Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y de 2012
junto con el informe de los auditores independientes

Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera
Estados de resultados integrales
Estados de cambios en el patrimonio, neto
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

Consaudi
consultores y auditores cía. ltda.

Informe de los auditores independientes (continuación)

A la Junta General de Accionistas y miembros del Directorio:

Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.:

Guayaquil, Mayo 16 del 2014.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.** (una compañía limitada constituida en el Ecuador), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las 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 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 estos 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.

Informe de los auditores independientes (continuación)

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 2013, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

Guayaquil, Mayo 16 de 2014.

Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre de 2013	2012
Activos			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3(f)	6,446	14,326
Cuentas y documentos por cobrar comerciales	5	163,330	-
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	12	-	576
Impuestos por cobrar	14	8,645	8,608
Otras cuentas por cobrar	6	-	280,000
Total activo corriente		**178,421**	**303,510**
Activo no corriente:			
Propiedad, planta y equipos, neto	7	3,575,686	2,863,320
Inversiones en Acciones	8	68,123	66,857
Derechos Fiduciarios	9	1,585,602	705,742
Total activo no corriente		**5,229,411**	**2,296,971**
Total activos		**5,407,832**	**2,330,957**

Francisco Sola Medina
Gerente General

CPA. Danny Lino Baque
Contador

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

Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre de 2013	2012
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Obligaciones Financieras	10	108,000	1,180,000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11	3,665	3,066
Cuentas por pagar Partes Relacionadas	12	2,610,296	1,528,703
Pasivos Acumulados		538	-
Impuestos por pagar	14	197	188
Total pasivo corriente		**2,722,696**	**2,711,957**
Pasivo no corriente:			
Cuentas por Pagar Largo Plazo	13	591,971	669,602
Cuentas por Pagar Partes Relacionadas LP	12	1,174,847	162,145
Total pasivo no corriente		**1,766,818**	**831,747**
Total pasivos		**4,489,514**	**3,543,704**
Patrimonio neto:			
Capital social	3(l) y 16	11,793	11,793
Reservas	17	508,412	508,412
Superávit Revaluación Activos		866,917	219,385
Resultados Acumulados	18	(343,865)	(247,938)
Resultado del Ejercicio		(124,939)	(95,927)
Total patrimonio neto		**918,318**	**395,725**
Total pasivo y patrimonio neto		**5,407,832**	**3,939,429**

Francisco Sola Medina
Gerente General

CPA Danny Lino Baque
Contador

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

Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.

Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2013	2012
Ingresos- Ventas Netas	3 (m)	204,163	1,520,000
Ingresos Financieros		-	3,000
Otros Ingresos		5,669	22,697
		209,832	**1,545,697**
Costo y gastos			
Costo de ventas		(33,152)	(1,450,175)
Gastos de administración	19	(147,673)	(79,988)
Gastos de ventas	19	(21,307)	(50,000)
Depreciación	19	(4,514)	(4,514)
Gastos Financieros		(94,491)	(36,847)
Otros		(7,656)	(9,977)
Total costos y gastos		**(308,793)**	**(1,631,501)**
Resultado antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta		**(98,961)**	**(85,804)**
Provisión para participación a trabajadores		-	-
Resultado antes de provisión para impuesto a la renta		**(98,961)**	**(85,804)**
Provisión para impuesto a la renta	**14 (e) y 3(j)**	(25,978)	(10,123)
Resultado del Ejercicio		**(124,939)**	**(95,927)**
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		**(124,939)**	**(95,927)**

Francisco Sola Medina
Gerente General

CPA Danny Lino Baque
Contador

Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.

Estados de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

			Resultados acumulados			
	Capital social	Reserva legal	Superávit Revaluación Activos	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	**11,793**	**508,412**	-	**(234,330)**	**(13,608)**	**272,267**
Mas (menos):						
Superávit por Revaluación de Activos	-	-	219,385	-	-	**(219,385)**
Transferencia Resultados Acumulados	-	-	-	(13,608)	13,608	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(95,927)	**(95,927)**
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	**11,793**	**508,412**	**219,385**	**(247,938)**	**(95,927)**	**395,725**
Mas (menos):						
Superávit por Revaluación de Activos	-	-	847,500	-	-	**847,500**
Venta Terrenos	-	-	(199,968)	-	-	**(199,968)**
Transferencia Resultados Acumulados	-	-	-	(95,927)	95,927	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(124,939)	**(124,939)**
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	**11,793**	**508,412**	**866,917**	**(343,865)**	**(124,939)**	**918,318**

