

7424

Inmobiliaria Norteña Sain S.A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	2 - 3
Balances Generales	4
Estados de Resultados	5
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	6
Estados de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 13

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de Estados Unidos de Norteamérica
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Compañía	-	Inmobiliaria Norteña Sain S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:
Inmobiliaria Norteña Sain S.A.

Estados Financieros Auditados

1. Hemos auditado el balance general adjunto de la Compañía **Inmobiliaria Norteña Sain S.A.** al 31 de diciembre del 2010 y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo para el año que terminó en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2009 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe con fecha 23 de abril 2010 concluyen que los estados financieros adjuntos no presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía, debido a que las inversiones mantenidas en dos compañías por un valor total de US\$1,170,142 fueron cedidas, sin embargo, los estados financieros siguen presentando dichas inversiones.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración de la Compañía **Inmobiliaria Norteña Sain S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2010, basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si 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 proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

PartnerDealings Cía. Ltda.

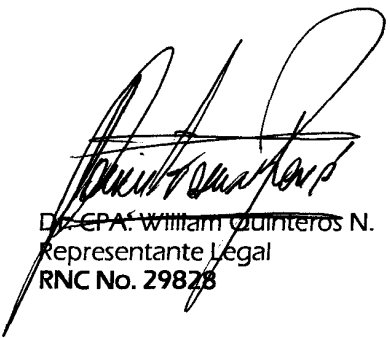
Audidores Independientes

Salvedades del Informe

4. Según se indica en la nota 7 a los estados financieros adjuntos, la cuenta de Inversiones en acciones incluye US\$470,717 que se mantiene en la Compañía Talhof S.A., que fueron cedidas a la Compañía Panameña Ciprés International Corp. en diciembre del año 2009, sin embargo, los estados financieros no incluyen esta transacción. Adicionalmente, según se indica en la nota 13 a los estados financieros, en mayo del 2011 Ciprés International Corp. realizó la transferencia (retorno) de las Acciones a Inmobiliaria Norteña Sain S.A.

Opinión del Auditor Independiente

5. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo cuarto los estados financieros mencionados en el párrafo uno, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera **Inmobiliaria Norteña Sain S.A.** al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
6. La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen el propósito de presentar la posición financiera, resultados operativos y flujo de efectivo de **Inmobiliaria Norteña Sain S.A.**, de conformidad con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptados en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.



D^o CPA: William Quinteros N.
Representante Legal
RNC No. 29828



SC – RNAE No. 745

03 de junio del 2011, excepto
por el informe de cumplimiento
tributario que se emitirá por separado

Quito - Ecuador

Inmobiliaria Norteña Sain S.A.**Balances Generales****Al 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009****(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)**

	Notas	2010	2009
Activos			
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	204,308	43,254
Cuentas por cobrar clientes	4	27,792	78,155
Otras cuentas por cobrar y anticipos	5	877,300	341,329
Gastos Anticipados		-	169
Total Activos Corrientes		1,109,400	462,907
Activos no Corrientes			
Propiedad, planta y equipo, neto de la depreciación acumulada de US\$ 184,505 en el 2010 y US\$ 140,751 en el 2009	6	2,984,864	3,029,734
Inversiones en acciones	7	1,181,817	1,728,242
Otros Activos		39,588	39,588
Total Activos		<u>5,315,669</u>	<u>5,260,471</u>
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales	8	3,929	3,999
Otras cuentas por pagar y anticipos	9	44,385	74,869
Pasivos acumulados		296	170
Impuestos a la renta por pagar		28,021	23,888
Total Pasivos		<u>76,631</u>	<u>102,926</u>
Patrimonio de los Accionistas			
Capital social	10	2,000	2,000
Reserva legal	10	19,753	19,753
Reserva facultativa		172,629	108,158
Reserva de capital		9,064	9,064
Superávit por revaluación		4,954,099	4,954,099
Resultados acumulados		81,493	64,471
Total Patrimonio de los Accionistas		<u>5,239,038</u>	<u>5,157,545</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		<u>5,315,669</u>	<u>5,260,471</u>

Las notas explicativas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.

Inmobiliaria Norteña Sain S.A.

