

23165

**Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009  
junto con el informe de los auditores independientes**

**Informe de los auditores independientes**

**Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2010 y 2009  
junto con el informe de los auditores independientes**

**Contenido**

**Informe de los auditores independientes**

**Estados financieros**

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



**Informe de los auditores independientes (continuación)**



A los Accionistas de Inmobiliaria Yris Cia. Ltda.:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Yris Cia. Ltda. (una compañía limitada constituida en el Ecuador), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2010 y 2009, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la empresa, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la empresa. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**Informe de los auditores independientes (continuación)**

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Yris Cía. Ltda., al 31 de diciembre de 2010 y 2009, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

  
Consaudi C. Ltda. Consultores y Auditores  
SC-RNAE -2 No.486

Guayaquil, Ecuador  
11 de Mayo de 2011



## Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.

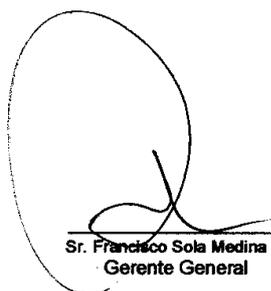
### Balances generales

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2010	2009
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo en caja y bancos		1,506	1,600
Cuentas por cobrar	3	9,917	4,973
<b>Total activo corriente</b>		<b>11,423</b>	<b>6,573</b>
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	4	1,118,403	1,035,417
Inversiones permanentes	5	65,752	7,090
Otros activos	6	10,983	8,534
<b>Total activo</b>		<b>1,206,561</b>	<b>1,057,614</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los accionistas</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Cuentas por pagar		6	111
Accionistas y compañías relacionadas	7	80,341	10,894
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>80,347</b>	<b>11,005</b>
Deuda a largo plazo	8	699,602	699,602
Accionistas y compañías relacionadas	7	133,293	26,783
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>			
Capital social	9	11,793	11,793
Reserva legal	10	510,912	510,912
Utilidades acumuladas		(202,481)	(163,839)
Perdida del Ejercicio		(26,905)	(38,642)
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>293,319</b>	<b>320,224</b>
<b>Total pasivo y patrimonio de los accionistas</b>		<b>1,206,561</b>	<b>1,057,614</b>



  
Sr. Francisco Sola Medina  
Gerente General

  
Sr. Roberto Mendoza  
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

## Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.

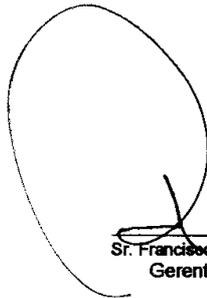
### Estados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2010	2009
Ingresos- Ventas netas		-	-
Costo de ventas		-	-
Utilidad bruta		-	-
Gastos de operación:			
Administración	12	(43,488)	(38,394)
Utilidad en operación		(43,488)	(38,394)
Otros ingresos (gastos):			
Financieros, neto		(110)	(248)
Otros, neto	13	16,693	-
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta		(26,905)	(38,642)
Provisión para participación a trabajadores		-	-
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		(26,905)	(38,642)
Provisión para impuesto a la renta		-	-
Pérdida del Ejercicio		(26,905)	(38,642)



  
Sr. Francisco Soler Medina  
Gerente General

  
Sr. Roberto Mendoza  
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

**Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.**

**Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Utilidad del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2008	11,793	510,912	-	(153,225)	(10,614)	358,866
Más (menos):						
Transferencia a utilidades acumuladas	-	-	-	(10,614)	10,614	-
Utilidad neta	-	-	-	-	(38,642)	(38,642)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	11,793	510,912	-	(163,839)	(38,642)	320,224
Más (menos):						
Transferencia a utilidades acumuladas	-	-	-	(38,642)	38,642	-
Utilidad neta	-	-	-	-	(26,905)	(26,905)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	11,793	510,912	-	(202,481)	(26,905)	293,319



