

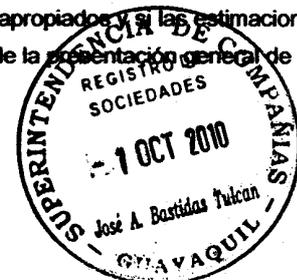
23/15

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas y miembros del Directorio:

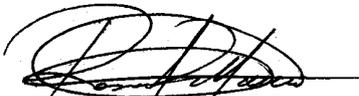
Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2009, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
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 Compañía, 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 Compañía. 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 calificada de auditoría.

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 2009, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.


CONSAUDI C. LTDA.
Consultores & Auditores
SC - RNAE - 2 No. 486

Guayaquil, Septiembre 24 del 2010.



Inmobiliaria Yris Cia. Ltda.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2009 y 2008
junto con el informe de los auditores independientes**

Inmobiliaria Yris Cia. Ltda.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2009 y 2008
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

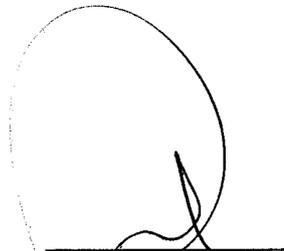
Inmobiliaria Yris Cia. Ltda.

Balances generales

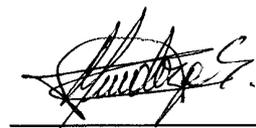
Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2009	2008
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos		1,600	-
Cuentas por cobrar, neto	3	4,973	-
Total activo corriente		6,573	-
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	4	1,035,417	1,039,931
Inversiones permanentes	5	7,090	6,544
Otros activos	6	8,534	11,993
Total activo		1,057,614	1,058,468
Pasivo y patrimonio de los accionistas			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar		111	-
Accionistas y compañías relacionadas	7	10,894	-
Total pasivo corriente		11,005	-
Deuda a largo plazo	8	699,602	699,602
Accionistas y compañías relacionadas a largo plazo	7	26,783	-
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	9	11,793	11,793
Reserva legal	10	510,912	510,912
Utilidades acumuladas		(163,839)	(153,225)
Perdida del Ejercicio		(38,642)	(10,614)
Total patrimonio de los accionistas		320,224	358,866
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		1,057,614	1,058,468



Sr. Francisco Sola Medina
Gerente General



Roberto Mendoza
Contador

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

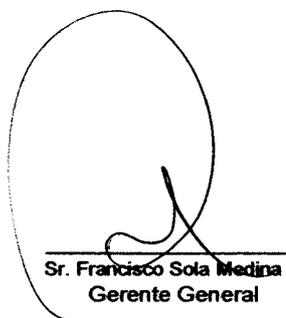
Inmobiliaria Yris Cla. Ltda.

Estados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2009	2008
Ingresos- Ventas netas		-	-
Costo de ventas		-	-
Utilidad bruta		-	-
Gastos de operación:			
Administración	12	(38,394)	(10,614)
Utilidad en operación		(38,394)	(10,614)
Otros ingresos (gastos):			
Financieros, neto		(248)	-
Otros, neto		-	-
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta		(38,642)	(10,614)
Provisión para participación a trabajadores		-	-
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		(38,642)	(10,614)
Provisión para impuesto a la renta		-	-
Utilidad neta		(38,642)	(10,614)
Utilidad neta por acción		-	-



Sr. Francisco Sola Medina
Gerente General



Roberto Mendoza
Contador

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

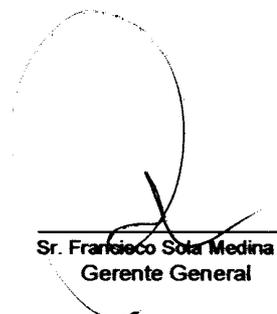
Inmobiliaria Yris Cia. Ltda.

Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008

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 2007	11,793	510,912	382,604	(142,703)	(10,522)	752,084
Más (menos):						
Ajuste en reserva por valuacion	-	-	(382,604)	-	-	(382,604)
Transferencia a utilidades acumuladas	-	-	-	(10,522)	10,522	-
Utilidad neta	-	-	-	-	(10,614)	(10,614)
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



Sr. Francisco Sola Medina
Gerente General



Roberto Mendoza
Contador

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

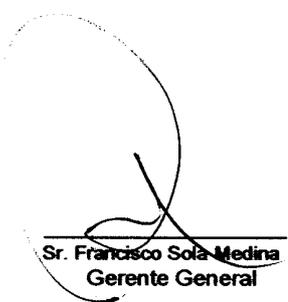
Inmobiliaria Yris Cla. Ltda.

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2009	2008
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	(38,642)	(10,614)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación-		
Depreciación	4,514	4,514
Ajuste en reserva por valuación	-	(382,604)
Cambios netos en activos y pasivos-		
Aumento en cuentas por cobrar	(4,973)	-
Disminución (aumento) en otros activos	3,459	(3,200)
Aumento en cuentas por pagar	111	-
Aumento (disminución) en accionistas y compañías relacionadas	10,894	(206,282)
Efectivo neto utilizado por actividades de operación	(24,637)	(598,186)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Aumento (disminución) en inversiones permanentes	(546)	390,334
Adiciones a instalaciones, mobiliario y equipo, neto	-	(265,000)
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	(546)	125,334
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento de deuda a largo plazo	-	699,602
Aumento (disminución) en accionistas y compañías relacionadas a largo plazo	26,783	(226,750)
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	26,783	472,852
Aumento neto en efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo	1,600	-
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo:		
Saldo al inicio del año	-	-
Saldo al final del año	1,600	-


Sr. Francisco Sola Medina
Gerente General


Roberto Mendoza
Contador

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

Notas a los estados financieros (continuación)

Inmobiliaria Yris Cia. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1, Operaciones

Inmobiliaria Yris C. Ltda. fue constituida el 17 de Mayo de 1977, mediante Resolución del Intendente de Compañías No. RL-2.894, con fecha 04 de Mayo de 1977.

La Compañía tiene por objeto dedicarse a la actividad de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles u otras actividades relacionadas con el objeto social de la compañía de acuerdo a sus estatutos.

2, Resumen de principales políticas de contabilidad

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Los estados financieros adjuntos serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

En el Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. La Resolución No. 08.6.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de diciembre de 2008 establece un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador. En base a este cronograma la Compañía deberá adoptar estas normas a partir del 1 de enero de 2012.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y principios de contabilidad

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.

(e) Participación a trabajadores-

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

Notas a los estados financieros (continuación)

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

(f) Impuesto a la renta-

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

(g) Utilidad neta por acción-

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año.

(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 2009 y 2008, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Anticipo de impuesto a la renta	4,973	-
	<u>4,973</u>	<u>-</u>

4. Instalaciones, mobiliario y equipo

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, las instalaciones, mobiliario y equipo estaban formados de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
No Depreciable:		
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 via via Salitre	250,000	250,000

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

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Lote 3.47 has via via Salitre	15,000	15,000
	<u>976,736</u>	<u>976,736</u>
Depreciable:		
Edificios	90,279	90,279
Menos- Depreciación acumulada	31,598	27,084
	<u>1,035,417</u>	<u>1,039,931</u>

El movimiento de las instalaciones, mobiliario y equipo durante los años 2009 y 2008 fue como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al inicio	1,039,931	779,445
Más (menos):		
Adiciones, neto	-	265,000
Depreciación	(4,514)	(4,514)
Saldo al final	<u>1,035,417</u>	<u>1,039,931</u>

5, Inversiones permanentes

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, las inversiones permanentes se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Montesol Cia. Ltda.	6,993	6,543
Celebrity S. A.	97	1
	<u>7,090</u>	<u>6,544</u>

6, Otros activos

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los otros activos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fideicomiso Lote Mocoli	8,534	11,993