Estados de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Ingresos:</u>		
Ventas	195,900	176,041
Costo de ventas	(44,681)	(45,083)
Utilidad bruta en ventas	151,219	130,958
<u>Gastos de operación:</u>		
Gastos de administración	(38,526)	(58,705)
Gastos de ventas	(408)	-
Gastos financieros	(71)	(127)
Utilidad en operación	112,214	72,126
<u>Otros Ingresos y Egresos:</u>		
Otros Ingresos (egresos), neto	(2,700)	23,397
Utilidad neta del año antes de Impuesto a la Renta	109,514	95,523
Impuesto a la Renta	(28,021)	(23,888)
Utilidad neta del año	81,493	71,635

Las notas explicativas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.

Inmobiliaria Norteña S.A.

**Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)**

	Capital Social (nota 10)	Reserva Legal (nota 10)	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Superávit por Revalorización	Resultados Acumulados	Total Patrimonio (nota 10)
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 las utilidades		340	3,061	-	-	(4,650)	(1,249)
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	71,635	71,635
Apropiación de la reserva legal	-	<u>7,164</u>	-	-	-	(7,164)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2009	2,000	19,753	108,158	9,064	4,954,099	64,471	5,157,545
Apropiación de utilidades	-	-	64,471	-	-	(64,471)	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	<u>81,493</u>	<u>81,493</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>2,000</u>	<u>19,753</u>	<u>172,629</u>	<u>9,064</u>	<u>4,954,099</u>	<u>81,493</u>	<u>5,239,038</u>

Las notas explicativas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.

Inmobiliaria Norteña Sain S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes y otros	368,397	333,016
Efectivo pagado a proveedores, trabajadores y otros	(209,912)	353,954
Otros ingresos y gastos, neto	<u>2,569</u>	<u>23,270</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>161,054</u>	<u>2,332</u>
Aumento neto del efectivo durante el periodo	161,054	2,332
Efectivo al inicio del periodo	<u>43,254</u>	<u>40,922</u>
Efectivo al final del periodo	<u>204,308</u>	<u>43,254</u>
<u>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIONES:</u>		
<u>UTILIDAD NETA</u>	81,493	64,471
<u>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Depreciaciones	44,870	45,307
<u>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</u>		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar y otros	60,986	(118,019)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y otros	<u>(26,295)</u>	<u>10,573</u>
<u>EFECTIVO NETO PROVISTO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</u>	<u>161,054</u>	<u>2,332</u>

Las notas explicativas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.

1. Actividades de la Compañía

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 de 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.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

a) Base de Presentación -

Las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. En tal virtud y en congruencia con la tendencia mundial, la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006 estableció que a partir del 1 de enero del 2009 las NIIF proveerán de forma obligatoria para las entidades sujetas a su control, los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

Mediante Resolución No. ADM 08199 de 3 de julio de 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 378 de 10 de julio del 2008, el Superintendente de Compañías ratificó el cumplimiento de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 indicada en el párrafo anterior; sin embargo y debido a la crisis financiera global el ente regulador dispone prorrogar la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, establece los periodos a ser aplicadas dichas normas internacionales y sus periodos de transición tomando en consideración los siguientes aspectos:

- (a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los periodos de transición;
- (b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF; y,
- (c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

b) Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

c) Flujos de Efectivo

La Compañía para propósitos de presentación de los estados de flujos de efectivo, ha definido como efectivo el saldo de efectivo en caja y bancos.

d) Cuentas por Cobrar y Provisión de Incobrables

Las cuentas por cobrar clientes, tienen generalmente hasta 60 días plazo, son reconocidas y registradas al monto original de la factura, por la mercadería entregada.

La provisión para cuentas incobrables se registran en los resultados del ejercicio, en base al porcentaje establecido por las disposiciones tributarias vigentes y se disminuye por los castigos de las cuentas por cobrar consideradas irre recuperables.

e) Propiedad, Planta y Equipo

La propiedad, planta y equipo se presenta neto de la depreciación acumulada y están registradas al costo de adquisición, excepto aquellos adquiridos antes de marzo del 2000, que se presentan a una base que se aproxima al costo histórico medido en dólares, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17.

El gasto por la depreciación de los Activos Fijos se registra con cargo a los resultados del período y es calculado mediante el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada:

Instalaciones	10%
Edificios	5%
Muebles y enseres	10%
Equipos	10%
Equipos de computación	33%
Vehículos	<u>20%</u>

f) Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar por compras de bienes y servicios tienen un plazo de hasta 30 días, son registradas al costo, considerando que serán pagadas en el futuro por los bienes y servicios recibidos.

g) Reconocimiento de Ingresos y Gastos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por la posible devolución de los bienes.

