

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A. POLITICAS CONTABLES

BAJO NIFFS NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Novasierra S.A., es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura de constitución del 27 de Agosto del 2007.

OBJETO SOCIAL: El objeto principal, las actividades inmobiliaria, construcción y corretaje.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Av. Catarama E2-76 y Palenque, Quito - Ecuador

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Quito con RUC: 1792098890001.

Inmobiliaria Novasierra S.A. es una empresa que califica como PYMES, de acuerdo al reglamento de NIIF ya que cumple las tres características:

- a. Monto de activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. Tengan menos de 200 trabajadores

2. PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS APLICACIÓN DE NIIF AÑO 2011 Y 2012:

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

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.** al 31 de diciembre de 2011, fueron 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 del 2012. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

Esta nueva normativa supone cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011, para las empresas PYMES del tercer grupo:

- Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y
- Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.
- La conciliación entre la transición desde los principios contables Ecuatorianos NEC a las NIIF

3. POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

Las políticas contables son las siguientes:

3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen, los valores en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios se presentan en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

3.2. Activos Financieros

3.2.1. Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Activos financieros disponibles para la venta), c) Mantenedos hasta el vencimiento. d) Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados, d) Otras cuentas por cobrar relacionadas, e) Otras cuentas por cobrar, f) Provisión cuentas incobrables. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

a) Activos Financieros a valor razonable con cambios en resultados

Incluye los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados.

b) Activos Financieros disponibles para la venta

Son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado.

c) Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

d) Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importes por cobrar a los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 120 días.

Las transacciones con partes relacionadas se presentaran por separado.

e) Provisión por cuentas incobrables

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

3.3. Inventarios

Comprenden materiales y construcciones en curso.

Estos inventarios son registrados al costo promedio de adquisición en el caso de materiales y construcciones en curso se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en porcentaje de avances de obra.

3.4. Propiedad Planta y Equipo

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

El criterio de activación será únicamente para los bienes que individualmente superen el límite de activación establecido por la Administración en este caso siempre y cuando supere los \$1.000,00; serán registrados contablemente como Propiedad Planta y Equipo y serán incluidos en el "Reporte de activos fijos" con el costo de adquisición; adicionalmente los bienes cuyo valor no esté comprendido entre los rangos de activación, serán registrados en cuentas de gasto de acuerdo a su valor.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La depreciación se calcula aplicando el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Entendiéndose que el terreno tiene una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de depreciación siguientes:

Concepto	Vida útil
Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Máquinas y Equipos	10 años
Equipo de Computación	3 años
Vehículos y Equipos de Transportes	5 años

La administración será la responsable de determinar la vida útil del activo, basado en función del uso y de los años de productividad del mismo.

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. En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

3.6. Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable. Entendiéndose como valor razonable el valor de la factura.

3.7. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

3.7.1. Impuesto corriente

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la utilidad impositiva gravada está basada en la ganancia contable del año. Su provisión es registrada en el ejercicio en que ocurre y se realizará la respectiva conciliación tributaria.

3.7.2. Impuesto 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.

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

3.8. Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de bienes - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción.

3.9. Costos y gastos

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

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Se refiere al siguiente detalle:

		dic-13	dic-14
Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
10101	CAJA CHICA QUITO	0.00	0.00
	CAJA CHICA VENTAS	400.00	0.00
	CAJA CHICA FISCALIZACION	0.00	0.00
	Subtotal Caja	400.00	0.00
	BANCOS LOCALES		
	PACIFICO / 726436-4	88.88	0.00
	PRODUBANCO / 12382021695	10,109.48	42,184.86
	PICHINCHA / 3369802	0.00	278.07
	INVERSIONES A CORTO PLAZO		
	ENCARGO FIDUCIARIO	46,353.48	75.27
	FONDO INVERSION BCO. PICHINCHA	257,697.54	0.00
	FONDO INVERSION PICH-TERCERA E	0.00	72,514.24
	FONDO INVERSION BCO. PRODUBANC	110,000.00	
	INTERES EN INVERSIONES	1,316.81	0.00
	Subtotal Bancos e Inversiones	425,566.19	115,052.44
10101	TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	425,966.19	115,052.44

ACTIVOS FINANCIEROS

Se refiere al siguiente detalle:

		dic-13	dic-14
Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
1010208	Otras Cuentas por Cobrar no Relacionadas	19,076.18	12,003.68
10102	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	19,076.18	12,003.68

