INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

INDICE **Páginas No.**

Informe del auditor independiente	1-2
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de evolución del patrimonio de los socios	5
Estados de flujos de efectivo	6-7
Notas a los estados financieros	8-20

Abreviaturas usadas:

US$. - Dólares de Estados Unidos de América

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 21
QUITO

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
23 ABR. 2011
OPERADOR 21
QUITO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de:
INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre del 2010, 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 políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, al 31 de diciembre del 2009 fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha marzo 30 de 2010, contiene una opinión sin salvedades sobre esos estados.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

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.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en mi auditoría. Mi 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 contiene 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.

   Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

5. Como se explica en la Nota 02, la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad –NEC-, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Opinión

6. En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, al 31 de diciembre del 2010, 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 normas y prácticas contables autorizadas o establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Asuntos de Enfasis

7. Tal como se menciona en la Nota No.22, según resolución No. 08.G.DSC.010 se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en dicha resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros. La empresa prepara sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

8. En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. NAC-DGER2010-00139 de abril 26 de 2010, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI a sus contribuyentes.

9. Hasta la fecha del informe la empresa no ha presentado la respectiva declaración de impuesto a la renta por al año 2010, puesto que tiene como plazo para presentar máximo hasta el 26 de abril de 2011.

C.P.A. Xavier Cruz Puente
SC-RNAE No. 474
22 de abril de 2011
Quito-Ecuador

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR. 2011
OPERADOR 21
QUITO

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

ACTIVOS	**NOTAS**	(Dólares)
ACTIVO CORRIENTE:		
Caja y Equivalente de		
Caja	3	236.064,98
Inversiones a corto plazo	4	60.661,53
Clientes		43.900,00
Otras cuentas por cobrar	5	90.299,90
Inventarios en construcción	6	3.990.167,10
Anticipo de proveedores	7	79.318,87
Impuestos anticipados	8	14.748,28
Total Activo Corriente:		**4.515.160,66**
ACTIVO FIJO	**9**	**4.652,64**
TOTAL		**4.519.813,30**
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVO CORRIENTE:		
Préstamos bancarios	10	96.263,51
Proveedores		101.621,48
Anticipos de clientes	11	2.105.549,96
Compañías relacionadas	12	100.000,00
Retenciones en la fuente/iva	13	3.841,72
Impuesto a la renta	18	17.515,81
Otras cuentas por pagar		2.000,00
Total Pasivo Corriente:		**2.426.792,48**
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	**14**	**184.243,11**
CUENTA POR PAGAR A LARGO PLAZO	**12**	**1.840.285,04**
Total pasivos		**4.451.320,63**
PATRIMONIO DE LO ACCIONISTAS:		
Capital Suscrito	15	20.000,00
Utilidad neta luego de impuestos		48.492,67
TOTAL PATRIMONIO		**68.492,67**
TOTAL		**4.519.813,30**

:) Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	NOTAS	(Dólares) 31/12/10
INGRESOS:		
Ventas netas	16	800.112,44
Otros ingresos	17	27.974,96
TOTAL		**828.087,40**
COSTOS Y GASTOS:		
Costo de ventas	16	729.019,58
Gastos de administración y ventas		7.629,03
Gastos financieros-bancos		530,31
Gastos financieros-cuentas por pagar	12	24.900,00
TOTAL		**762.078,92**
UTILIDAD DEL EJERCICIO		**66.008,48**
25% IMPUESTO A LA RENTA	18	17.515,81
UTILIDAD NETA LUEGO DE IMPUESTOS		**48.492,67**

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	Capital Suscrito	Reserva Legal	Utilidad del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2009	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00
Utilidad neta			48.492,67	48.492,67
Saldos al 31 de diciembre del 2010	20.000,00	0,00	48.492,67	68.492,67

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	NOTAS	(Dólares)
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes		1.448.677,06
Efectivo pagado a proveedores		-1.536.675,75
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		**-87.998,69**
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Compra de activos fijos	9	-919,93
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		**-919,93**
CAJA Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:		
Disminución del efectivo		-88.918,62
Saldo del efectivo al inicio del año		385.645,13
Saldo del efectivo al final del año		296.726,51

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	NOTAS	(Dólares)
UTILIDAD NETA		48.492,67
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Depreciación registrada en resultados	9	1.942,72
Impuesto a la renta causado	18	17.515,81
		19.458,53
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN		
Cuentas por cobrar		-33.979,50
Inventarios		-872.418,75
Cuentas por pagar		750.448,36
		-155.949,89
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		**-87.998,69**

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

NOTA 01. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA.