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

Notas a los estados financieros (continuación)

7. Accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los accionistas y compañías relacionadas se formaban como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Corto Plazo.-</u>		
Francisco Sola Medina	10,894	-
<u>Largo Plazo.-</u>		
Sola Medina & Cia	26,783	-

8. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la deuda a largo plazo se formaba como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
New York Fundings Services LLC	699,602	699,602

9. Capital social

Al 31 de diciembre de 2009, el capital social de la compañía estaba constituido por 11,793 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de 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

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

Notas a los estados financieros (continuación)

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 maquinarias o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva (Véase Nota 10(e)), la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(c) Dividendos en efectivo-

Los dividendos en efectivo no son tributables

(d) Conciliación tributaria-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en los años 2009 y 2008 fueron las siguientes:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	(38,642)	(10,614)
Más (menos)- Partidas de conciliación		
Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	<u>(38,642)</u>	<u>(10,614)</u>
Utilidades a reinvertir	-	-
Tasa de impuesto	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidades que no se reinvierten	(38,642)	(10,614)
Tasa de impuesto	25%	25%
	<u>-</u>	<u>-</u>
Provisión para impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>-</u>

(e) Reformas tributarias-

En el Suplemento al Registro Oficial No. 94 publicado el 23 de diciembre de 2009, la Asamblea Nacional aprobó la Ley Orgánica Reformatoria e Interpretativa a la Ley de Régimen Tributario Interno y

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

Notas a los estados financieros (continuación)

a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, los principales cambios son los siguientes:

- **Impuesto a la renta-**
 - Se elimina la exención del impuesto a la renta en los dividendos pagados a personas naturales residentes en Ecuador y a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición.
 - En el caso de préstamos de dinero otorgados a favor de socios, accionistas, participes o beneficiarios de la Compañía, dichos préstamos serán considerados como dividendos o beneficios anticipados, por los que se deberá efectuar la retención del impuesto a la renta del 25% y será considerada esta retención como un crédito tributario.
 - A partir del año 2010, el anticipo del impuesto a la renta, se determinará aplicando ciertos porcentajes al monto del activo total (excepto cuentas por cobrar que no sean con partes relacionadas), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo del impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. Asimismo, se elimina la posibilidad de solicitar exoneración o reducción del pago del anticipo del impuesto a la renta salvo casos excepcionales.
 - Se amplía el beneficio tributario de aplicar la tasa de impuesto a la renta del 15% al monto de reinversión de utilidades en activos productivos, destinados para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo.
 - No estarán sujetos a la aplicación del régimen de precios de transferencia, si una sociedad: i) tiene un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables, ii) no realiza operaciones con paraísos fiscales o regímenes preferentes; y iii) no mantenga suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de hidrocarburos.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

- **Impuesto al Valor Agregado (IVA)-**
 - Se grava con este impuesto a lo siguiente:
 - Los derechos de autor, de propiedad industrial y derechos conexos
 - La importación de papel periódico
 - Las importaciones de servicios
 - Se establece como importación de servicios a los que se presten a una persona residente o una sociedad domiciliada en el Ecuador, cuya utilización o aprovechamiento tenga lugar íntegramente en el país, aunque la prestación del servicio se realice en el extranjero.
- **Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-**

Se incrementa el impuesto a la salida de divisas del 1% al 2%, Las transferencias al exterior de hasta 1,000 se encuentran exentas, no incluye esta exención pagos realizados por consumos con tarjetas de crédito.

12. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Mantenimiento edificios	18,425	-
Alicuotas edificios	9,786	-
Impuestos, Contribuciones y Otros	5,095	6,100
Depreciación	4,514	4,514
Otros menores	574	-
	<u>38,394</u>	<u>10,614</u>

13. Presentación de cifras del año 2008

Ciertas cifras de los estados financieros del año 2008 fueron reclasificados para hacerlas comparables con los estados financiero del año 2009

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