Francisco Sola Medina
Gerente General

CPA Danny Lino Baque
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 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2013	2012
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Resultado del Ejercicio	(124,939)	(95,927)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto		
Depreciación	4,514	4,514
Cambios netos en activos y pasivos-		
Cuentas por cobrar comerciales, Neto	(163,330)	22,000
Cuentas por cobrar partes relacionadas	576	(522)
Impuestos por Cobrar	(37)	(2,541)
Otras cuentas por Cobrar	280,000	(280,000)
Acreedores comerciales y otras cuentas por Pagar	599	3,066
Cuentas por Pagar partes relacionadas	1,081,593	1,379,710
Pasivos Acumulados	538	-
Impuestos por pagar	9	(2,655)
Cuentas por pagar LP	(77,631)	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	**1,001,892**	**1,027,646**
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Compra de acciones	(1,266)	(1,169)
Adiciones a propiedad, edificios, Neto	(916,848)	(1,035,666)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	**(918,114)**	**(1,036,835)**
Flujo de Efectivo en actividades de Financiamiento		
Derechos Fiduciarios	(32,360)	(87,242)
Deuda largo plazo	(1,072,000)	203,810
Cuentas por pagar partes relacionadas LP	1,012,702	(98,917)
Efectivo Neto utilizado en actividades de Financiamiento	**(91,658)**	**17,651**
Aumento neto en efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo		
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo:	(7,880)	8,461
Saldo al inicio del año	**14,326**	**5,865**
Saldo al final del año	**6,446**	**14,326**

Francisco Sola Medina
Gerente General

CPA Danny Lino Baque
Contador

Inmobiliaria Yris Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012

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.

Con resolución No. SC-IJ-DJCPTE-G-11-0006943 con fecha 7 de diciembre de 2011 se aprueba la escisión de Inmobiliaria Yris Cía. Ltda., para la creación de la compañía Islanok S. A.

La dirección registrada de la Compañía se encuentra en Colombia 101 y la Ría, Guayaquil – Ecuador.

Los estados financieros de Inmobiliaria Yris Cía. Ltda. para el período terminado al 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 1 de abril de 2014.

2, Bases de presentación

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

Responsabilidad de la información

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

Base de medición

Los estados financieros se presentan en miles de dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los

flujos de efectivo consolidados que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2012.

3, Políticas Contables

(a) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

(b) Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada, excepto terrenos y edificios que se miden al costo revaluado, y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

	Tasas de Depreciación
Edificios	5%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo costos menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

(c) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o

grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

(d) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

(i) Cuentas por cobrar clientes.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de contado, por lo tanto, los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses

Son cuentas por cobrar generados por la propia empresa, que son clasificados como activos financieros, y son registradas a su valor razonable que es el precio de contado o valor nominal de la transferencia del bien o del servicio.

Los activos financieros a vencimiento se valoran a su costo amortizado reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor

(ii) Cuentas por cobrar tributarias.

Se registra el crédito tributario de IVA de acuerdo con las facturas expedidas por nuestros proveedores debidamente legalizadas y autorizadas por el Servicio de Rentas Internas, así como también las retenciones efectuadas por nuestros clientes y el Anticipo del impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal.

(iii) Otras Cuentas por cobrar.

Corresponde a préstamos y anticipos otorgados a los empleados, y a terceros.

(e) Gastos Anticipados

Se registran todos los gastos recibidos por anticipado y que aún no se ha devengado el uso o el consumo del mismo.

(f) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

(g) Acreedores comerciales

(i) Corto plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales que no tienen intereses.

(ii) Largo plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendientes de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito a plazo, que tienen intereses y que se haya firmado un título ejecutivo.

(h) Gastos por préstamos

Todos los costos por intereses se reconocen directamente al gasto salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizará según el alcance de la NIC 23.

(i) Sobregiros y préstamos bancarios

Se registran todas las acreencias con instituciones del sistema financiero y cuya obligación de pago sea menor a 360 días, así como sus intereses devengados. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

✓ Obligaciones con bancos e instituciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

(j) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

(k) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Entidad.