La Compañía **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador mediante Escritura Pública otorgada en la Notaría Primera del Cantón Quito, el 3 de agosto de 2007, inscrita el 21 de agosto de 2007 en el Registro Mercantil del Cantón Quito.

Su objetivo principal son las actividades de inmobiliaria, construcción y corretaje; podrá entre otras actividades legales y afines; adquirir, enajenar bienes muebles e inmuebles; arrendar bienes muebles e inmuebles ya sean de su propiedad o recibirlos en comisión; gravarlos con derechos reales, es decir hipotecarlos, prendarlos, dar en anticresis judicial, etc.; dar o recibir en administración; lotizar, urbanizar, cualquier clase de inmuebles, conforme a la ley.

NOTA 02. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

a. Base de presentación.-

La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC, emitidas por la Federación de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Estas normas incluyen la relativa a la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos, cuyos procedimientos de aplicación establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, difieren con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

b. Caja y equivalente de efectivo.- Para propósito del estado de flujos de efectivo, se consideró como caja y equivalente de efectivo los saldos de caja y bancos e inversiones hasta tres meses.

c. Inventarios en construcción.- Se registran al costo de adquisición, incluyen el costo de todos los valores pagados por servicios de construcción, arquitectura y todos los costos imputables a la obra incluyendo impuestos. El costo se determina sobre la base de los pagos incurridos en las obras construidas y su acumulación.

El sistema utilizado para distribuir los costos es el de "porcentaje de terminación" (sistema que está de acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno vigente –ART. 28-, el cual una vez adoptado no podrá cambiarse a otro sino con autorización del Servicio de Rentas Internas (SRI).

d. Reconocimiento del ingreso.- La empresa registra los ingresos, cuando se perfecciona la transferencia de dominio, siendo esta la base del reconocimiento del principio de realización.

e. Activos fijos.-Están contabilizados al costo, ajustado por conversión. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

Activos fijos:	**Tasas:**
Equipo de computación, Software	33,33%

NOTA 03. CAJA BANCOS

El saldo al 31/12/10 se detalla a continuación:

DETALLE	VALOR Dólares
Caja chica	200,00
Produbanco	129.543,49
Banco del Pichincha	95.066,61
Banco del Pacífico	11.254,88
Saldo al 31/12/10	236.064,98

NOTA 04. INVERSIONES A CORTO PLAZO

Este rubro está compuesto por:

DETALLE	VALOR Dólares
Fondo de Inversión Banco del Pichincha	60.661,53
Saldo al 31/12/10	60.661,53

NOTA 05. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo al 31/12/10 se detalla a continuación:

DETALLE	VALOR Dólares
Fondo por cobrar, Alfredo Valdiviezo, constructor	60.000,00
Inmocasales Cia. Ltda, recaudación de cuotas de clientes	26.206,40
Varios	4.093,50
Saldo al 31/12/10	90.299.90

NOTA 06. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIONS

Corresponde a desembolsos realizados para el desarrollo del Proyecto inmobiliario "Casales de Metrópoli", el cual está compuesto de tres etapas, con un total de 344 unidades de vivienda.

Al 31 de diciembre de 2010 incluye costos del terreno, excavaciones, estructuras, arquitectura, instalaciones y acabados de los departamentos que estarán disponibles para la venta.

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/09	ADICIONES	COSTOS	SALDO 31/12/10
Terrenos	2.088.976,57	1.091,65	(134.688,99)	1.955.379,23
Costos de construcción	297.970,82	1,262.387,94	(444.461,97)	1.115.896,79
Planificación y diseño	241.306,13	9.232,33	(16.022,81)	234.515,65
Tasas, impuestos y gastos	44.821,06	60.375,49	(6.727,69)	98.468,86
Costos indirectos	418.344,06	167.256,75	(34.823,79)	550.777,02
Administración				
Ventas				
Financieros				
Otros gastos	26.329,71	101.094,17	(92.294,33)	35.129,55
TOTAL.-	**3.117.748,35**	**1.610.438,33**	**(729.019,58)**	**3.990.167,10**

El cargo a resultados por costos en el año 2010 fue de $ 729.019,58.

