

**INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

Estados Financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

---

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estados de Situación Financiera	3 - 4
Estados de Resultados Integral	5
Estados de Cambios en el Patrimonio	6
Estados de Flujos de Efectivo	7 - 8
Notas a los Estados Financieros	9 - 26

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de Estados Unidos de Norteamérica
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
Compañía	-	Inmobiliaria Novasierra S.A.

---

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores accionistas de:

**INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

**Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de información financiera (NIIF) y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

**Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo a 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

#### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.** al 31 de diciembre de 2013 y 2012, resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

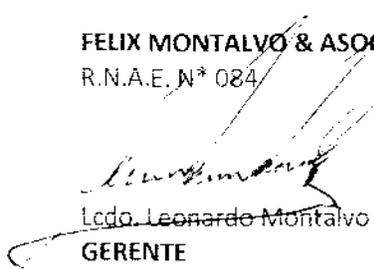
#### Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, hacemos mención que los estados financieros de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.** al 31 de diciembre de 2012 y por el año terminado en esa fecha, emitimos nuestro informe de auditoría sin salvedades con fecha 22 de abril de 2013.

Quito, 17 de marzo de 2014

**FELIX MONTALVO & ASOCIADOS FELMON C. LTDA.**

R.N.A.E. N° 084

  
Lcdo. Leonardo Montalvo M.

**GERENTE**

CPA. N° 20.961

**INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	<b>5</b>	425.966,19	174.010,47
Cuentas por Cobrar Clientes		0,00	56.038,03
Otras Cuentas por Cobrar	<b>6</b>	19.076,18	19.622,18
Inventarios en Construcción	<b>7</b>	2'710.324,62	3'696.647,87
Anticipo de Proveedores		0,00	36.526,97
Impuestos Anticipados	<b>8</b>	33.565,94	30.398,26
<b>Total Activo Corriente</b>		<b><u>3'188.932,93</u></b>	<b><u>4'013.243,78</u></b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades, Planta y Equipo-neto	<b>9</b>	<u>2.985,71</u>	<u>3.910,03</u>
<b>Total Activos no Corrientes</b>		<b><u>2.985,71</u></b>	<b><u>3.910,03</u></b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>3'191.918,64</u></b>	<b><u>4'017.153,81</u></b>

**INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

<u>PASIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones con Instituciones Financieras	<b>10</b>	530.749,33	323.776,03
Cuentas Comerciales por Pagar		78.083,35	152.368,77
Anticipos Clientes	<b>11</b>	503.885,24	1'053.673,43
Provisiones		22.462,11	3.382,73
Impuestos por Pagar	<b>12</b>	24.223,75	36.347,81
Otras Cuentas por Pagar		1.020,00	6.789,90
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>1'160.423,78</b>	<b>1'576.338,67</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Obligaciones con Instituciones Financieras		0,00	241.084,21
Préstamos Accionistas		0,00	184.579,21
Otros Préstamos	<b>13</b>	1'790.834,77	1'790.834,77
Obligaciones por Beneficios Definidos	<b>14</b>	658,00	0,00
<b>Total Pasivos no Corrientes</b>		<b>1'791.492,77</b>	<b>2'216.498,19</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>2'951.916,55</b>	<b>3'792.836,86</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	<b>15</b>	20.000,00	20.000,00
Reserva Legal	<b>16</b>	10.000,00	9.653,68
Resultados Acumulados	<b>17</b>	210.002,09	194.663,27
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>240.002,09</b>	<b>224.316,95</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>3'191.918,64</b>	<b>4'017.153,81</b>

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Situación Financiera

SRA. DIANE BURGAENTZIF  
GERENTE GENERAL

LCDA. DAISY GORDON  
CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>INGRESOS OPERACIONALES:</u></b>			
Venta Inmuebles		2'443.778,27	2'931.347,24
Otros Ingresos		21.286,68	40.509,23
<b>Total Ingresos</b>		<b>2'465.064,95</b>	<b>2'971.856,47</b>
<b><u>EGRESOS OPERACIONALES</u></b>			
Costos de Proyectos	<b>18</b>	2'345.696,07	2'817.000,46
Gastos de Venta y Administración		74.828,37	14.215,82
<b>Total Costos y Gastos</b>		<b>2'420.524,44</b>	<b>2'831.216,28</b>
<b>Utilidad Antes de Participación Trabajadores e Impuestos</b>		<b>44.540,51</b>	<b>140.640,19</b>
<b><u>MENOS:</u></b>			
<b>Provisiones sobre Resultados</b>			
15% Participación Trabajadores		6.681,08	0,00
Impuesto Renta		22.174,29	32.860,04
<b>Suman</b>		<b>28.855,37</b>	<b>32.860,04</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>		<b>15.685,14</b>	<b>107.780,15</b>