(l) Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

(m) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los servicios.

Existen los siguientes ingresos ordinarios:

- ✓ Ingresos operacionales por arrendamientos: Corresponde los arriendos de bienes inmuebles que maneja a su nombre.

(n) Gastos

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el periodo contable debidamente soportados por documentos autorizados por el SRI según el reglamento de facturación y comprobantes de retención, y que sean giro del negocio.

(o) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas de la Entidad en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o en función de las políticas establecidas por la Sociedad.

(p) Baja en cuentas

Si la compañía ha transferido activos financieros a un tercero en una transacción que no cumple las condiciones para la baja en cuentas, la compañía revelará para cada clase de estos activos financieros lo siguiente:

a) La naturaleza de los activos.
b) La naturaleza de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a los que la compañía continúe expuesta.
c) El importe en libros de los activos o de cualesquiera pasivos asociados que la compañía siga reconociendo.

(q) 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.

4, Estimaciones y Criterios Contables.

La preparación de estos estados financieros consolidados, de acuerdo con norma internacional, requiere que se realicen suposiciones y estimaciones que afectan a los importes de los activos y pasivos registrados, la presentación de activos y pasivos contingentes al final del ejercicio o período, así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del ejercicio o período, según corresponda. Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas.

(a) Vida útil Propiedades, Plantas y Equipos.

La administración de la Entidad estima las vidas útiles de Propiedades, Plantas y Equipos de acuerdo a las leyes vigentes tal como lo muestra la política contable. Para

efectos de la medición del valor de rescate de cada elemento de Propiedad, Planta y Equipos; se consideran las siguientes vidas útiles para cada caso, expresados en número de años:

	Tiempo (años)
Edificios	20

Esta estimación la realiza la administración con la aprobación de la Junta de Accionistas, siguiendo un criterio razonable y consistente con el mercado.

5, Cuentas y documentos por cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de cuentas y documentos por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	2013	2012
Cuentas por Cobrar Clientes	163,330	22,000
(-) Provisión Cuentas Incobrables	-	-
	163,330	**22,000**

Las cuentas por cobrar no generan interés y poseen un período de crédito de 30 a 60 días promedio.

Durante los años 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las cuentas por cobrar comerciales.

6, Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de otras cuentas por cobrar se formaba de la siguiente manera:

	2013	2012
Kleber Rodriguez	-	280,000

Durante los años 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las otras cuentas por cobrar.

7, Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2013		
	Costo	Depreciación acumulado	Valor neto
No Depreciable			
Terreno – Santana	2,262,058	-	2,262,058
Terreno - Buijo	950,000	-	950,000
Terreno – Rinconada del Lago	206,772	-	206,772
Terreno – General Villamil Playas	116,231	-	116,231
	3,535,061	-	**3,535,061**
Depreciable			
Edificios	90,279	(49,654)	**40,625**
	3,625,340	**(49,654)**	**3,575,686**

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2012		
	Costo	Depreciación acumulado	Valor neto
No Depreciable			
Terreno – Santana	2,262,058	-	2,262,058
Terreno – Rinconada del Lago	206,772	-	206,772
Terreno – General Villamil Playas	116,230	-	96,812
Terreno – El Cortijo	233,120	-	33,152
	2,818,180	-	**2,818,180**
Depreciable			
Edificios	90,279	(45,139)	**45,140**
	2,908,459	**(45,139)**	**2,863,320**

Al 1 de enero de 2011, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

	Al 1 de enero de 2011		
	Costo	Depreciación y deterioro acumulado	Valor neto
No Depreciable			
Terreno – Rinconada del Lago	206,772	-	206,772
Terreno – General Villamil Playas	96,812	-	96,812
Terreno – El Cortijo	33,152	-	33,152
Terreno – Isla Mocoli	375,000	-	375,000
Terreno - Salitre	352,500	-	352,500
	1,064,236	-	**1,064,236**
Depreciables			
Edificios	90,279	(36,112)	**54,167**
	1,154,515	**(36,112)**	**1,118,403**

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue como sigue:

	Terrenos	Edificios
Costo:		
Saldo al 31 de diciembre 2012	1,299,130	354,279
Revalorización Activos	219,385	-
Ventas y/o retiros	(962,394)	(264,000)
Adiciones de Activos	2,262,058	-
Saldo al 31 de diciembre 2012	**2,818,180**	**90,279**
Revalorización Activos	(199,968)	-
Ventas y/o retiros	(33,152)	-
Adiciones de Activos	950,000	-
Saldo al 31 de diciembre 2013	**3,535,061**	**90,279**
Depreciación acumulada:		
Saldo al 1º de enero 2012	-	(40,626)
Depreciación del período	-	(4,514)
Ventas y/o retiros	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2012	-	(45,140)
Depreciación del período	-	(4,514)
Ventas y/o retiros	-	-

	Terrenos	Edificios
Saldo al 31 de diciembre 2013	-	**(49,654)**
Valor neto en libros	**3,535,061**	**40,625**

(a) Con fecha Mayo de 2013 se adquirieron 12.03 Hectáreas en el sector Buijo, por el monto de USD$ 650,000. Con fecha Septiembre del 2013, la empresa efectúo la aportación de dichas hectáreas al Fideicomiso Parque Magno, incluyendo 1 hectárea en trámite, registrados en la cuenta Terreno.

(b) Con fecha 5 de noviembre del 2012 se procedió a la adquisición de propiedades por el monto de USD$ 2,262,058, inscrita en el Registro de la propiedad con fecha Enero del 2013.

8, Inversiones en Acciones

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las inversiones en acciones se desglosan de la siguiente manera:

	2013	2012
Montesol Cía. Ltda.	68,123	66,857
Celebrity S. A.	-	-
	68,123	**66,857**

(a) La Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Montesol S. A., celebrada en Diciembre 16 del 2008, resolvió aumentar el capital a $ 1,450,000; lo cual incremento su inversión a $ 48,962, siendo su participación del 3,3767%. Adicionalmente en el 2011 y 2010 se registró una pérdida y ganancia en valuación de acciones por $ 64 y $ 16,693 respectivamente.

9, Derechos Fiduciarios

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las inversiones en acciones se desglosan de la siguiente manera:

	2013	2012
Fideicomiso Pro-Baquerizo (a)	1,512,610	665,110
Termolasa (b)	40,632	40,632
Parque Magno (c)	32,360	-
	1,585,602	**705,742**

(a) Con fecha febrero de 2011 se aportaron 3 lotos de terreno al Fideicomiso Pro-Baquerizo para el proyecto "Arboletta" por el monto de $ 352,500. Adicionalmente se realizaron aportes en efectivo por $ 266,000.

(b) Al 30 de noviembre del 2012 se adquirió el 13.5% de Termolasa, entidad que participa con un 50% del patrimonio neto del Fideicomiso Club de Pesca Deportiva San Cristóbal.

10, Obligaciones Financieras

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las obligaciones financieras a corto y largo plazo se desglosan de la siguiente manera:

	2013	2012
Préstamo de $ 700,000 a una tasa de interés del 8.9% con vencimiento en octubre del 2013	-	700,000
Préstamo de $ 600,000 a una tasa de interés del 8.28% con vencimiento en febrero del 2013	108,000	480,000
	108,000	**1,180,000**
Menos - porción corriente	108,000	1,180,000
	-	-

El detalle de tasas de interés de obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2013 es:

	Tasa efectiva 2013	Plazo (días)
Banco Bolivariano	8.92% - 9.32%	90 – 180

11, Acreedores Comerciales y otras cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los Acreedores Comerciales y otras cuentas por pagar se desglosan de la siguiente manera:

	2013	2012
Proveedores	3,030	3,032
Otras Cuentas por Pagar	601	-
Cheques girados y no Cobrados	34	34
	3,665	**3,066**

Los saldos a cancelar a proveedores comprenden principalmente la renovación de póliza de seguro contra robo e incendio brindado por la empresa MAPFRE Atlas Compañía de Seguros por el valor de USD$ 2,305.

