INFORME DE AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

CORTADOS AL
31 DE DICIEMBRE DE 2011

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
18 MAYO 2012
OPERADOR 6
QUITO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A..**, que comprenden los Balances Generales al 31 de diciembre de 2011 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.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

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 el Ecuador.
Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los 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

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

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.

Consideramos que la evidencia de auditora que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, al 31 de diciembre de 2011 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
Los estados financieros de Inmobiliaria Novasierra S.A. al 31 de diciembre de 2010 fueron auditados por otros auditores, los cuales expresaron su opinión sin salvedades.

Quito, 26 de abril de 2012

FELIX MONTALVO & ASOCIADOS FELMON C. LTDA.
R.N.A.E. N° 084

Lcdo. Leonardo Montalvo M.
GERENTE
CPA. N° 20.961

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
18 MAYO 2012
OPERADOR 6
QUITO

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

ACTIVOS	Notas	2011	2010
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y Bancos	3	2,159.66	236,064.98
Inversiones		0.00	60,661.53
Cuentas por Cobrar Clientes		45,653.59	43,900.00
Otras Cuentas por Cobrar	4	19,502.21	90,299.90
Inventarios en Construccion	5	4,799,317.07	3,990,167.10
Anticipo de Proveedores	6	89,767.01	79,318.87
Impuestos Anticipados	7	21,515.58	14,748.28
Total Activo Corriente		**4,977,915.12**	**4,515,160.66**
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	8		
Equipos de Computacion		7,180.59	2,930.33
Software		3,665.03	3,665.03
Total		10,845.62	6,595.36
Menos Depreciacion Acumulada		-4,943.60	-1,942.72
Propiedad, Planta y Equipo Neto		**5,902.02**	**4,652.64**
TOTAL ACTIVOS		**4,983,817.14**	**4,519,813.30**

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

PASIVOS	**Notas**	**2011**	**2010**
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones Financieras	9	335,761.07	96,263.51
Intereses por Pagar		18,113.37	0.00
Proveedores		336,404.47	101,621.48
Anticipos de Clientes	10	2,120,000.38	2,105,549.96
Iess por Pagar		1,451.91	0.00
Beneficios Empleados por Pagar		4,221.25	0.00
Companias Relacionadas		0.00	100,000.00
Impuestos por Pagar	11	20,242.08	21,357.53
Otras Cuentas por Pagar		4,869.90	2,000.00
Total Pasivos Corrientes		**2,841,064.43**	**2,426,792.48**
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Prestamos de Accionistas	12	184,243.11	184,243.11
Otros Prestamos	13	1,814,834.77	1,840,285.04
Obligaciones Financieras	14	27,138.03	0.00
Total Pasivos no Corrientes		**2,026,215.91**	**2,024,528.15**
TOTAL PASIVOS		**4,867,280.34**	**4,451,320.63**
PATRIMONIO			
Capital Social	15	20,000.00	20,000.00
Reserva Legal	16	4,849.27	0.00
Resultados Acumulados	17	43,643.40	0.00
Resultado del Ejercicio		48,044.13	48,492.67
TOTAL PATRIMONIO		**116,536.80**	**68,492.67**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**4,983,817.14**	**4,519,813.30**

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

	Notas	2011	2010
INGRESOS OPERACIONALES:			
Venta Inmuebles		1,841,260.85	800,112.44
Total Ingresos		**1,841,260.85**	**800,112.44**
EGRESOS OPERACIONALES			
(-) Costos Proyectos	**18**	1,801,389.31	729,019.58
(-) Gastos de Venta y Administracion		12,728.33	7,629.03
(-) Gastos Financieros		0.00	25,430.31
Total Costos y Gastos		**1,814,117.64**	**762,078.92**
Otros Ingresos		**36,814.31**	**27,974.96**
Utilidad Antes de Participacion Trabajadores e Impuestos		**63,957.52**	**66,008.48**
MENOS:			
Impuesto Renta		15,913.39	17,515.81
Suman		**15,913.39**	**17,515.81**
RESULTADO EJERCICIO		**48,044.13**	**48,492.67**

