



Félix Montalvo & Asociados
Felmon Cía. Ltda.



INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

**Estados Financieros
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014**

<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 - 27

Abreviaturas usadas:

U\$	- Dólares de Estados Unidos de Norteamérica
NIIF	- 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.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las 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 estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la Gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos 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, que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debidas 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 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 auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión de auditoría

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 del 2014, resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



R.N.A.E. N* 084



Lcdo. Leonardo Montalvo M.
Socio
CPA. N* 20.961

Quito, Ecuador
24 de marzo de 2015

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	6	115.052,44	425.966,19
Otras Cuentas por Cobrar	7	12.003,68	19.076,18
Inventarios en Construcción	8	1'894.424,55	2'710.324,62
Impuestos Anticipados	9	35.412,06	33.565,94
Total Activo Corriente		<u>2'056.892,73</u>	<u>3'188.932,93</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, Planta y Equipo-neto	10	2.041,07	2.985,71
Total Activos no Corrientes		<u>2.041,07</u>	<u>2.985,71</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2'058.933,80</u>	<u>3'191.918,64</u>

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

<u>PASIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones con Instituciones Financieras	11	131.768,80	530.749,33
Cuentas Comerciales por Pagar		15.745,25	78.083,35
Anticipos Clientes	12	235.157,02	503.885,24
Provisiones		23.363,24	22.462,11
Impuestos por Pagar	13	32.043,56	24.223,75
Otras Cuentas por Pagar		49.570,60	1.020,00
Total Pasivos Corrientes		487.648,47	1'160.423,78
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros Préstamos		0,00	1'790.834,77
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas	14	1'270.834,77	0,00
Obligaciones por Beneficios Definidos	15	2.760,00	658,00
Total Pasivos no Corrientes		1'273.594,77	1'791.492,77
TOTAL PASIVOS		1'761.243,24	2'951.916,55
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	16	20.000,00	20.000,00
Reserva Legal	17	10.000,00	10.000,00
Utilidades Retenidas	18	267.690,56	210.002,09
TOTAL PATRIMONIO		297.690,56	240.002,09
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2'058.933,80	3'191.918,64

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


SRA. DIANE BURGAENTZLE
GERENTE GENERAL


LCDA. DAISY GORDON
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>INGRESOS OPERACIONALES:</u>			
Venta Inmuebles		1'162.907,90	2'443.778,27
Otros Ingresos		123.599,11	21.286,68
Total Ingresos		1'286.507,01	2'465.064,95
<u>EGRESOS OPERACIONALES</u>			
Costos de Proyectos	19	1'149.931,69	2'345.696,07
Gastos de Venta y Administración		36.807,56	74.828,37
Total Costos y Gastos		1'186.739,25	2'420.524,44
Utilidad Antes de Participación Trabajadores e Impuestos		99.767,76	44.540,51
<u>MENOS:</u>			
Provisiones sobre Resultados			
15% Participación Trabajadores		14.965,16	6.681,08
Impuesto Renta		25.025,13	22.174,29
Suman		39.990,29	28.855,37
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		59.777,47	15.685,14

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 EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
Saldos al 1 de enero de 2013	20.000,00	9.653,68	194.663,27	224.316,95
UTILIDAD NETA	0,00	0,00	15.685,14	15.685,14
APROPIACION RESERVA LEGAL	0,00	346,32	(346,32)	0,00
Saldos al 31 de diciembre de 2013	20.000,00	10.000,00	210.002,09	240.002,09
UTILIDAD NETA	0,00	0,00	59.777,47	59.777,47
OTROS RESULTADOS INTEGRALES (NOTA 18)	0,00	0,00	(2.089,00)	(2.089,00)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	20.000,00	10.000,00	267.690,56	297.690,56

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


 SRA. DIANE BURGAENTZLE
 GERENTE GENERAL


 LCDA. DAISY GORDON
 CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

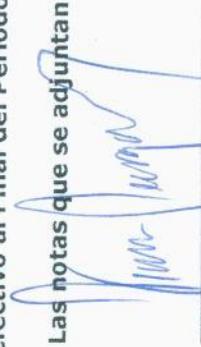
	Diciembre 31, <u>2014</u>	2013
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	99.767,76	44.540,51
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	944,64	1.907,47
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	72,00	658,00
TOTAL AJUSTES	1.016,64	2.565,47
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	0,00	56.038,03
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	5.226,38	33.905,29
(Incremento) disminución en inventarios	815.900,07	986.323,25
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(13.787,50)	(80.055,32)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(31.269,35)	(21.900,05)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(268.787,22)	(549.788,19)
Incremento (disminución) en otros pasivos	0,00	206.973,30
TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS	507.282,38	631.496,31
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	608.066,78	678.602,29

