

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de la compañía
INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.

- 1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de la Compañía **INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la auditoría.
- 2.- La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen en base a pruebas selectivas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros; incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las principales estimaciones realizadas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
- 3.- Tal como se indica en la Nota 7 a los estados financieros adjuntos, en la cuenta inversiones en compañías se incluye \$1.170.142 de las inversiones en las Compañías Resumin S. A., y Talhof S. A., que fueron cedidas a la Compañía Panameña Ciprés International Corp, en abril y diciembre del año 2009 respectivamente, pero no se ha contabilizado estas cesiones de inversiones porque no hay documentación de las condiciones de la cesión de las acciones.
- 4.- En nuestra opinión, debido a la falta de documentación de la cesión de las inversiones y por los efectos que pudiera tener en los estados financieros examinados el registro de la cesión de las inversiones, los estados financieros adjuntos no presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.** al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
- 5.- Mediante Resolución No.08.G.DSC, publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs" por parte de las compañías sujetas a su control. El cronograma establece tres grupos y tres fechas de aplicación: 2010, 2011 y 2012 respectivamente. A la Compañía **NORTEÑA SAIN S. A.** le corresponde el segundo grupo, cuya fecha de aplicación es a partir del 1 de enero del año 2011. Sin embargo hasta la fecha de emisión del presente informe, la Compañía aún no ha iniciado su proceso de implementación de las NIIFs.

Servicios de Auditoria Externa
Registro SC No.518
Quito, Abril 23 del 2010

29 ABR. 2010
OPERADOR 20
QUITO
María Elena Carrera Vega
Socia –Licencia RNC No.21501

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	43.254	40.922
Cuentas por Cobrar	5	395.597	277.578
Pagos anticipados		<u>169</u>	<u>0</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		439.020	318.500
PROPIEDADES Y EQUIPOS			
Terrenos		0	469.380
Instalaciones		19.693	19.693
Edificios		3.109.538	4.374.898
Equipos		3.680	3.680
Equipos de computación		1.115	1.115
Vehículos		36.459	36.459
Depreciación Acumulada		<u>-140.752</u>	<u>-125.272</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS, Neto	6	3.029.733	4.779.953
Inversiones en Acciones	7	1.728.242	
Activo Diferido	8	<u>39.588</u>	<u>39.588</u>
TOTAL		<u>5.236.583</u>	<u>5.138.041</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	9	<u>79.038</u>	<u>52.131</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>79.038</u>	<u>52.131</u>
TOTAL PASIVO		79.038	52.131
PATRIMONIO			
Capital Social	11	2.000	2.000
Reserva Legal		19.753	12.249
Reserva Facultativa		108.158	105.097
Reserva de Capital	2	9.064	9.064
Reserva por valuación de inmuebles	12	4.954.099	4.954.099
Utilidad del Ejercicio		<u>64.471</u>	<u>3.401</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>5.157.545</u>	<u>5.085.910</u>
 TOTAL		 <u>5.236.583</u>	 <u>5.138.041</u>

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

INGRESOS	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Arriendos	2	176.041	108.800
Costos		<u>-45.083</u>	<u>-43.646</u>
UTILIDAD BRUTA		130.958	65.154
GASTOS			
Gastos de administración		<u>-58.705</u>	<u>-60.479</u>
TOTAL GASTOS		<u>-58.705</u>	<u>-60.479</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>72.253</u>	<u>4.675</u>
OTROS INGRESOS (EGRESOS)			
Gastos financieros		-127	-152
Otros, neto		<u>23.397</u>	<u>127</u>
TOTAL OTROS		<u>23.270</u>	<u>-25</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		95.523	4.650
Menos:			
Impuesto a la Renta	10	23.888	1.249
Reserva Legal		<u>7.164</u>	<u>0</u>
TOTAL		<u>31.052</u>	<u>1.249</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		64.471 =====	3.401 =====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva por Valuación de Inmuebles	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2007	2.000	12.249	105.097	9.064	4.720.552	15.517	4.864.479
Apropiación de la utilidad 2007	0	0	0	0	0	-15.517	-15.517 (1)
Valuación de inmuebles	0	0	0	0	232.798		232.798
Venta de terreno	0	0	0	0	749		749
Utilidad del ejercicio 2008	0	0	0	0	0	4.650	4.650
Saldos al 31 de diciembre del 2008	2.000	12.249	105.097	9.064	4.954.099	4.650	5.087.159
Apropiación de la utilidad 2008	0	340	3.061	0	0	-4.650	-1.249 (2)
Utilidad del ejercicio 2009	0	7.164	0	0	0	64.471	71.635
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>2.000</u>	<u>19.753</u>	<u>108.158</u>	<u>9.064</u>	<u>4.954.099</u>	<u>64.471</u>	<u>5.157.545</u>