INVENTARIOS

Se refiere al siguiente detalle:

		dic-13	dic-14
Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
1010308	OBRAS EN CONSTRUCCION		
	TERRENO	878,009.78	739,376.65
	COSTO CONSTRUCCION - DIRECTOS	600,371.61	132,963.36
	COSTO CONSTRUCCION - INDIRECTO	1,231,943.23	1,022,084.54
10103	TOTAL INVENTARIOS	2,710,324.62	1,894,424.55

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-13	dic-14
		VALOR US\$	VALOR US\$
1010502	Crédito Tributario a favor de la empresa (I. Renta) RETENCION FUENTE	0.00	7,673.64
1010503	Anticipo de Impuesto a la Renta ANTICIPO IMPUESTO	33,565.94	27,738.42
10105	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	33,565.94	35,412.06

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-13		dic-14	
		VALOR US\$	ADICIONES	(RETIROS)	VALOR US\$
	COSTO - MUEBLES Y ENSERES	2,431.78	0.00		2,431.78
	COSTO - EQUIPO DE COMPUTACION	7,440.59	0.00		7,440.59
	COSTO - SOFTWARE	0.00		0.00	0.00
	Total Costo Propiedad, planta y equipo	9,872.37	0.00	0.00	9,872.37
1020112	DPRC.ACUMUL- MUEBLES Y ENSERES	-270.05	-243.48		-513.53
	DPRC.ACUMUL- EQUIPO DE COMPUTAC	-6,616.61	-701.16	0.00	-7,317.77
10201	Total Depreciación Acumulada	-6,886.66	-944.64	0.00	-7,831.30
10201	NETO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO(neto)	2,985.71	-944.64	0.00	2,041.07

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-13	dic-14
		VALOR US\$	VALOR US\$
2010302	PROVEEDORES LOCALES	78,083.35	15,745.25
20103	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	78,083.35	15,745.25

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-13	dic-14
		VALOR US\$	VALOR US\$
2010401	Sobregiros Bancarios. SOBREGIROS BANCARIOS	50,970.52	9,237.81
2010401	TOTAL SOBREGIROS BANCARIOS	50,970.52	9,237.81

LOCALES

Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
2010401	Obligaciones Bancos locales		
	PRODUBANCO-CAR10100169656000	36,192.96	0.00
	PRODUBANCO-CAR10100186256000	102,469.74	0.00
	PRODUBANCO-CAR10100193092000	101,703.06	0.00
	PRODUBANCO-CAR10100233889000	67,151.05	0.00
	PRODUBANCO-CAR10100210014003	110,000.00	0.00
	PRODUBANCO-CAR10100295729000	0.00	60,268.99
	PICHINCHA - OPERACION 19530840	62,262.00	0.00
	PICHINCHA - OPERACION 21252580	0.00	62,262.00
2010401	TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS LOCALES	479,778.81	122,530.99

20104	TOTAL OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	530,749.33	131,768.80
-------	---	-------------------	-------------------

INTERES 9.95% ANUAL GARANTIA POLIZA DE ACUMULACION

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-13	dic-14
		VALOR US\$	VALOR US\$
2010701	Con la Administración Tributaria		
	IVA POR PAGAR	0.00	376.57
	IVA RETENIDO	86.74	23.40
	RETENCION	1,962.72	1,070.78
	ANTICIPO IMPUESTO RENTA X PAGA	0.00	5,547.68
2010702	IMPUESTO RENTA POR PAGAR	22,174.29	25,025.13
2010703	Obligaciones con el IESS	3,268.26	1,166.40
2010704	Por Beneficios de Ley a empleados	12,512.77	7,231.68
2010705	Participación Trabajadores	6,681.08	14,965.16
20107	TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	46,685.86	55,406.80

El anticipo del Impuesto a la renta correspondiente al año 2014, que previo acuerdo emitido por el SRI autorizo su prorroga.

OTRAS PASIVOS CORRIENTES

Se refiere al siguiente detalle:

		dic-13	dic-14
Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
20110	ANTICIPOS DE CLIENTES	438,502.15	231,508.08
	CXP - DESISTIMIENTOS	65,383.09	0.00
	CXP DIFERENCIAS CLIENTES	0.00	3,648.94
20110	TOTAL ANTICIPO DE CLIENTES	503,885.24	235,157.02

Los anticipos corresponden a los valores entregados por de clientes, en la reserva de 16 departamentos del bloque Paris.