NOTA 07. ANTICIPO DE PROVEEDORES

El saldo al 31/12/10 se detalla a continuación:

DETALLE		VALOR Dólares
Anticipo honorario gerencia		12.000,00
Anticipo abogado Inmocasales	(1)	1.500,00
Anticipo diseño eléctrico	(1)	7.333,00
Varios		58.485,87
Saldo al 31/12/10		79.318.87

(1) Valores liquidados a la fecha del informe.

NOTA 08. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Este rubro está compuesto por:	Dólares
Retención en la fuente año 2010	672,00
Anticipo impuesto a la renta 2010	14.076,28
Saldo al 31/12/10	14.748,28

NOTA 09. ACTIVOS FIJOS

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/09	ADICIONES	BAJAS	SALDO 31/12/10
Equipo de computación	2.010,40	919,93		2.930,33
Software	3.665,03			3.665,03
Subtotal	**5.675,43**	**919,93**		**6.595,36**
Depreciación acumulada	0,00	-1.942,72		-1.942,72
Total	**5.675,43**	**-1.022,79**		**4.652,64**

El cargo a resultados por gasto de depreciación en el año 2010 fue de $ 1.942,72.

NOTA 10. PRESTAMOS BANCARIOS

BANCO	OPERACIÓN	TIEMPO	INICIA	VENCE	Saldo al 31/12/10
PRODUBANCO	CAR10100107758	24 meses	16/12/10	5/11/12	USD 96.263,51

(1) Préstamo para capital de trabajo.
(2) Tasa de interés: 11.23%.
(3) Garantía: Hipoteca del socio Sr. Gastón Burgaentzle Moncayo.

NOTA 11. ANTICIPO DE CLIENTES

Corresponden a anticipos entregados por clientes para la compra de departamentos del proyecto "Casales de Metrópolí". El saldo al 31 de diciembre de 2010 es de $ 2.105.549,96.

Movimiento:	
Saldo al 31 de diciembre de 2009:	$ 1.450.090,80
Anticipos 2010:	$ 1.435.575,79
Devoluciones 2010:	($ 23.904,19)
Facturación departamentos 2010:	($ 756.212,44)
Saldo al 31 de diciembre de 2010:	$ 2.105.549,96

NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR

Cuenta por pagar a la empresa relacionada Comsurplastic S.A., por la compra de un terreno en el año 2008 ($ 1.760.000,00). Durante el año 2010 las cuentas no tuvieron movimiento.

Corto plazo saldo al 31/12/09	Pagos	Corto plazo saldo al 31/12/10
120.000,00	(20.000,00)	100.000,00
120.000,00	(20.000,00)	100.000,00

Largo plazo saldo al 31/12/09	Pagos	Largo plazo saldo al 31/12/10
1.840.285,04	0,00	1.840.285,04
1.840.285,04	0,00	1.840.285,04

Total deuda al 31/12/09	Pagos	Total deuda al 31/12/10
1.960.285,04	(20.000,00)	1.940.285,04

La cuenta ha generado $ 24.900,00 como intereses pagados durante el año 2010 a una tasa del 3% anual.

Vencimientos:

- 2010: $ 100.000,00-vencido (1)
- 2011: $ 680.285,04
- 2012: $ 500.000,00
- 2013: $ 660.000,00

Total obligación: $ 1.940.285,04

(1) A la fecha del informe se ha realizado un abono de $ 45.100,00.

NOTA 13. RETENCIONES EN LA FUENTE/IVA

El saldo al 31/12/10 se detalla a continuación:

DETALLE	VALOR Dólares
Retención en la fuente e iva	3.673,72
Iva	168,00
Saldo al 31/12/10	3.841.72

NOTA 14. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS A LARGO PLAZO

El saldo al 31/12/10 se detalla a continuación:

DETALLE	VALOR Dólares
Josette Burgaentzle Schuller	184.243,11
Saldo al 31/12/10	184.243.11

Saldo de años anteriores, a pagar desde el primer semestre de 2011.
A partir del año 2010 se establecieron el pago de intereses, los mismos que no han sido cancelados hasta la fecha del informe.