(1) = Dividendos declarados

(2) = Impuesto a al renta 2008

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	333.016	254.035
Pagado a proveedores y terceros	-353.954	-331.825
Otros ingresos y gastos, neto	23.270	-25
Efectivo neto proveniente (utilizado) en operación	2.332	-77.815
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Venta de activo fijo	0	126.586
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	0	126.586
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos	0	-15.517
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	0	-15.517
AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	2.332	33.254
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIV DE EFECTI. AL INICIO DEL AÑO	<u>40.922</u>	<u>7.668</u>
SALDO DEL EFECTIVO Y EQU. DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	<u>43.254</u> =====	<u>40.922</u> =====
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN OPERACIÓN		
Utilidad	64.471	5.640
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación:		
Depreciación del activo fijo	45.307	43.299
Cambios en activos y pasivos:		
Variación de cuentas por cobrar	-118.019	-145.235
Variación de cuentas por pagar	10.573	18.481
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN OPERACIÓN	2.332 =====	-77.815 =====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía **INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.** se constituyó en la República del Ecuador, el 22 de febrero de 1979, con el objeto social de dedicarse a la adquisición y venta de bienes inmuebles, lotizar, construir casas y edificios, para darlos en arrendamiento o venderlos, y para cumplir con su objeto social podrá también ser fundadora de nuevas compañías o asociarse con nuevas o existentes y en general a todos los actos comerciales e industriales permitidos por la ley y que guarden relación al objeto social de la compañía.

Durante los ejercicios económicos 2009 y 2008, la Compañía se dedicó a arrendar sus inmuebles.

NOTA 2 – POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las siguientes son las principales políticas contables utilizadas por la Compañía, en la elaboración de sus estados financieros. Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Ingresos - Se registran en base a la emisión de las facturas por el arriendo de sus inmuebles.

Valuación de Propiedades y Equipos .- Están registrados al costo de adquisición, (excepto los terrenos y edificios porque están registrados al avalúo comercial que se hizo en el año 2007 y 2008), son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de: 20 años para edificios, 10 años para equipos e instalaciones, y 3 años para equipos de computación. (ver Nota 6).

Inversiones en Acciones - Están registradas al costo, y representan inversiones en compañías anónimas.

Activo Diferido - Se registran al costo, y representan los pagos realizados para proyectos. Se amortizarán cuando los proyectos generen ingresos. (ver Nota 8).

Impuesto a la Renta.- Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento (ver Nota 10).

Reserva Legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación mínima del 10% sobre las utilidades líquidas anuales, hasta que ésta represente el 50% del capital social. Esta reserva no puede utilizarse para el pago de dividendos en efectivo y solo puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva Facultativa.- Representan apropiaciones de utilidades a criterio de los accionistas.

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
 (Expresados en U.S. Dólares Americanos)

Reserva de Capital.- Representa los valores acumulados de las cuentas Reserva por Revalorización de patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas de la corrección monetaria de años anteriores. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente.

Reserva por Valuación.- Representa la valuación a los terrenos y edificios, registradas principalmente en el año 2007 mediante avalúos comerciales y parte en el año 2008, determinadas mediante avalúo hecho por un perito, conforme a las disposiciones pertinentes emitidas por la Superintendencias de compañías del Ecuador.

NOTA 3 – INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Porcentaje de Variación en los Índices de Precios al Consumidor.- La disminución en el poder adquisitivo distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con períodos anteriores.