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante del Estado de Resultados Integral

SRA. DIANE BURGAENTZLE  
GERENTE GENERAL

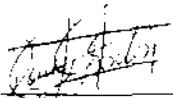
LCDA. DAISY GORDON  
CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
<b>Saldos al 1 de enero de 2012</b>	<b>20.000,00</b>	<b>4.849,27</b>	<b>91.687,53</b>	<b>116.536,80</b>
UTILIDAD NETA			107.780,15	<b>107.780,15</b>
APROPIACION RESERVA LEGAL		4.804,41	(4.804,41)	<b>0,00</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	<b>20.000,00</b>	<b>9.653,68</b>	<b>194.663,27</b>	<b>224.316,95</b>
UTILIDAD NETA			15.685,14	<b>15.685,14</b>
APROPIACION RESERVA LEGAL		346,32	(346,32)	<b>0,00</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>20.000,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>210.002,09</b>	<b>240.002,09</b>

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

\_\_\_\_\_  
 SRA. DIANE BURGAENTZLE  
 GERENTE GENERAL

\_\_\_\_\_  
  
 LCDR. DAISY GORDON  
 CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de operación</b>	<b>678.602,29</b>	<b>(16.722,84)</b>
<b>Clases de Cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de la venta de bienes o servicios	2.499.816,30	2.920.962,80
Otros cobros por actividades de operación	262.165,27	72.761,58
<b>Total de Cobros por actividades de operación</b>	<b>2.761.981,57</b>	<b>2.993.724,38</b>
<b>Clases de Pagos por actividades de operación</b>		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(1.494.961,15)	(1.912.013,51)
Otros pagos por actividades de operación	(549.788,19)	(1.066.326,95)
Impuesto a las ganancias pagado	(32.860,04)	(15.913,39)
Otras salidas / entradas de efectivo	(5.769,90)	(16.193,37)
<b>Total de Pagos por actividades de operación</b>	<b>(2.083.379,28)</b>	<b>(3.010.447,22)</b>
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión</b>		
Adquisiciones de Propiedad, Planta y Equipo	(983,14)	(1.708,62)
<b>Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión</b>	<b>(983,14)</b>	<b>(1.708,62)</b>
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación</b>		
Financiación por préstamos a largo plazo	(241.084,22)	213.946,17
Pago de Prestamos	(184.579,21)	(23.663,90)
<b>Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación</b>	<b>(425.663,43)</b>	190.282,27
<b>Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>251.955,72</b>	<b>171.850,81</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo</b>	<b>174.010,47</b>	<b>2.159,66</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo</b>	<b>425.966,19</b>	<b>174.010,47</b>

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>44.540,51</b>	<b>140.640,19</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>		
<b>Ajustes por gasto de depreciación y amortización</b>	<b>1.907,47</b>	<b>3.700,62</b>
Gasto depreciación de propiedad planta y equipo en el Costo	1.907,47	3.700,62
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	658,00	0,00
<b>TOTAL AJUSTES</b>	<b>2.565,47</b>	<b>144.340,81</b>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	56.038,03	(10.384,44)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	33.905,29	44.237,39
(Incremento) disminución en inventarios	986.323,25	1.102.669,20
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(80.055,32)	(200.229,07)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(21.900,05)	(19.044,74)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(549.788,19)	(1.066.326,95)
Incremento (disminución) en otros pasivos	206.973,30	(11.985,04)
<b>TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>631.496,31</b>	<b>(161.063,65)</b>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<b>678.602,29</b>	<b>(16.722,84)</b>

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Situación Financiera

SRA. DIANE BURGAENTZLE  
 GERENTE GENERAL

LCDA. BAISY GORDON  
 CONTADORA GENERAL

## INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

#### 1.- INFORMACIÓN GENERAL

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. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

##### 2.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, incluyen los efectos de adopción a NIIF sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 2010 *fuéron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador*, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las *Normas Internacionales de Información Financiera*, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre de 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.** al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## **2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

## **2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de inmuebles es de 90 días.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

## **2.5 Inventarios**

Comprenden construcciones en curso, se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en porcentaje de avances de obra.