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

	2014	Diciembre 31, 2013
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Operación	608.066,78	678.602,29
Clases de Cobros por Actividades de Operación		
Cobros procedentes de la venta de bienes o servicios	1'258.828,40	2'499.816,30
Otros cobros por actividades de operación	32.904,99	262.165,27
Total de Cobros por Actividades de Operación	1'291.733,39	2'761.981,57
Clases de Pagos por Actividades de Operación		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(463.488,99)	(1'494.961,15)
Otros pagos por actividades de operación	(268.728,22)	(549.788,19)
Impuesto a las ganancias pagado	0,00	(32.860,04)
Otras salidas / entradas de efectivo	48.550,60	(5.769,90)
Total de Pagos por Actividades de Operación	(683.666,61)	(2'083.379,28)
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión		
Adquisiciones de Propiedad, Planta y Equipo	0,00	(983,14)
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	0,00	(983,14)
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación		
Financiación por préstamos a largo plazo	0,00	(241.084,22)
Pago de Préstamos	(918.980,53)	(184.579,21)
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación	(918.980,53)	(425.663,43)
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(310.913,75)	251.955,72
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo	425.966,19	174.010,47
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo	115.052,44	425.966,19

Las notas que se adjuntan forman parte de los Estados Financieros



SRA. DIANE BURGAENTZLE
GERENTE GENERAL



LCDA. DAISY GORDON
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

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.

Los estados financieros de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, para el período terminado al 31 de diciembre de 2014, fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 27 de febrero de 2015.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2014.

2.2 Base de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales y el activo mantenido para la venta medido a valor razonable (Véase Nota 3), a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., el Dólar de E.U.A es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 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. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

3.2 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 reconocen 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. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 7.

La Gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

3.3 Inventarios

Se encuentra valuados como sigue:

Comprende Construcciones en Curso, las cuales se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en porcentaje de avances de obra.

3.4 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 y se deprecia 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 \$ 1.000,00

3.4.1 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.

3.5 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.

3.6 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

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

La Gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

3.7 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.

3.8 Impuestos

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

3.8.1 Impuesto corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta, la cual para el ejercicio 2014 es del 22%.

3.8.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida que exista otro resultado integral o se registre directamente en el patrimonio.

La empresa adoptó como política no realizar la medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

3.9 Beneficios a empleados

3.9.1 Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

3.9.2 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) son determinados en base al correspondiente cálculo matemático actuarial, realizado por un profesional independiente, y es determinado, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y/o pérdidas actuariales se reconocen en la cuenta patrimonial Otros Resultados Integrales.

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.

3.9.3 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.

3.10 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos provenientes de la venta de bienes inmuebles en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neto de descuentos comerciales.

3.11 Costos y gastos

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.12 Normas internacionales de información financiera emitidas

3.12.1 Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2014 entraron en vigencia las siguientes normas internacionales de información financiera y enmiendas:

- Enmienda a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 27 (Entidades de inversión)
- Enmienda a la NIC 32, Instrumentos financieros: Presentación (Compensación de activos financieros y pasivos financieros)
- NIC 36 Deterioro del valor de los activos (Importe recuperable de activos no financieros)
- Enmienda a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición (Novación de derivados y contabilidad de coberturas)
- CNIIF 21 Gravámenes
- Enmienda a la NIIF 13, Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo
- Enmienda a la NIIF 1, Concepto de "NIIF vigentes"

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía.

3.12.2 Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aún no vigentes

A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía. En este sentido, la Compañía prevé que estas normas y enmiendas no le resultarán aplicables en el futuro:

NORMAS	FECHA EFECTIVA DE VIGENCIA
Enmienda a la NIC 16 y la NIC 38: Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41 Agricultura: Plantas productoras	1 de enero de 2016
NIC 27: método de la participación en los estados financieros individuales	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos: Contabilización de Adquisiciones de Participaciones de Operaciones Conjuntas	1 de enero de 2016
NIIF 14: Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	1 de enero de 2016
NIIF 15: Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2017
NIIF 9: Instrumentos financieros	1 de enero de 2018

4. 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:

4.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, 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 2014, **INMOBILIARIA NOVASIERRA S. A.**, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

4.2 Provisiones para jubilación patronal y desahucio-

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece el párrafo 78 de la NIC 19, por lo cual se utilizará el rendimiento de los bonos emitidos por el Gobierno. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

4.3 Vida útil de propiedades, planta y equipo

Como se describe en la Nota 3.4, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

5.1 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 fluctúen 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.

