR 2015  


DOCUMENTACION Y ARCHIVO  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS DE GUAYACIL  
**RECIBIDO**  
18 JUN 2015 15:00  
Receptor: Michelle Calderon Patacote  


Superintendencia de Compañías  
Guayaquil

Visitenos en: [www.superclas.gob.ec](http://www.superclas.gob.ec)

Fecha:

29/APR/2015 09:47:40 Usu: alejandrog



Remitente: No. Trámite: 15330-0  
DIANA SANCHEZ BOHORQUEZ

Expediente: 56176

Razón social: RUC: 0990951713001

INMOBILIARIA INMOSIRENA S.A

SubTipo tramite:  
COMUNICACIONES

Asunto:  
REMITE INFORME DE AUDITORIA 2014

Revise el estado de su tramite por INTERNET 200  
Digitando No. de trámite, año y verificador =

*Sanchez*