## 2.6 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son registradas a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

Las reparaciones y mantenimientos que no significan un aumento de la vida útil de los mismos, se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren y se imputan a resultados en el período en que se producen. Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos de acuerdo al método de línea recta en función de la vida útil estimada. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Muebles y Enseres	10
Equipo Electrónico y Software	3

La compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación.

La compañía considera como activos sujetos a capitalización a partir de los US \$ 1000,00

### Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

## 2.7 Obligaciones bancarias

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

## 2.8 Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable.

## **2.9 Anticipos de clientes**

Los anticipos de clientes corresponden a valores recibidos para la adquisición de departamentos, en el transcurso del período de proceso de construcción, los mismos que son liquidados cuando se produce la transferencia del bien.

Según informe final de la asesoría en la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes, la empresa no ha calculado el costo amortizado de acuerdo a las NIC 32, NIC 39, NIIF 7 y NIIF 9 que para ser considerado un instrumento financiero debe ser realizable, convertible inmediatamente. Condición que no lo cumple la cuenta Anticipo de Clientes.

## **2.10 Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente

### **Impuesto corriente**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la utilidad impositiva está gravada en el año 2013 con una tasa del 22%. Su provisión es registrada en el ejercicio en que ocurre y se realizó la respectiva conciliación tributaria.

## **2.11 Beneficios a empleados**

### **2.11.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período, de acuerdo con la NIC 19 "Retribuciones a los empleados". Las ganancias y/o pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del ejercicio.

### **2.11.2 Participación a trabajadores**

De conformidad con disposiciones legales, la compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades líquidas del ejercicio antes de impuestos. Es política de la empresa efectuar la provisión en el ejercicio en que ocurren

## **2.12 Costos y gastos**

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

### 2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aun no efectivas

La compañía evaluará la aplicación en el 2014 de las siguientes Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) nuevas que se encuentran emitidas pero aún no están vigentes.

<b>Nueva Normas</b>	<b>Fecha de aplicación efectiva</b>
Nueva Interpretación 21 Gravámenes	01 de enero de 2014
<b>Mejoras y modificaciones</b>	<b>Fecha de aplicación efectiva</b>
NIIF2- Pagos basados en acciones (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 3- Combinaciones de negocios (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 7- Revelaciones adicionales de contabilidad de coberturas relacionadas con el capítulo contabilidad de coberturas en la NIIF 9 (Enmienda)	1 de enero de 2017
NIIF 8- Segmentos de operación (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 9- Instrumentos Financieros (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIIF 13- Medición del valor razonable (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIC 16- Propiedades, planta y equipos (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIC 19- Beneficios a los empleados (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIC 24- Revelación de partes relacionadas (Enmienda)	1 de julio de 2014
NIC 32- Instrumentos financieros (Enmienda)	1 de enero de 2014
NIC 36- Deterioro del valor de los activos (Enmienda)	1 de enero de 2014
NIC 39- Instrumentos financieros, reconocimiento y medición (Enmienda relacionada con capítulo de contabilidad de coberturas NIIF 9)	1 de enero de 2017
NIC 40- Propiedades de inversión (Enmienda)	1 de julio de 2014

La administración, estima que la adopción de las normas, enmiendas y mejoras, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, en el periodo de su aplicación inicial.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

#### **3.1 Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2013, **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

#### **3.2 Vida útil de propiedades, planta y equipo**

Como se describe en la Nota 2.6, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual.

### **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

#### **4.1 Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden el riesgo de tasa de interés. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.

#### **4.2 Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La compañía únicamente realiza transacciones con clientes que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La evaluación de crédito se realiza sobre la condición financiera del cliente.

#### **4.3 Riesgo de liquidez**

La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. El Gerente General ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos (de requerirse). El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

Los pasivos financieros tienen un vencimiento a menos de 12 meses, excepto por las obligaciones financieras y otros pasivos a largo plazo registradas al 31 de diciembre de 2013.

#### **4.4 Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de instrumentos financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés se relaciona principalmente con las obligaciones financieras con tasas de intereses reajustables.