Cuentas que no generan intereses y el término de crédito es de 30 a 60 días

12, Accionistas y partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuentas por cobrar y por pagar relacionadas al corto y largo plazo se desglosan de la siguiente manera:

	2013	2012
Por cobrar corto plazo		
Naturisa S.A.	-	353
Songa	-	223
	-	**576**
Por pagar corto plazo		
Francisco Sola Medina	2,610,296	1,472,774
Francisco Sola Tanca	-	55,929
	2,610,296	**1,528,703**
Por pagar largo plazo		
Naturisa S.A.	1,114,272	600
Sola Medina & Cía.	60,575	161,545
	1,174,847	**162,145**

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

13, Cuentas por Pagar Largo Plazo

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuentas por pagar largo plazo se desglosan de la siguiente manera:

	2013	2012
New York Fundings Services LLC	591,971	669,602
	591,971	**669,602**

14, Impuestos

(a) Situación tributaria

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 y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2013 es del 22%, y para el ejercicio fiscal 2012, la tarifa fue del 23%, sobre las utilidades gravables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- ✓ 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.

- ✓ 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.

(c) Dividendos en efectivo-

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a

sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

(d) Cuentas por cobrar y pagar por impuestos-

Al 31 de diciembre de 2013, 2012, las cuentas por cobrar y pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	2013	2012
Por cobrar:		
Anticipo de Impuesto a la Renta	-	-
Retenciones en la fuente	5,527	5,921
Impuesto al valor agregado	3,118	2,300
Retenciones de IVA	-	387
	8,645	**8,608**
Por pagar:		
Retenciones de IVA	93	99
Retenciones en la fuente	104	89
	188	**188**

(e) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-

Los (gastos) ingresos por impuesto a la renta mostrados en el estado de resultados de los años 2013 y de 2012 se componen de la siguiente manera:

	2013	2012
Impuesto corriente	25,978	10,123
Impuesto diferido	-	-
	25,978	**10,123**

La conciliación entre el cargo del estado de resultados por impuesto a la renta y el resultante de aplicar la tasa de impuestos del 22% y 23% sobre la utilidad gravable al 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente, es la siguiente:

	2013	2012
Resultado contable antes del impuesto a la renta	(98,961)	(85,804)
Mas (menos):		
Gastos no deducibles, neto	3,828	1,366
Resultado gravable	(95,133)	(84,438)
Anticipo de impuesto a la renta	25,978	10,123
Impuesto a la renta registrado	**25,978**	**10,123**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2013	2012
Provisión para impuesto a la renta corriente	25,978	10,123
Menos:		
Anticipos de impuesto a la renta	(25,564)	(9,429)
Retenciones en la fuente del año	(2)	(414)
Retenciones en la fuente periodos anteriores	(5,387)	(5,667)
Saldo a Favor sujeto pasivo	**(4,975)**	**(5,387)**

15, Reformas tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de noviembre de 2012, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para le Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

(a) Cálculo del impuesto a la renta-

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de 35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

(b) Impuesto al Valor Agregado (IVA)-

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta 35,000.

(c) Impuestos Ambientales-

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de trasporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad productiva o comercial.

Se crea el Impuesto Redimible a las Botellas Plásticas no Retornables, que grava con 2 centavos de Dólar por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravará al momento de su nacionalización.

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

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- ✓ Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- ✓ Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria.

16, Capital social

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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.

17, 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.

Según resolución No. SC-IJ-DJCPTE-G-11-0006943 con fecha 7 de diciembre de 2011 se aprueba la escisión de Inmobiliaria Yris Cía. Ltda., para la creación de la compañía Islanok S. A.

en la cual se separó el Terreno en Isla Mocoli, el derecho fiduciario de dicho terreno y la reserva legal por los montos de $375,000; $10,983 y $2,500 respectivamente.

18, Utilidades Acumuladas

Ajustes de primera adopción-

De acuerdo a la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 de la Superintendencia de Compañías, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que generaron un saldo deudor, este podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas de reserva de capital, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversión.

19. Gastos de administración y Ventas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los gastos de administración y ventas se formaban de la siguiente manera:

	2013	2012
Impuestos, contribuciones y otros	40,926	19,613
Gastos Legales	29,840	-
Comisión por intermediación	21,307	50,000
Honorarios profesionales	15,937	19,377
Gastos comunales	13,172	12,701
Sueldos y remuneraciones	9,917	-
Cuotas y suscripciones	4,592	10,664
Gastos de seguros	4,140	6,815
IVA cargado al gasto	6,768	6,148
Depreciación	4,514	4,514
Beneficios sociales	2,917	-
Reparación y mantenimiento	2,851	1,934
Otros menores	16,613	2,736
	173,494	**134,502**

20. Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.