5.2 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 es continua y se realiza sobre la condición financiera del cliente.

5.3 Riesgo de liquidez

La Gerencia es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia 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 2014.

5.4 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 relacionada principalmente con las obligaciones financieras con tasas de intereses reajustables.

5.5 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 2014 y 2013, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

5.6 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.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se compone de las siguientes cuentas:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Caja Chica	0,00	400,00
Banco Produbanco Cta. 2005166817	0,00	0,00
Banco Pichincha	278,07	0,00
Banco Pacífico Cta. 726436-4	0,00	88,88
Banco Produbanco Cta. 12382021695	42.184,86	10.109,48
Inversiones Corto Plazo ⁽¹⁾	72.514,24	369.014,35
Encargo Fiduciario	75,27	46.353,48
Total	115.052,44	425.966,19

⁽¹⁾ Corresponde a una inversión plazo dólar en el Banco Pichincha por US \$ 71.827,88 y se incluyen US \$ 686,36 que corresponde a los intereses ganados por dicha inversión, con vencimiento en marzo de 2015, a una tasa efectiva del 4.00% anual y sus intereses han sido registrados en las cuentas de resultados.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Compuesta por:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2014	2013
Inmocasales	11.821,00	18.762,21
Varios	182,68	313,97
Total	<u>12.003,68</u>	<u>19.076,18</u>

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCION

En esta cuenta se agrupa lo siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2014	2013
Terreno	739.376,65	878.009,78
Costos de Construcción	132.963,36	600.371,61
Planificación y Diseño	153.969,78	179.786,71
Tasas, Impuestos y Otros	0,00	79.500,23
Otros Costos Indirectos	857.902,25	921.933,14
Otros	10.212,51	50.723,15
Total	<u>1'894.424,55</u>	<u>2'710.324,62</u>

9. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Incluye US \$ 7.673,64 por retenciones del 8% de clientes por servicios y US \$ 27.738,42 por concepto del anticipo del impuesto a la renta para el año 2014.

10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<i>Costo</i>	9.872,37	9.872,37
Depreciación acumulada	<u>(7.831,30)</u>	<u>(6.886,66)</u>
<i>Total</i>	<i>2.041,07</i>	<i>2.895,71</i>
 <i>Clasificación</i>		
Muebles y Enseres	2.431,78	2.431,78
Equipo de Computación	<u>7.440,59</u>	<u>7.440,59</u>
<i>Total</i>	<i>9.872,37</i>	<i>9.872,37</i>

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

Costo	Muebles y Enseres	Equipo Electrónico	Software	Total
Saldos enero 1, 2013	1.708,63	7.180,59	3.665,03	12.554,25
Adquisiciones	723,15	260,00	0,00	983,15
Ventas/Bajas	0,00	0,00	(3.665,03)	(3.665,03)
Saldos diciembre 31, 2013	2.431,78	7.440,59	0,00	9.872,37
Adquisiciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Ventas/Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldos diciembre 31, 2014	2.431,78	7.440,59	0,00	9.872,37

	Muebles y Enseres	Equipo Electrónico	Software	Total
Depreciación acumulada				
Saldo enero 1, 2013	85,47	5.243,63	3.315,12	8.644,22
Depreciación del año	184,58	1.372,98	349,91	1.907,47
Ventas/Bajas	0,00	0,00	(3.665,03)	(3.665,03)
Saldo diciembre 31, 2013	270,05	6.616,61	0,00	6.886,66
Depreciación del año	243,48	701,16	0,00	944,64
Saldo diciembre 31, 2014	513,53	7.317,77	0,00	7.831,30
Total Propiedades, Planta y Equipo				2.041,07

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

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

INSTITUCION	OPERACION	<i>Diciembre 31,</i>	
		<i>2014</i>	<i>2013</i>
Sobregiro Bancario		9.237,81	50.970,52
Banco Produbanco ⁽²⁾	10100295729	60.268,99	0,00
Banco Pichincha ⁽²⁾	21252580	62.262,00	0,00
Banco Produbanco	10100169656	0,00	36.192,96
Banco Produbanco	10100193092	0,00	101.703,06
Banco Produbanco	10100186256	0,00	102.469,74
Banco Produbanco	10100233889	0,00	67.151,05
Banco Produbanco	10100210014	0,00	110.000,00
Banco Pichincha	0195308400	0,00	62.262,00
TOTAL		<u>131.768,80</u>	<u>530.749,33</u>

⁽²⁾ Los intereses por los préstamos concedidos están pactados a una tasa anual que oscila entre el 9.84% y el 11.33%, con vencimientos entre febrero y marzo de 2015.