NOTA 15. CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre del 2010, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Dólares:

Accionista	Número de acciones	%	Capital Suscrito
Gastón Burgaentzle Moncayo	78	39.00%	7.800,00
Josette Burgaentzle Schuller	72	36.00%	7.200,00
Diane Burgaentzle Moncayo	18	9.00%	1.800,00
Dolores Elena Moncayo	18	9.00%	1.800,00
Guise Burgaentzle Moncayo	10	5.00%	1.000,00
Janett Pérez Vega	4	2.00%	400,00
Total	200	100.00%	20.000,00

Cada acción tiene un valor nominal de USD 100,00.

NOTA 16. VENTAS NETAS Y COSTO DE VENTAS

Las ventas netas y el costo de ventas durante el año 2010 se detallan a continuación y corresponde a la facturación de 22 departamentos de los bloques: New York (6) y Madrid (16) del proyecto "Casales de Metrópoli".

Detalle	Valor	%
VENTAS NETAS	800.112,44	
COSTO DE VENTAS	729.019,58	91.11
UTILIDAD BRUTA	**71.092,86**	

NOTA 17. OTROS INGRESOS

Los otros ingresos al 31/12/10 se detallan a continuación:

DETALLE	(Dólares)
Intereses inversión	19.574,96
Arriendos	8.400.00
Saldo al 31/12/2010	27,974.96

NOTA 18. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la Renta se calcula a la tarifa del 25% (15% si se reinvierte) a las utilidades gravables del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2010.

A partir de julio 2010, los pagos de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de personas naturales residentes en Ecuador o de sociedades domiciliadas en paraíso fiscales o jurisdicciones de menor imposición estarán sujetos a retención en la fuente; de acuerdo a porcentajes establecidos en el nuevo Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno publicado en el Registro Oficial No. 209 del 8 de junio 2010.

De acuerdo a disposiciones del Servicio de Rentas Internas las empresas que se acojan al beneficio del 15% de Impuesto a la Renta deben reinvertir dicho valor hasta el 31 de diciembre del año inmediatamente posterior al ejercicio económico que se declara, caso contrario deberá pagar la diferencia de impuesto (10%) no calculado y cancelado al SRI más multas e intereses de mora.

Utilidad del ejercicio	$ 60.008,48
+) Gastos no deducibles	4.054,75
Base para el cálculo del impuesto a la renta	70.063,23
25% Impuesto a la renta causado	17.515,81
-) Retenciones en la fuente	672,00
-) Anticipo impuesto a la renta 2010	14.076,28
Impuesto a pagar	2.767,53

NOTA 19. RESERVA LEGAL

De conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías, salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor del diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Base para el cálculo de la reserva legal:

Utilidad neta luego de impuestos	$ 42.492,67
10% reserva legal año 2010	4.249,23

NOTA 20. CONTRATO DE CORRETAJE CON INMOCASALES CIA. LTDA.

Con fecha mayo 16 de 2007, la Compañía celebró un contrato de corretaje/mediación de venta con Inmocasales Cia. Ltda., empresa ésta dedicada a la promoción y comercialización de bienes raíces.

Inmocasales Cia. Ltda. procederá a vender los inmuebles del proyecto inmobiliario "Casales de Metrópoli" compuesto de tres etapas con un total de 344 unidades.

Por el servicio la Compañía pagará a Inmocasales Cia. Ltda. un 4% de comisión de acuerdo a las ventas, el cual fue modificado mediante adendum de fecha septiembre 4 de 2008 el cual establece nuevos porcentajes de comisión variables:

- 3.4% en ventas mensuales de 1 a 8 departamentos.
- 3.5% en ventas mensuales por los excedentes de 9 a 12 departamentos.
- 3.7% en ventas mensuales por los excedentes desde 13 departamentos en adelante.

El plazo de duración del contrato será el mismo que tome la comercialización y venta del total del proyecto.

NOTA 21. EVENTOS SUBSECUENTES

De conformidad con la resolución SC.SG.DRS.G.11 02 publicada en el Registro Oficial No. 400 del 10 de marzo de 2011, emitida por la Superintendencia de Compañías, expidió el Reglamento que establece la información y documentos que están obligadas a remitir a esta Superintendencia, las sociedades sujetas a su control y vigilancia, adoptando varias disposiciones; y entre otros aspectos, resolvió:

"Expedir el Reglamento que establece la información y documentos que están obligadas a remitir a la Superintendencia de Compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia, adoptando las siguientes disposiciones.