Sr. Francisco Sola Medina  
Gerente General

Sr. Roberto Mendoza  
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

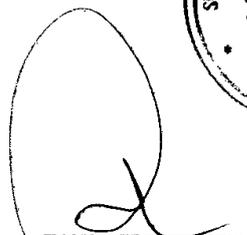
**Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.**

**Estados de flujos de efectivo**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2010	2009
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	(26,905)	(38,642)
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación-</b>		
Depreciación	4,514	4,514
Ajustes al valor proporcional patrimonial	(16,693)	-
<b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>		
Aumento en cuentas por cobrar	(4,944)	(4,973)
(Aumento) disminución en otros activos	(2,449)	3,459
Aumento en cuentas por pagar	(105)	111
Aumento en accionistas y compañías relacionadas	27,478	10,894
<b>Efectivo neto utilizado por actividades de operación</b>	<b>(18,104)</b>	<b>(24,637)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Aumento (disminución) en inversiones permanentes	-	(546)
Adiciones a instalaciones, mobiliario y equipo, neto	(87,500)	-
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación</b>	<b>(87,500)</b>	<b>(546)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Aumento (Disminución) en Accionistas y compañías relacionadas largo plazo	106,510	26,783
Aumento neto en efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo	(94)	1,600
<b>Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo</b>		
Saldo al inicio del año	1,600	-
Saldo al final del año	1,506	1,600

  
 Sr. Francisco Sola Medina  
 Gerente General



  
 Sr. Roberto Mendoza  
 Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

## Notas a los estados financieros (continuación)

generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF),

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

**(a) Instalaciones, mobiliario y equipo-**

Los edificios se presentan a una base que se aproxima al costo histórico menos la depreciación acumulada. Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta. Las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, como sigue:

	<u>Años</u>
Edificios	<u>20</u>

Los costos mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

**(b) Inversiones Permanentes**

Las inversiones permanentes consisten principalmente en acciones. Las acciones se registran de acuerdo al método de participación.

**(c) Provisiones-**

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda hacer un estimado confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

**(d) Reconocimiento de ingresos-**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(e) **Participación a trabajadores-**

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable. La empresa dentro del periodo auditado generó pérdidas.

(f) **Impuesto a la renta-**

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar. La empresa dentro del periodo auditado generó pérdidas.

(g) **Utilidad neta por acción-**

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año. La empresa dentro del periodo auditado generó pérdidas.

(h) **Registros contables y unidad monetaria-**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

**3. Cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las cuentas por cobrar se formaban de los anticipos de Impuesto a la renta, por los montos USD\$ 4,944 y USD\$ 4,973 respectivamente.

**4. Instalaciones, mobiliario y equipo**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las instalaciones, mobiliario y equipo estaban formados de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>No Depreciable:</b>		
4.886.12 Mts.2 solar 8-9-9A en Rinconada del Lago	10,765	10,765
14.957 Mts.2 Lote 11-C 1 Isla Mocoli - Samborondon	375,000	375,000
2.428.50 solar 4 - 18 - 19 General Villamil Playas	96,812	96,812
5.833,23, solares 10 y 26 de Manzana C en El Cortijo	33,152	33,152
Lote 7 y 7A con 1.718,25 m2 en Rinconada	196,007	196,007
Lote 5,1 has vía vía Salitre	250,000	250,000
Lote 3,47 has vía vía Salitre	15,000	15,000

## Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Lote 22,712 vía Salitre	87,500	-
	<u>1,064,236</u>	<u>976,736</u>
<b>Depreciable:</b>		
Edificios	90,279	90,279
Menos- Depreciación acumulada	36,112	31,598
	<u>1,118,403</u>	<u>1,035,417</u>

El movimiento de las instalaciones, mobiliario y equipo durante los años 2010 y 2009 fue como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio	1,035,417	1,039,931
<b>Más (menos):</b>		
Adiciones, neto	87,500	-
Depreciación	(4,514)	(4,514)
Saldo al final	<u>1,118,403</u>	<u>1,035,417</u>

### 5. Inversiones permanentes

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las inversiones permanentes se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Montesol Cía. Ltda. (1)	65,655	6,993
Celebrity S. A.	97	97
	<u>65,752</u>	<u>7,090</u>

(1) La Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Montesol S.A., celebrada en Diciembre de 2008, resolvió aumentar el capital de la entidad a USD\$ 1,450,000, lo cual incremento su inversión a \$ 48,962 (3,3767% de participación accionaria). Adicionalmente se registró un ajuste al valor patrimonial proporcional por \$ 16,693 con cargo a resultados del año. (Ver Nota 13).

