

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011

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-DJCPTG-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 2012, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 1 de abril de 2013.

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

Notas a los estados financieros (continuación)

(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	<u>5%</u>

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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).

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

Notas a los estados financieros (continuación)

(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:

Notas a los estados financieros (continuación)

	Tiempo (años)
Edificios	<u>20</u>

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

5, Adopción por Primera Vez de las NIIF.

Según Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de diciembre de 2008, se establece un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador. En base a este cronograma la Compañía adopta estas normas a partir del 1 de enero de 2012.

Estos estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF. Para los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Por lo tanto, la Compañía ha preparado estados financieros que cumplen con las NIIF vigentes para los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2012 y con posterioridad, junto con la información comparativa correspondiente al 31 de diciembre de 2011 y por el ejercicio finalizado en esa fecha, según se describe en la Nota 3 (Resumen de políticas contables significativas).

Como parte de la preparación de estos estados financieros, el estado de situación financiera de apertura fue preparado al 1 de enero de 2011.

Esta nota explica los principales ajustes realizados por la Compañía para reexpresar el estado de situación financiera al 1 de enero de 2011 y los estados financieros anteriormente publicados al 31 de diciembre de 2011, y por el ejercicio finalizado en esa fecha, todos ellos preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Notas a los estados financieros (continuación)

5.1 Reconciliación del estado de situación financiera-

- (a) La reconciliación entre el estado de situación financiera bajo los principios y prácticas contables de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las NIIF al 1 de enero de 2011 (fecha de transición a NIIF) se detalla a continuación:

	Saldos al 01-Ene-2011 PCGA Ecuador (*)	Ajustes	Saldos al 01-Ene-2011 NIIF
Activos			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,506	-	1,506
Cuentas y documentos por cobrar comerciales	-	-	-
Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas	-	-	-
Impuestos por cobrar	4,973	-	4,973
Otras cuentas por cobrar	-	-	-
Total activo corriente	6,479	-	6,479
Activo no corriente:			
Propiedad, planta y equipos, neto	1,118,403	-	1,118,403
Inversiones en acciones	65,752	-	65,752
Otros Activos	10,983	-	10,983
Total activo no corriente	1,195,138	-	1,195,138
Total activos	1,201,617	-	1,201,617
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar partes relacionadas	80,341	-	80,341
Impuestos por pagar	6	-	6
Total pasivo corriente	80,347	-	80,347
Pasivo no corriente:			
Cuentas por Pagar largo plazo	699,602	-	699,602
Cuentas por pagar partes relacionadas LP	133,293	-	133,293
Total pasivo no corriente	832,895	-	832,895
Total pasivos	913,242	-	913,242

(*) Cifras auditadas bajo normas ecuatorianas de contabilidad (NEC)

Notas a los estados financieros (continuación)

	Saldos al 01-Ene-2011 PCGA Ecuador (*)	Ajustes	Saldos al 01-Ene-2011 NIIF
Patrimonio neto:			
Capital social	11,793	-	11,793
Reservas	510,912	-	510,912
Resultados acumulados	(202,481)	-	(202,481)
Resultado del ejercicio	(31,849)	-	(31,849)
Total patrimonio neto	288,375	-	288,375
Total pasivo y patrimonio neto	1,201,617	-	1,201,617

(b) A continuación se presenta el efecto de los ajustes descritos anteriormente en los estados financieros comparativos al 31 de diciembre de 2011:

	Saldos al 31-Dic-2011 PCGA Ecuador (*)	Ajustes	Saldos al 31-Dic-2011 NIIF
Activos			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,865	-	5,865
Cuentas y documentos por cobrar comerciales, Neto	22,000	-	22,000
Cuentas por cobrar Partes relacionadas	54	-	54
Impuestos por cobrar	6,067	-	6,067
Total activo corriente	33,986	-	33,986
Activo no corriente:			
Propiedad, planta y equipos, neto	1,612,783	-	1,612,783
Inversiones en Acciones	65,688	-	65,688
Derechos fiduciarios	618,500	-	618,500
Total activo no corriente	2,296,971	-	2,296,971
Total activos	2,330,957	-	2,330,957

(*) Cifras auditadas bajo normas ecuatorianas de contabilidad (NEC)

Notas a los estados financieros (continuación)

	Saldos al 31-Dic-2011 PCGA Ecuador (*)	Ajustes	Saldos al 31-Dic-2011 NIIF
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Obligaciones Financieras	142,857	-	142,857
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2,843	-	2,843
Cuentas por pagar partes relacionadas	148,993	-	148,993
Total pasivo corriente	294,693	-	294,693
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras a largo plazo	833,333	-	833,333
Cuentas por pagar Largo Plazo	669,602	-	669,602
Cuentas por pagar partes relacionadas Largo Plazo	261,062	-	261,062
Total pasivo no corriente	1,763,997	-	1,763,997
Total pasivos	2,058,690	-	2,058,690
Patrimonio neto:			
Capital social	11,793	-	11,793
Reservas	508,412	-	508,412
Resultados Acumulados	(234,330)	-	(234,330)
Resultado del ejercicio	(13,608)	-	(13,608)
Total patrimonio neto	272,267	-	272,267
Total pasivo y patrimonio neto	2,330,957	-	2,330,957