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2011

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009	20,000.00	0.00	0.00	0.00	**20,000.00**
APROPIACION RESERVA LEGAL		0.00	0.00		**0.00**
RESULTADOS DEL EJERCICIO				48,492.67	**48,492.67**
Saldos al 31 de Diciembre de 2010	**20,000.00**	**0.00**	**0.00**	**48,492.67**	**68,492.67**
TRANSFERENCIA RESULTADOS 2010			48,492.67	-48,492.67	**0.00**
APROPIACION RESERVA LEGAL (Nota 16)		4,849.27	-4,849.27		**0.00**
RESULTADOS DEL EJERCICIO				48,044.13	**48,044.13**
Saldos al 31 de Diciembre de 2011	**20,000.00**	**4,849.27**	**43,643.40**	**48,044.13**	**116,536.80**

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE

	2011
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	48,044.13
AJUSTES POR DEPRECIACIONES (Nota 8)	3,000.88
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN CAPITAL DE TRABAJO	**51,045.01**
VARIACIONES DE CAPITAL DE TRABAJO	
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	-1,753.59
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	70,797.69
INVENTARIOS EN CONSTRUCCION	-809,149.97
ANTICIPO PROVEEDORES	-10,448.14
IMPUESTOS ANTICIPADOS	-6,767.30
OBLIGACIONES FINANCIERAS	239,497.56
INTERESES POR PAGAR	18,113.37
PROVEEDORES	234,782.99
ANTICIPOS CLIENTES	14,450.42
IESS POR PAGAR	1,451.91
BENEFICIOS EMPLEADOS POR PAGAR	4,221.25
COMPAÑIAS RELACIONADAS	-100,000.00
IMPUESTOS POR PAGAR	-1,115.45
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2,869.90
TOTAL VARIACION	**-343,049.36**
EFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	**-292,004.35**
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	
EFECTO NETO ACTIVOS FIJOS (Nota 8)	-4,250.26
EFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE INVERSION	**-4,250.26**
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	0.00
OTROS PRESTAMOS	-25,450.27
OBLIGACIONES FINANCIERAS	27,138.03
AUMENTO NETO DEL PATRIMONIO	0.00
EFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**1,687.76**
AUMENTOS NETOS DE EFECTIVO	**-294,566.85**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	**296,726.51**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	**2,159.66**

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

La Compañía **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, está constituida en la República del Ecuador, el 3 de agosto de 2007, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 21 de agosto de 2007, y su objeto principal es la de ejercitar todas las actividades de inmobiliaria, construcción y corretaje..Podrá adquirir, enajenar o arrendar bienes muebles e inmuebles ya sea de su propiedad o recibidos en comisión, también podrá lotizar, urbanizar cualquier clase bienes inmuebles. En general podrá celebrar todo tipo de actos y/o contratos permitidos por la Ley para poder cumplir con su objeto social.

2.- PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

A continuación se resumen los principios y/o prácticas contables mas importantes seguidas por la empresa en la preparación de sus Estados Financieros, mediante acumulación y conforme a Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y sus políticas son las establecida por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad las mismas que determinan que la Administración realice ciertas estimaciones y trabaje con algunos supuestos inherentes a su actividad económica, con el propósito de establecer la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de sus estados financieros. Es criterio de la Administración que las estimaciones y supuestos estuvieron basadas en la información disponible en ese momento.

2.1.- Bases de Presentación

La contabilidad de la Compañía y sus correspondientes estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, fueron preparados en dólares norteamericanos tal como lo determinan las normas legales vigentes.

2.2.- Propiedad, Planta y Equipo

Estos activos están registrados a su costo de adquisición

Las reparaciones y mantenimiento que no significan un aumento de la vida útil de los mismos, se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren.

2.3.- Depreciaciones

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos y se deprecia de acuerdo al método de Línea Recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos en 3 años

2.4.- Costos de Costrucción

Se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en base a porcentajes de avances de obra.