El siguiente cuadro representa información relacionada con el poder de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año terminado	Variación
Diciembre 31	Porcentual
2007	3.32
2008	8.83
2009	4.31

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	2009	2008
Bancos	43.254	40.922
Total	43.254	40.922
	=====	=====

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	2009	2008
Clientes	345.699	241.498
Crédito tributario – Ver Nota 10	46.400	31.738
Otras cuentas por cobrar	4.256	4.425
Provisión para cuentas incobrables	-758	-83
Total	395.597	277.578
	=====	=====

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 6 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las propiedades y equipos durante los ejercicios económicos 2009 y 2008, es como sigue:

	Saldo Final 2007	Adiciones	Revalua ciones	Ventas	Saldo Final 2008	Adiciones	Aportes en compañías (1)	Saldo Final 2009
Terrenos	595.966	0	0	-126.586	469.380	0	-469.380	0
Instalaciones	19.693	0	0	0	19.693	0		19.693
Edificios	4.142.100	0	232.798	0	4.374.898	0	-1.265.360	3.109.538
Equipos	3.680	0	0	0	3.680	0	0	3.680
Equipos de computación	1.115	0	0	0	1.115	0	0	1.115
Vehículos *	<u>36.459</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>36.459</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>36.459</u>
Subtotal	4.799.013	0	232.798	-126.586	4.905.225	0	-1.734.740	3.170.485
Depreciación Acumulada	<u>-81.973</u>	<u>-43.299</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-125.272</u>	<u>-45.307</u>	<u>29.827</u>	<u>-140.752</u>
Total	<u>4.717.040</u>	<u>-43.299</u>	<u>232.798</u>	<u>-126.586</u>	<u>4.779.953</u>	<u>-45.307</u>	<u>-1.704.913</u>	<u>3.029.733</u>

* = Activos totalmente depreciados.

(1) = Detalle del aporte realizado:

Activo Aportado	Compañía	Valor del A.F.	Valor de la Inversión
Terreno Vista Hermosa	Talhof S.A.	469.380	470.717
Casa el Bosque	Keops S.A.	711.100	711.100
Galpón 4	Resumin S.A.	<u>554.260</u>	<u>546.425</u>
SUMAN		<u>1.734.740</u>	<u>1.728.242</u>

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 7 – INVERSIONES EN ACCIONES

El detalle de las Inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	<u>Fecha de la inversión</u>	<u>% de la inversión</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Constructora Keops S. A.	23-Noviembre-2009	83,53 %	711.100	0
Resumin S. A.	18 - Marzo - 2009	54,64 %	546.425	0
Inmobiliaria Talhof S.A.	17 - Febrero - 2009	99.89 %	<u>470.717</u>	<u>0</u>
Total			1.728.242	0
			=====	===

Al 31 de diciembre del 2009, las inversiones en las Compañías Resumin S. A., y Talhof S. A., fueron cedidas a la Compañía Panameña Ciprés International Corp, en abril y diciembre del año 2009 respectivamente, sin embargo en los estados financieros al 31 de diciembre del 2009 de Inmobiliaria Nortena Sain S.A., aún se presentan esas inversiones, porque no hay documentación de las condiciones de la cesión de las acciones.

NOTA 8 – ACTIVO DIFERIDO

El detalle del Activo Diferido al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Promoción y desarrollo de proyectos	<u>39.588</u>	<u>39.588</u>
Total	39.588	39.588
	=====	=====

NOTA 9 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proveedores	3.998	8.160
Impuestos	7.417	872
Otras cuentas por pagar	<u>67.623</u>	<u>43.099</u>
Total	79.038	52.131
	=====	=====

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

NOTA 10 - IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, a partir del año 2001 la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo del impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad del año terminado el 31 de diciembre	95.523	4.650
Más:		
Gastos no deducibles	30	<u>347</u>
Base imponible para el impuesto a la renta tarifa 25%	<u>95.553</u>	<u>4.997</u>
Impuesto a la renta	23.888	1.249
Menos:		
Anticipos de Impuesto a la Renta	24.474	22.957
Retenciones en la Fuente	14.076	8.704
Crédito tributario del año anterior	<u>31.738</u>	<u>1.326</u>
Crédito tributario	- 46.400	- 31.738
	=====	=====

La compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia, razón por la cual no se provisiona participación para trabajadores.

NOTA 11 – CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el capital social suscrito y pagado está constituido por 2.000 acciones de U.S. \$ 1,00.cada una.

NOTA 12 – RESERVA POR VALUACIÓN DE INMUEBLES

Representa la contrapartida del valor comercial de terrenos y construcciones registrado \$4.720.552 en el año 2007 y \$232.798 en el año 2008, valorado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, cuyo procedimiento y registro contable está en conformidad con los principios de contabilidad y con las disposiciones reglamentarias emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

NOTA 13 – EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del presente Informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones, que a criterio de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros examinados.