5.2 Reconciliación del estado de resultados integrales

Una reconciliación entre el estado de resultados integral bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las NIIF por el año 2011 se detalla a continuación:

(*) Cifras auditadas bajo normas ecuatorianas de contabilidad (NEC)

Notas a los estados financieros (continuación)

	Saldos al 31-Dic-2011 PCGA Ecuador (*)	Ajustes	Saldos al 31-Dic-2011 NIIF
Ingresos-			
Otros ingresos	59,035	-	59,035
	<u>59,035</u>	<u>-</u>	<u>59,035</u>
Costo y gastos			
Gastos de administración	(41,424)	-	(41,424)
Depreciaciones	(4,514)	-	(4,514)
Gastos financieros	(15,955)	-	(15,955)
Otros	(5,296)	-	(5,296)
Total costos y gastos	<u>(67,189)</u>	<u>-</u>	<u>(67,189)</u>
Resultado antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta	<u>(8,154)</u>	<u>-</u>	<u>(8,154)</u>
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-	-
Resultado Integral del año, neto de Impuestos	<u>(13,608)</u>	<u>-</u>	<u>(13,608)</u>

5.3 Reconciliación del estado de cambios en el patrimonio neto

La reconciliación entre el estado de cambios en el patrimonio neto bajo los principios y prácticas contables generalmente aceptados en Ecuador y las NIIF por el año 2011 se detalla a continuación:

- (a) Reconciliación del Patrimonio Neto desde principios contables generalmente aceptados en Ecuador a Normas Internacionales de Información Financiera al 1 de enero de 2011:

(*) Cifras auditadas bajo normas ecuatorianas de contabilidad (NEC)

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>Al 1 de enero de 2011</u>
Total patrimonio neto según PCGA en Ecuador	<u>288,375</u>
Ajustes:	
Aplicación NIIF	-
Total patrimonio neto según NIIF	<u>288,375</u>

(b) Reconciliación del Patrimonio Neto desde principios y prácticas contables generalmente aceptados en el Ecuador a Normas Internacionales de Información Financiera al 31 de diciembre de 2011:

	<u>Al 31 de diciembre de 2011</u>
Total patrimonio neto según PCGA en Ecuador	<u>272,266</u>
Ajustes:	
Aplicación NIIF	-
Total patrimonio neto según NIIF	<u>272,266</u>

5.4 Reconciliación del estado de flujo de efectivo

La adopción de las NIIF no tiene efecto en los flujos de efectivo generados por la Compañía; pero si se han generado movimientos de algunas cuentas por los ajustes de conversión, que no son significativos.

6, Cuentas y documentos por cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, el saldo de cuentas y documentos por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	2012	2011	1 de enero de 2011
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Cuentas por Cobrar Clientes	-	22,000	-
(-) Provisión Cuentas Incobrables	-	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	-	22,000	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

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

Durante los años 2012 y 2011, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las cuentas por cobrar comerciales.

7, Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, el saldo de otras cuentas por cobrar se formaba de la siguiente manera:

	2012	2011	1 de enero de 2011
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Kleber Rodríguez	280,000	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

Comprende el saldo por cobrar de la venta de un Terreno de 4,682.76 m2 por el monto de USD \$ 320,000.

Durante los años 2012 y 2011, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las otras cuentas por cobrar.

8, Propiedad, planta y equipo

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2012</u>		
	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulado</u>	<u>Valor neto</u>
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
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

Al 31 de diciembre de 2012		
Costo	Depreciación acumulado	Valor neto
No Depreciable		
2,818,180	-	2,818,180
Depreciable		
Edificios 90,279	(45,139)	45,140
2,908,459	(45,139)	2,863,320

Al 31 de diciembre de 2011, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

Al 31 de diciembre de 2011		
Costo	Depreciación acumulado	Valor neto
No Depreciable		
Terreno - Urbanización Rio Grande 962,394	-	962,394
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 -	-	-
Terreno – Salitre -	-	-
1,299,130	-	1,299,130
Depreciable		
Edificios 354,279	(40,626)	313,653
1,653,409	(40,626)	1,612,783

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

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación y deterioro acumulado</u>	<u>Valor neto</u>
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
	<u>1,064,236</u>	-	<u>1,064,236</u>
Depreciables			
Edificios	90,279	(36,112)	<u>54,167</u>
	<u>1,154,515</u>	<u>(36,112)</u>	<u>1,118,403</u>