2.5.- Impuesto a la Renta

De acuerdo con disposiciones legales vigentes la utilidad impositiva de la Compañía está gravada con una tasa del 24% en el año 2011 cuando no realiza la reinversión de utilidades, caso contrario la tasa impositiva se reduce al 14%. Su provisión es registrada en el ejercicio en que decurre y se realizó la respectiva Conciliación Tributaria.

2.6.- Aplicación de las NIIF'S

Con fecha 20 de noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías, emitió la Resolución No. 08.G.DSC-010 que resuelve en su artículo 1, modificar los plazos, los cuales fueron establecidos de la siguiente manera:

Aplicar a partir del 1 de enero de 2010, en las Compañías y en los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores; así como, en todas las Compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Aplicarán a partir de 1 de enero de 2011, en las Compañías que tengan activos iguales o superiores a US $ 4'000.000,00 al 31 de diciembre de 2007; las Compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las Compañías de Economía Mixta y, las de bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público; las sucursales de Compañías extranjeras estatales, parentales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012, en las demás Compañías no consideradas en los dos grupos anteriores, **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, al cierre de 2007, sus activos sumaban US $ 485.805,19.

3.- CAJA Y BANCOS

Se componen de las siguientes cuentas:

	2011	2010
Cajas Chicas	900,00	200,00
Produbanco	0,00	129.543,49
Banco Pichincha	0,00	95.066,61
Banco Pacífico	1.259,66	11.254,88
TOTAL	**2.159,66**	**236.064,98**

4.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Compuesta por:

	2011	2010
Alfredo Valdivieso	0,00	60.000,00
Inmocasales	18.762,21	26.206,40
Varios	740,00	4.093,50
TOTAL	**19.502,21**	**90.299,90**

5.- INVENTARIOS EN CONSTRUCCION

En esta cuenta se agrupa lo siguiente:

	2011	2010
Terreno	1'659.123,54	1'955.379,23
Costos de Construcción	1'864.897,84	1'115.896,79
Planificación y Diseño	251.247,73	234.515,65
Tasas, Impuestos y Otros	130.144,54	98.468,86
Otros Costos Indirectos	763.463,81	550.777,02
Otros	130.439,61	35.129,55
TOTAL	**4'799.317,07**	**3'990.167,10**

6.- ANTICIPO A PROVEEDORES

Incluye lo siguiente:

	2011	2010
Anticipo Honorario Gerencia	0,00	12.000,00
Anticipo Abogado Inmocasales	0,00	1.500,00
Anticipo Diseño Eléctrico	70.000,00	7.333,00
Varios	15.812,01	58.485,87
Anticipo Piso Flotantes	3.955,00	0,00
TOTAL	**89.767,01**	**79.318,87**

7.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Compuesta por:

	2011	2010
Retención en la Fuente	728,00	672,00
Anticipo Impuesto a la Renta	20.787,58	14.076,28
TOTAL	**21.515,58**	**14.748,28**

8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El total de esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

	2011	2010
ACTIVOS FIJOS:		
Saldo Comienzo del año	6.595,36	6.595,36
Adquisiciones	4.250,26	0,00
SUMAN	**10.845,62**	**6.595,36**
DEPRECIACIONES		
Saldo Comienzo del año	1.942,72	0,00
Gasto Depreciación	3.000,88	1.942,72
SUMAN	**4.943,60**	**1.942,72**
VALOR NETO	**5.902,02**	**4.652,64**

La depreciación del año 2011 se registra en la cuenta Gastos Generales de Administración.

Los porcentajes de depreciación utilizados son: Equipos de Computación y Software el 33,33%.