#### **4.5 Gestión de capital**

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que ésta mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

#### 4.6 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Se define como valor razonable al precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Una medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: en el mercado principal del activo o pasivo; o en ausencia del mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

#### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se compone de las siguientes cuentas:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Caja Chica	400,00	400,00
Banco Produbanco Cta. 2005166817	0,00	11.825,89
Banco Pichincha	0,00	4.935,51
Banco Pacifico Cta. 726436-4	88,88	337,88
Banco Produbanco Cta. 12382021695	10.109,48	147.123,15
Inversiones Corto Plazo <sup>(1)</sup>	369.014,35	0,00
Encargo Fiduciario	46.353,48	9.388,04
<b>Total</b>	<b><u>425.966,19</u></b>	<b><u>174.010,47</u></b>

<sup>(1)</sup> Corresponde a inversiones (Pólizas de Acumulación) en el Banco Pichincha por US \$ 257.697,54, Banco Produbanco US \$ 110.000,00 y US \$ 1.316,81 que corresponde a los intereses ganados por dichas inversiones, con vencimientos entre enero y marzo de 2014, a una tasa efectiva que oscila entre el 4% y el 4.75% anual y sus intereses han sido registrados en las cuentas de resultados.

## 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Compuesta por:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Inmocasales	18.762,21	18.762,21
Varios	313,97	859,97
<b>Total</b>	<b><u>19.076,18</u></b>	<b><u>19.622,18</u></b>

## 7. INVENTARIOS EN CONSTRUCCION

En esta cuenta se agrupa lo siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Terreno	878.009,78	1'201.487,08
Costos de Construcción	600.371,61	1'199.236,58
Planificación y Diseño	179.786,71	207.974,14
Tasas, Impuestos y Otros	79.500,23	102.069,79
Otros Costos Indirectos	921.933,14	888.899,03
Otros	50.723,15	96.981,25
<b>Total</b>	<b><u>2'710.324,62</u></b>	<b><u>3'696.647,87</u></b>

## 8. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Corresponde al anticipo del impuesto a la renta para el año 2013.

## 9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<i>Costo</i>	9.872,37	12.554,25
Depreciación acumulada	<u>(6.886,66)</u>	<u>(8.644,22)</u>
<i>Total</i>	<i>2.895,71</i>	<i>3.910,03</i>
 <i>Clasificación</i>		
Muebles y Enseres	2.431,78	1.708,63
Equipo de Computación	7.440,59	7.180,59
Software	<u>0,00</u>	<u>3.665,03</u>
<i>Total</i>	<i>9.872,37</i>	<i>12.554,25</i>

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Muebles y Enseres	Equipo Electrónico	Software	Total
<b>Costo</b>				
Saldos enero 1, 2012	0,00	7.180,59	3.665,03	10.845,62
Adquisiciones	<u>1.708,63</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1.708,63</u>
<i>Saldos diciembre 31, 2012</i>	<i>1.708,63</i>	<i>7.180,59</i>	<i>3.665,03</i>	<i>12.554,25</i>
Adquisiciones	723,15	260,00	0,00	983,15
Ventas/Bajas	0,00	0,00	(3.665,03)	(3.665,03)
<b>Saldos diciembre 31, 2013</b>	<u><b>2.431,78</b></u>	<u><b>7.440,59</b></u>	<u><b>0,00</b></u>	<u><b>9.872,37</b></u>

	Muebles y Enseres	Equipo Electrónico	Software	Total
<b>Depreciación acumulada</b>				
Saldos enero 1, 2012	0,00	2.850,03	2.093,57	4.943,60
Depreciación del año	<u>85,47</u>	<u>2.393,60</u>	<u>1.221,55</u>	<u>3.700,62</u>
<i>Saldos diciembre 31, 2012</i>	<i>85,47</i>	<i>5.243,63</i>	<i>3.315,12</i>	<i>8.644,22</i>
Depreciación del año	184,58	1.372,98	349,91	1.907,47
Ventas/Bajas	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>(3.665,03)</u>	<u>(3.665,03)</u>
<b>Saldos diciembre 31, 2013</b>	<b><u>270,05</u></b>	<b><u>6.616,61</u></b>	<b><u>0,00</u></b>	<b><u>6.886,66</u></b>
<b>Total Propiedades, Planta y Equipo</b>				<b>2.985,71</b>

## 10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Los préstamos fueron concedidos con garantías personales de los accionistas, compuesto por las siguientes obligaciones:

		<i>Diciembre 31,</i>	
INSTITUCION	OPERACION	2013	2012
Sobregiro Bancario		50.970,52	0,00
Banco Produbanco <sup>(1)</sup>	10100136890	0,00	27.138,03
Banco Produbanco <sup>(2)</sup>	10100169656	36.192,96	101.529,25
Banco Produbanco <sup>(2)</sup>	10100193092	101.703,06	97.578,49
Banco Produbanco <sup>(2)</sup>	10100186256	102.469,74	97.530,26
Banco Produbanco <sup>(2)</sup>	10100233889	67.151,05	0,00
Banco Produbanco <sup>(2)</sup>	10100210014	110.000,00	0,00
Banco Pichincha <sup>(2)</sup>	0195308400	62.262,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b><u>530.749,33</u></b>	<b><u>323.776,03</u></b>

<sup>(2)</sup> Los intereses por los préstamos concedidos están pactados a una tasa anual que oscila entre el 9.76% y el 9.84%, con vencimientos entre enero y septiembre de 2014.