12. 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>	
	2014	2013
Saldo al inicio del año	503.885,24	1'053.673,43
Adiciones	890.530,74	1'894.911,57
Facturación por Ventas	(1'162.907,90)	(2'443.778,27)
Desistimientos	0,00	65.383,09
Diferencia Clientes	<u>3.648,94</u>	<u>0,00</u>
Saldo al final del año	<u>235.157,02</u>	<u>503.885,24</u>

Tal como se indica en la Nota 3.7 del presente informe la compañía no calculó el costo amortizado de esta cuenta.

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2014	2013
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Iva por Pagar	376,57	0,00
Retención Relación Dependencia	1.033,01	1.045,81
Impuesto Renta Compañía	25.025,13	22.174,29
Retenciones en la Fuente e Iva	61,17	1.003,65
Anticipo Impuesto Renta por Pagar ⁽³⁾	<u>5.547,68</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>32.043,56</u>	<u>24.223,75</u>

⁽³⁾ El saldo de esta cuenta corresponde a una obligación contraída con el Servicio de Rentas Internas (SRI), que concede mediante Resolución No. 11701212014RSTR141842 de 20 de noviembre de 2014 facilidades de pago para cancelar la segunda cuota del anticipo del Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2014, según declaración presentada con fecha 25 de abril de 2014.

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.

	Diciembre 31,	
	2014	2013
Utilidad Contable	99.767,76	44.540,51
(-) 15% Participación Trabajadores	(14.965,16)	(6.681,08)
(+) Gastos no Deducibles	<u>28.948,00</u>	<u>62.932,80</u>
Base Imponible	<u>113.750,60</u>	<u>100.792,23</u>
Impuesto a la Renta	<u>25.025,13</u>	<u>22.174,29</u>

14. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Corresponde a una obligación por pagar a la empresa Industria de Plásticos Expandibles Plastex S.A., por efecto de la fusión por absorción de la referida empresa con la compañía Comercializadora de Plásticos Comsurplastic S.A., cuya fusión fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, de acuerdo a la Resolución SCV-IRQ-DRASD-SAS-14-3246 de septiembre 2 de 2014, mediante la cual dispone aprobar la fusión por absorción, de la compañía Industria de Plásticos Expandibles Plastex S.A. (Absorbente) con la compañía Comercializadora de Plásticos Comsurplastic S.A. (Absorbida), dicha fusión por absorción fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito con fecha 9 de octubre de 2014.

15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

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

	Diciembre 31,	
	2014	2013
Jubilación Patronal	258,00	557,00
Bonificación por Desahucio	<u>2.502,00</u>	<u>101,00</u>
Saldo al final del año	<u>2.760,00</u>	<u>658,00</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.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2014	2013
Saldos al comienzo del año	557,00	258,00
Costos de los servicios	350,00	171,00
Costos por intereses	39,00	18,00
Pérdidas (ganancias) actuariales	(240,00)	110,00
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(448,00)	0,00
Saldo al final del año	258,00	557,00

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.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2014	2013
Saldos al comienzo del año	101,00	34,00
Costos de los servicios	65,00	29,00
Costos por intereses	7,00	2,00
Pérdidas (ganancias) actuariales	2.329,00	36,00
Saldo al final del año	2.502,00	101,00

16. 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.

17. 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. Al 31 de diciembre de 2014 la Reserva Legal representa el 50% del capital social de la Compañía.

18. UTILIDADES RETENIDAS

Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Utilidades retenidas-distribuíble	269.779,56	210.002,09
Resultados Acumulados provenientes de la adopción primera vez de las NIIF	0,00	0,00
Otro Resultado Integral	(2.089,00)	0,00
Total	267.690,56	210.002,09

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.

Otro Resultado Integral – Representa la Pérdida (Ganancia) Actuarial por concepto de Jubilación Patronal por US \$ (240,00) y US \$ 2.329,00 que corresponde a Bonificación por Desahucio.

19. COSTOS PROYECTOS

Compuesto por:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Costos Edificaciones	435.840,38	1'072.317,67
Costos Urbanización	145.484,63	305.447,61
Costos Terreno	138.633,13	323.477,30
Costos Indirectos	52.259,62	103.960,47
Otros Costos Indirectos	377.713,93	540.493,02
Total	<u>1'149.931,69</u>	<u>2'345.696,07</u>

Los costos reflejados en los estados de situación financiera, han sido determinados en base a porcentaje de Obra Liquidada, acorde a lo estipulado en la Legislación Tributaria vigente.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros, marzo 24 de 2015, 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.

21. 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 2011.