Artículo 1.- Las compañías nacionales anónimas, en comandita por acciones, de economía mixta, de responsabilidad limitada y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado, las sucursales de compañías u otras empresas extranjeras organizadas como personas jurídicas y las asociaciones y consorcios que formen entre sí o con sociedades nacionales vigiladas por la entidad, y estas últimas entre sí y que ejerzan sus actividades en el Ecuador, remitirán a la

Superintendencia de Compañías, dentro del primer cuatrimestre de cada año, los estados financieros y sus anexos, mediante declaración impresa en los formularios que para el efecto establezca la institución.

La presentación puede realizarse a partir del primer día hábil del mes de enero y en el mes de abril se acogerán al siguiente cronograma de acuerdo al noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes (RUC):

Noveno Dígito	Fecha Máxima de Presentación
RUC	Física
1	4 de abril
2	6 de abril
3	8 de abril
4	11 de abril
5	13 de abril
6	15 de abril
7	18 de abril
8	20 de abril
9	22 de abril
0	25 de abril

El incumplimiento en la presentación de los estados financieros y sus anexos hasta la fecha máxima establecida, será incorporado en el certificado de obligaciones pendientes para la compañía.

Superado por parte de la compañía el incumplimiento señalado en el presente artículo, se generará automáticamente el Certificado de Cumplimiento de Obligaciones correspondiente.

Los días señalados anteriormente son las fechas límites para la presentación de los estados financieros y sus anexos. No han sido considerados los fines de semana y feriados locales, que en caso de haberlos, trasladan el vencimiento al siguiente día hábil.

Artículo 2.- Previo a la presentación física de los estados financieros y sus anexos, y sin que esto constituya cumplimiento de la obligación legal de presentar los estados financieros, el Administrador deberá ingresar al portal web de la Superintendencia de Compañías y digitar bajo su responsabilidad, los valores contenidos en dichos estados financieros y los siguientes datos de la compañía: dirección postal, número telefónico, correo electrónico, provincia, ciudad, cantón y el código de actividad económica CIIU4. Una vez ingresados los valores de los estados financieros y los datos de la compañía, el sistema emitirá un comprobante de digitación."...../

NOTA 22. APLICACIÓN OBLIGATORIA DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA "NIIF".

CONCEPTO DE NIIF:
Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) es un conjunto de normas de contabilidad, desarrollado por la International Accounting Standards Board (IASB), que se está convirtiendo en el estándar global para la preparación de los estados financieros de las empresas, los estados financieros bajo NIIF necesariamente reflejarán en forma más razonable, la realidad económica de los negocios o de cualquier entidad.

Las NIIF aplicadas en la preparación de estados financieros, a corto plazo se convertirán en el *Marco Contable* más usado y difundido en el Mundo, y los usuarios de esta información exigirán que la misma sea preparada bajo esa normatividad.

SITUACION EN EL ECUADOR:

La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006 y publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre 4 de 2006, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, las cuales tenían que entrar en vigencia a partir enero 1 de 2009.

Mediante Resolución No. ADM 08199 de julio 3 de 2008 y publicada en el Registro Oficial Suplemento No.378 de julio 10 de 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica el cumplimiento de la resolución No. 06.Q.ICI.004.

Finalmente la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008 y publicado en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008 establece un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", en el caso particular de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.** su aplicación será a partir de enero 1 de 2012 y se ha establecido como periodo de transición el año 2011, para tal efecto, la empresa deberá elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2011.

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A. hasta marzo de 2011 elaborará obligatoriamente un cronograma de implementación, el cual debe tener, al menos lo siguiente:

- Un plan de capacitación.
- El respectivo plan de implementación.
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

La información deberá ser aprobada por la Junta General de Socios.

Adicionalmente la empresa deberá elaborar en el periodo de transición:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC (Normas Ecuatorianas de Contabilidad) al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2011, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujo de efectivo al 2011, previamente presentado bajo NEC.

La conciliación del patrimonio neto al inicio del 2011 deberá ser aprobada por la gerencia general hasta el 30 de septiembre de 2011, y ratificada por la junta general de socios, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, para la empresa es el 31 de diciembre de 2011, deberán ser contabilizados al 1 de enero de 2012.

IMPORTANTE:
El artículo cuarto de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008 y publicado en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, textualmente indica: " Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, paro lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho."

La Superintendencia de Compañías resuelve también establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes arriba mencionados, respectivamente.