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 6. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los otros activos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fideicomiso Lote Mocoli	10,983	8,534

### 7. Accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los accionistas y compañías relacionadas se formaban como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b><u>Cuentas por Pagar</u></b>		
<b><u>Corto Plazo.-</u></b>		
Francisco Sola Medina (1)	<u>80,341</u>	<u>10,894</u>
<b><u>Largo Plazo.-</u></b>		
Sola Medina & Cía. (2)	<u>133,293</u>	<u>26,783</u>

(1) Corresponde a préstamos y aportaciones recibidas por USD\$ 27,479. Así mismo se incluye la adquisición de acciones en Inmobiliaria Montesol S.A. (Ver Nota 5).

(2) Préstamos recibidos a favor de la empresa para su financiamiento operativo, por USD\$ 29,010. Adicionalmente se incluye un préstamo por USD\$ 77,500, para la adquisición del Lote terreno No.11 de la parroquia rural Los Lojas, recinto La Condencia jurisdicción del cantón Daule, de un área de 2 hectáreas, vía Salitre, según escritura pública autorizada ante el notario de Guayaquil, Dr. Piero Aycart en Junio 9 del año 2010.

Las transacciones entre relacionadas se celebran en los términos acordados entre las partes.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 8. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la deuda a largo plazo se formaba como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
New York Fundings Services LLC		699,602
Adless Market LLC	699,602	
	<u>699,602</u>	<u>699,602</u>

Mediante comunicado recibido en el periodo auditado, se realiza el endoso de la obligación de New York Fundings Services LLC a favor de Adless Market LLC.

### 9. Capital social

Al 31 de diciembre de 2010, el capital social de la compañía estaba constituido por 11,793 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de USD\$ 1 cada una, totalmente pagadas.

### 10. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

### 11. Impuesto a la renta

#### (a) Situación fiscal-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

#### (b) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en activos productivos relacionados con

## Notas a los estados financieros (continuación)

investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

### (c) Dividendos en efectivo-

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

### (d) Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad gravable de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en los años 2010 y 2009 fueron las siguientes:

	2010	2009
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	(26,905)	(38,642)
Más (menos)- Partidas de conciliación		
100% Otras Rentas Exentas	(16,693)	-
Gastos no deducibles	2,410	-
Utilidad gravable	(41,188)	(38,642)

### (e) Reformas tributarias-

En el Suplemento al Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2010, se expidió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual incluye reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones. El resumen de los principales incentivos es el siguiente:

- **Tasa de impuesto a la renta-**

Reducción de la tasa del impuesto a la renta de manera progresiva:

## Notas a los estados financieros (continuación)

Año 2011	24%
Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

- **Cálculo del impuesto a la renta-**

Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
  - Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
  - Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.
- **Pago del impuesto a la renta y su anticipo-**
  - Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción para las nuevas inversiones.

- **Retención en la fuente del impuesto a la renta-**

En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.

Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

- **Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-**

Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de

## Notas a los estados financieros (continuación)

administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

### 12. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Mantenimiento edificios	14,002	18,425
Alicuotas edificios	13,411	9,788
Impuestos, Contribuciones y Otros	7,698	5,669
Depreciación	4,514	4,514
Seguros pagados	2,568	-
IVA en compras	1,295	-
	<u>43,488</u>	<u>38,394</u>

### 13. Otros Ingresos

Al 31 de diciembre de 2010 los otros ingresos corresponden a ajuste por valor patrimonial proporcional de la inversión en Inmobiliaria Montesol SA. (Véase Nota 5).