## 11. ANTICIPOS CLIENTES

Corresponde a anticipos entregados por clientes para la compra de departamentos de los proyectos de la compañía. El movimiento es el siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Saldo al inicio del año	1'053.673,43	2'120.000,38
Adiciones	1'894.911,57	1'752.945,35
Facturación por Ventas	(2'443.778,27)	(2'931.347,24)
Desistimientos	65.383,09	111.112,56
Diferencias Clientes	0,00	962,38
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>503.885,24</u></b>	<b><u>1'053.673,43</u></b>

Tal como se indica en la Nota 2.9 del presente informe la compañía no calculó el costo amortizado de esta cuenta.

## 12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
<b><i>Pasivos por impuestos corrientes:</i></b>		
Retención Relación Dependencia	1.045,81	1.244,05
Impuesto Renta Compañía	22.174,29	32.860,04
Retenciones en la Fuente e Iva	1.003,65	2.243,72
<b>Total</b>	<b><u>24.223,75</u></b>	<b><u>36.347,81</u></b>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Para el cálculo del Impuesto a la Renta se realizó la siguiente conciliación tributaria.

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Utilidad Contable	44.540,51	140.640,19
(-) 15% Participación Trabajadores	(6.681,08)	0,00
(+) Gastos no Deducibles	62.932,80	2.229,54
Base Imponible	<u>100.792,23</u>	<u>142.869,73</u>
Impuesto a la Renta	<u>22.174,29</u>	<u>32.860,04</u>

### 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 \$ 130.834,77 por otros conceptos.

Estos créditos están respaldados por un contrato escrito en el que se establecen tasas de interés que oscilan entre el 1.41% y el 4.83% anual, sin embargo las tasas de interés por créditos concedidos por instituciones financieras oscilan entre el 9.76% y el 9.84% anual, existiendo un subsidio en el cobro de los intereses.

### 14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de la obligación de beneficios definidos es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Jubilación Patronal	557,00	0,00
Bonificación por Desahucio	101,00	0,00
<b>Saldo al final del año</b>	<u><b>658,00</b></u>	<u><b>0,00</b></u>

**Jubilación patronal.**- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

**Beneficios por desahucio.**- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

De acuerdo con la NIC 19 "Retribuciones a los empleados", la jubilación patronal y bonificación desahucio corresponden por sus características a un beneficio post-empleo consistente en una prestación definida. En el estudio actuarial se utiliza el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor actual de sus obligaciones por prestaciones definidas.

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y desahucio fueron como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Saldo al inicio del año	0,00	0,00
Provisión del año	658,00	0,00
Pagos realizados	0,00	0,00
<b><i>Saldo al final del año</i></b>	<b><i>658,00</i></b>	<b><i>0,00</i></b>

#### **15. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la 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 del 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 se apropia la suma de US \$ 346,32 de las utilidades correspondientes al ejercicio económico de 2012, con lo cual la mencionada reserva asciende a la suma de US \$ 10.000,00 que representa el 50% del capital social de la compañía.

## 17. UTILIDADES RETENIDAS

Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Utilidades retenidas-distribuible	210.002,09	194.663,27
Resultados Acumulados provenientes de la adopción primera vez de las NIIF	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Total</b>	<b><u>210.002,09</u></b>	<b><u>194.663,27</u></b>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

## 18. COSTOS PROYECTOS

Compuesto por:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Costos Edificaciones	1'072.317,67	1'597.253,86
Costos Urbanización	305.447,61	215.504,21
Costos Terreno	323.477,30	457.636,46
Costos Indirectos	103.960,47	125.822,03
Otros Costos Indirectos	<u>540.493,02</u>	<u>420.783,90</u>
<b>Total</b>	<b><u>2'345.696,07</u></b>	<b><u>2'817.000,46</u></b>

Los costos reflejados en los estados de situación financiera, 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**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, marzo 17 de 2014, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

#### **20. SITUACION TRIBUTARIA**

Los estados de situación financiera de la compañía son sujetos de revisión por parte de la Administración Tributaria (SRI) a partir del ejercicio 2010.