PASIVO NO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS

Locales

		dic-13	dic-14
Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
2020401	COMSURPLASTIC S.A. L/PLAZO	1,660,000.00	0.00
	OTROS COMSURPLASTIC L/PLAZO	130,834.77	0.00
	CXP PLASTEX S.A. L/PLAZO	0.00	1,270,834.77
20204	TOTAL OTRAS CUENTAR POR PAGAR RELACIONADAS	1,790,834.77	1,270,834.77

Corresponde a una cuenta por pagar a la empresa Industria de Plásticos Expandibles Plastex S.A., por efecto de la fusión por absorción con la empresa Comercializadora de Plásticos Comsurplastic S.A.; según resolución SCV-IRQ-DRASD-SAS-14-3246 aprobada por la Superintendencia de Compañías, dicha fusión fue registrada en el Registro Mercantil el 09 de octubre del 2014.

PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (porción no corriente)

Se refiere al siguiente detalle:

		dic-13	dic-14
Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
2020701	JUBILACION PATRONAL	557.00	258.00
2020702	DESAHUCIO	101.00	2,502.00
20207	TOTAL PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	658.00	2,760.00

Incluye la porción no corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post empleo, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal la empresa.

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**Notas a los Estados Financieros***(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)***CAPITAL SOCIAL***Se refiere al siguiente detalle:*

Código	DETALLE	<i>dic-13</i>	<i>dic-14</i>
		VALOR US\$	VALOR US\$
30101	Capital Suscrito o asignado		
3010101	DIANE BURGAENTZLE MONC	4,200.00	4,200.00
3010101	DOLORES ELENA MONCAYO	1,800.00	1,800.00
3010101	GUISE BURGAENTZLE MONC	3,400.00	3,400.00
3010101	JANETT PEREZ VEGA	400.00	400.00
3010101	GASTON BURGAENTZLE MON	10,200.00	10,200.00
30101	TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	20,000.00	20,000.00

El capital Social de la empresa está constituido por 200 acciones de \$ 100,00 dólar de los Estados Unidos de América, cada una.

RESERVAS*Se refiere al siguiente detalle:*

Código	DETALLE	<i>dic-13</i>	<i>dic-14</i>
		VALOR US\$	VALOR US\$
30401	RESERVA LEGAL	10,000.00	10,000.00
30402	RESERVA FACULTATIVA	0.00	0.00
304	TOTAL RESERVAS	10,000.00	10,000.00

La Ley de Compañías, requiere que por lo menos el 5% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo, el 50% del capital suscrito y pagado.

RESERVA LEGAL: De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de compañías, se reservará el 5% o 10% de las utilidades líquidas anuales.

RESERVAS FACULTATIVAS, ESTATUTARIA: Se forma en cumplimiento del estatuto o por decisión voluntaria de los socios o accionistas.

RESULTADOS ACUMULADOS*Se refiere al siguiente detalle:*

Código	DETALLE	<i>dic-13</i>	<i>dic-14</i>
		VALOR US\$	VALOR US\$
30601	GANANCIAS ACUMULADAS	194,316.95	210,002.09
	Otro Resultado Integral		-2,089.00
306	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	194,316.95	207,913.09

Resolución N° S.S.ICI.CPAIFRS.G.11 07 del 9 de Septiembre del 2011 Resuelve: los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Revaluación por Donaciones, Reserva por Valuación y superávit por revaluación de Inversiones, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta "Resultados Acumulados", saldos que solo podrán ser capitalizados en la parte que excede al valor de las perdidas acumuladas y las del ultimo ejercicio económico concluido

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-13	dic-14
		VALOR US\$	VALOR US\$
4101	BLOQUE NEW YORK	821,581.85	96,807.90
	BLOQUE MADRID	48,000.00	52,500.00
	BLOQUE MUNICH	366,490.00	52,500.00
	BLOQUE LONDRES	1,207,706.42	54,500.00
	BLOQUE SIDNEY	0.00	906,600.00
	INGRESO POR ARRIENDO	0.00	95,920.50
41	TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2,443,778.27	1,258,828.40

COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCION

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-13	dic-14
		VALOR US\$	VALOR US\$
	COSTO VTA - NEW YORK	815,788.86	96,444.62
	COSTO VTA - MADRID	47,121.05	51,176.76
	COSTO VTA - MUNICH	365,784.72	51,869.77
	COSTO VTA - LONDRES	1,117,001.44	53,535.42
	COSTO VTA - SIDNEY	0.00	896,905.12
51	TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2,345,696.07	1,149,931.69



DIANE BURGAENTZLE
GERENTE GENERAL



DAISY GORDON
CONTADOR GENERAL