Durante los años 2012 y 2011, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>
<u>Costo:</u>		
Saldo al 1° de enero 2011	1,064,236	90,279
Adiciones	962,394	264,000
Ventas y/o retiros	-	-
Reclasificaciones	(352,500)	-
Escisión de terrenos	(375,000)	-
Saldo al 31 de diciembre 2011	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
<u>Depreciación acumulada:</u>		
Saldo al 1° de enero 2011	-	(36,112)
Depreciación del período	-	(4,514)
Ventas y/o retiros	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2011	-	(40,626)
Depreciación del período	-	(4,513)
Ventas y/o retiros	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2012	-	(45,139)

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>
Valor neto en libros	<u>2,818,180</u>	<u>45,140</u>

- (a) Con fecha febrero de 2011 se aportaron 3 lotos de terreno al Fideicomiso Pro-Baquerizo para el proyecto "Arboletta" (ver Nota 6(a)).
- (b) Según resolución No. SC-IJ-DJCPTÉ-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.
- (c) 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.

9, Inversiones en Acciones

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, las inversiones en acciones se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>1 de enero de 2011</u>
Montesol Cía. Ltda.	66,857	65,591	65,655
Celebrity S. A.	-	97	97
	<u>66,857</u>	<u>65,688</u>	<u>65,752</u>

- (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.

10, Derechos Fiduciarios

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, las inversiones en acciones se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>1 de enero de 2011</u>
--	-------------	-------------	-----------------------------------

Fideicomiso Pro-Baquerizo (a)	665,110	618,500	-
Termolasa (b)	40,632	-	-
	<u>705,742</u>	<u>618,500</u>	<u>-</u>

(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.

11, Obligaciones Financieras

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, las obligaciones financieras a corto y largo plazo se desglosan de la siguiente manera:

	2012	2011	1 de enero de 2011
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	480,000	-	-
Préstamo de \$ 1,000,000 a una tasa de interés del 8.5% con vencimiento en octubre de 2016	-	780,952	-
Préstamo de \$ 200,000 a una tasa de interés del 8.5% con vencimiento en noviembre de 2013	-	195,238	-
	<u>1,180,000</u>	<u>976,190</u>	<u>-</u>
Menos - porción corriente	1,180,000	142,857	-
	<u>-</u>	<u>833,333</u>	<u>-</u>

El detalle de tasas de interés de obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2012 es:

	Tasa efectiva 2012	Plazo (días)
Banco Bolivariano	8.28% - 8.90%	180 - 362

12, Acreedores Comerciales y otras cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, los Acreedores Comerciales y otras cuentas por pagar se desglosan de la siguiente manera:

	2012	2011	1 de enero de 2011
Proveedores	3,032	-	-

	2012	2011	1 de enero de 2011
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Cheques girados y no Cobrados	34	-	-
	<u>3,066</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

13, Accionistas y partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, las cuentas por cobrar y por pagar relacionadas al corto y largo plazo se desglosan de la siguiente manera:

	2012	2011	1 de enero de 2011
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Por cobrar corto plazo			
Naturisa S.A.	353	-	-
Songa	223	54	-
	<u>576</u>	<u>54</u>	<u>-</u>
 Por pagar corto plazo			
Francisco Sola Medina	1,472,774	148,993	80,341
Francisco Sola Tanca	55,929	-	-
	<u>1,528,703</u>	<u>148,993</u>	<u>80,341</u>
 Por pagar largo plazo			
Sola Medina & Cía.	161,545	260,912	133,293
Naturisa S.A.	600	150	-
	<u>162,145</u>	<u>261,062</u>	<u>133,293</u>

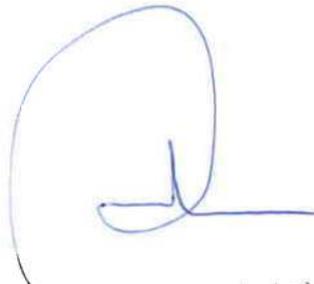
Las transacciones entre relacionadas se celebran en los términos acordados entre las partes.

14, Cuentas por Pagar Largo Plazo

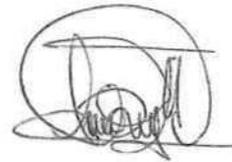
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, las cuentas por pagar largo plazo se desglosan de la siguiente manera:

New York Fundings Services LLC

2012	2011	1 de enero de 2011
<u>669,602</u>	<u>669,602</u>	<u>699,602</u>
<u>669,602</u>	<u>669,602</u>	<u>699,602</u>



Sr. FRANCISCO SOLA MEDINA
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA YRIS C. LTDA



DANNY LINO BAQUE
CONTADORA