9.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

Compuesto por las siguientes Obligaciones:

INSTITUCION	OPERACIÓN	2011	2010
Sobregiros Bancarios		22.883,90	0,00
Banco Produbanco [1]	10100107758	48.631,13	96.263,51
Banco Produbanco [2]	10100136890	53.828,23	0,00
Banco Produbanco [1]	10100140308	100.000,00	0,00
Banco Pichincha[1]	107082600	10.417,81	0,00
Banco Produbanco[1]	10100143835	100.000,00	0,00
TOTAL		**335.761,07**	**96.263,51**

[1] Los intereses por los préstamos concedidos están pactados a una tasa anual que oscila entre el 9.88% y el 11.33%, con vencimientos entre enero y septiembre de 2012.

[2] Corresponde a la porción corriente de un préstamo a largo plazo, concedido en agosto de 2011, a una tasa de interés del 11.23%.

10.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos entregados por clientes para la compra de departamentos.del Proyecto Casales Metrópoli.

	2011	2010
Saldo al inicio del año	2'105.549,96	1'450.090,80
Adiciones	1'716.783,44	1'411.671,60
Facturación por Ventas	-1'841.260,85	-756.212,44
Anticipo Canje Foresman	25.204,48	0,00
Desistimientos	111.458,09	0,00
Diferencias Clientes	2.265,32	0,00
TOTAL	**2'120.000,38**	**2'105.549,96**

11.- IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo de esta cuenta se integra de la siguiente manera:

	2011	2010
Retenciones en la Fuente e Iva	4.328,69	3.673,72
Iva	0,00	168,00
Impuesto Renta Compañía [3]	15.913,39	17.515,81
TOTAL	**20.242,08**	**21.357,53**

[3] Para el cálculo del Impuesto a la Renta se realiza la siguiente Conciliación Tributaria:

	2011	2010
Utilidad Contable	63.957,52	60.008,48
(+) Gastos no Deducibles	2.348,27	4.054,75
Base Imponible para Impuesto Renta	66.305,79	70.063,23
Impuesto Renta	**15.913,39**	**17.515,81**

12.- PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

Corresponde a un préstamo realizado por la accionista señora Josette Burgaenzle Schuller.

13.- OTROS PRÉSTAMOS

Se refiere a un préstamo concedido por la empresa relacionada Comsurplastic S.A., por la compra de un terreno realizada en el 2008, para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

Dentro de esta cuenta se incluyen US $ 1'660.000,00, por concepto de capital con vencimiento en 2014 y US $ 154.834,77 por otros conceptos.

14.- OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO

Corresponde al préstamo CAR 10100136890, concedido por el Banco Produbanco con vencimiento en junio de 2013, a una tasa de interés del 11.23%.anual..

15.- CAPITAL SOCIAL

El capital social de compañía es de Veinte Mil Dólares Americanos (US $ 20.000,00), dividido en doscientas acciones de cien dólares (US $ 100,00) cada una.

16.- RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad líquida anual debe transferirse una cantidad no menor al 10% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

En el presente ejercicio la empresa apropia la suma de US $ 4.849,27, que corresponde al 10% de la utilidad líquida del año 2010.

17.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los movimientos realizados en esta cuenta son los siguientes:

	2011	2010
Saldo al Inicio del Año	0,00	0,00
(+) Transferencia Resultados	48.492,67	0,00
(-) Apropiación Reserva Legal	-4.849,27	0,00
TOTAL	**43.643,40**	**0,00**

18.- COSTOS PROYECTOS

	2011
Costos Edificaciones	1'075.065,42
Costos Urbanización	62.539,68
Costos Terreno	312.233,58
Costos Indirectos	82.544,68
Otros Costos Indirectos	269.005,95
TOTAL	**1'801.389,31**

Los costos reflejados en los estados Financieros han sido determinados en base a porcentaje de Obra Liquidada, acorde a lo estipulado por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y a la Legislación Tributaria vigente.

19.- EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del presente informe no se han producido eventos que a criterio de la administración de la Compañía puedan tener algún efecto en los estados financieros analizados.

20.- SITUACION TRIBUTARIA

La empresa no ha sido auditada por el SRI desde el inicio de sus operaciones.