

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

### 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-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.

La dirección registrada de la Compañía se encuentra en Colombia 101 y la Rfa, 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 2013.

### 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.

#### (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

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 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.

#### **(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.

**5, 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:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kleber Rodríguez	-	\$ 280.000,00

Durante los años 2013 y 2012 la compañía no ha registrado provisión por deterioro para otras cuentas por cobrar

**6, Propiedad, planta y equipo**

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

	<u>Al 31 de Diciembre del 2013</u>		
	Costo	Depreciación Acumulado	Valor Neto
<b>No Depreciable</b>			
Terreno-Santa Ana	2262058.00	-	2262058.00
Terreno- Buijo	950000.00	-	950000.00
Terreno- Rinconada del Lago	206772.00	-	206772.00
Terreno- General Villamil Playas	<u>116231.00</u>	<u>-</u>	<u>116231.00</u>
	3535061.00	-	3535061.00
<b>Depreciable</b>			
Edificios	90279.00	-49654	40625.00
<b>TOTAL</b>	<u><u>3625340.00</u></u>	<u><u>-49654.00</u></u>	<u><u>3575686.00</u></u>

### 7, Inversiones en Acciones

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Montesol	68123,00	66857,00

### 8, Derechos Fiduciarios

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FIDEICOMISO PRO-BAQUERIZO	1512610.00	665110.00
TERMOLASA	40632.00	40632.00
PARQUE MAGNO	32360.00 -	
	<u>1585602.00</u>	<u>705742.00</u>

\* Con fecha Febrero-2011 se aportaron 3 lotes de terreno al Fideicomiso Pro. Baquerizo para Proyecto Arboletta

\* Al 30 Noviembre del 2012 se adquirió el 13.5% de Termolasa, entidad que participa con un 50% del Patrimonio

Neto del Fideicomiso participa con un 50% del Patrimonio Neto del Fideicomiso

Aporte al Fideicomiso Parque Magno (En efectivo)

\$ 32,360.00

### 9, Capital Social

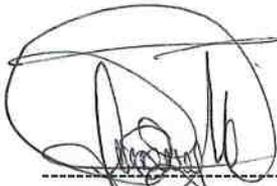
Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012, el Capital Social de la compañía estaba constituido por 11.973 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US\$ 1 cada una, totalmente pagadas.

### 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 esta llegue por lo menos al 20% del Capital Social.

### Eventos Subsecuentes

En el Periodo comprendido entre el 1 de Enero de 2013 y la fecha de emisión de los Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativamente sus saldos o interpretaciones.



CPA. Danny Lino Baque  
Reg. Nac. 10527