Los gastos se reconocen cuando se causan.

h) Impuesto a la Renta -

La provisión para impuesto a la renta vigente es del 25% y 15% para las utilidades líquidas que se reinviertan en el país de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno. Este tributo es registrado como gasto del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

i) Uso de Estimaciones -

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente, así como las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. Efectivo en Caja y Bancos

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los saldos en caja y bancos que la Compañía mantiene en distintas instituciones financieras reflejan los saldos que a continuación se detallan:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bancos	US\$	<u>204,308</u>	<u>43,254</u>
Total	US\$	<u>204,308</u>	<u>43,254</u>

4. Cuentas por Cobrar Clientes

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Clientes	US\$	28,828	78,913
Provisión cuentas incobrables		<u>(1,036)</u>	<u>(758)</u>
Total	US\$	<u>27,792</u>	<u>78,155</u>

5. Otras Cuentas por Cobrar y Anticipos

Un resumen de las otras cuentas por cobrar y anticipos al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Otras cuentas por cobrar empresas	US\$	250,000	266,786
Impuestos		76,619	70,287
Otras		<u>550,681</u>	<u>4,256</u>
Total	US\$	<u>877,300</u>	<u>341,329</u>

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

6. Propiedad, Planta y Equipo

Un detalle de la propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Edificios	US\$	3,109,538	3,109,539
Instalaciones		19,693	19,693
Vehiculos		36,458	36,458
Equipos		3,680	3,680
Equipo de computación		-	1,115
	US\$	<u>3,169,369</u>	<u>3,170,485</u>
Total			
Menos depreciación acumulada		(184,505)	(140,751)
Total	US\$	<u>2,984,864</u>	<u>3,029,734</u>

El movimiento de la propiedad, planta y equipo por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	US\$	3,029,734	4,779,953
Adiciones y retiros, netos		-	(1,704,912)
Depreciaciones del año		(44,870)	(45,307)
Saldo al final del año	US\$	<u>2,984,864</u>	<u>3,029,734</u>

7. Inversiones en Acciones

Un detalle de las inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Constructora Keops S.A. (83.53% de inversión)	US\$	711,100	711,100
Resumin S.A. (54,64% de inversión en el 2009)		-	546,425
Inmobiliaria Talhof S.A (99.89% de inversión)		<u>470,717</u>	<u>470,717</u>
Total	US\$	<u>1,181,817</u>	<u>1,728,242</u>

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 aún se presentan dichas inversiones, debido a la falta de ejecución del convenio efectuado. Al 31 de diciembre del 2010 la cesión de Talhof S.A. no ha sido ejecutada, sin embargo, en mayo del 2011, las inversiones fueron retornadas a Inmobiliaria Norteña Sain S.A. (Véase nota 13).

8. Cuentas por Pagar Comerciales

Un detalle de las cuentas por pagar comerciales al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Proveedores de materiales	US\$	710	710
Proveedores de materiales y servicios		2,505	2,574
Varios		<u>714</u>	<u>715</u>
Total	US\$	<u>3,929</u>	<u>3,999</u>

9. Otras Cuentas por Pagar y Anticipos

Un detalle de las otras cuentas por pagar y anticipos al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Impuestos	US\$	1,467	7,417
Otros		<u>42,918</u>	<u>67,452</u>
Total	US\$	<u>44,385</u>	<u>74,869</u>

10. Patrimonio de Accionistas

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el capital social de la Compañía está constituido por 2,000 acciones ordinarias y nominativas, con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una

Reserva Legal

De acuerdo con la Legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

De acuerdo con las doctrinas de la Superintendencia de Compañías del Ecuador (disposiciones emitidas no elevadas a normas legales), la asignación para el Fondo de Reserva Legal se calcula sobre la diferencia o el saldo que queda luego de deducido el 15% de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

11. Superávit por Valuación de Inmuebles

Representa la contrapartida del valor comercial de terrenos y construcciones registrado US\$ 4,720,552 en el año 2007 y US\$ 232.798 en el año 2008, valorado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías.

12. Impuesto a la Renta y Participación a Trabajadores

Revisión Tributaria

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:

- a) En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo;
- b) En seis años a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y;
- c) En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicada por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuestos a la renta 2007, 2008 y 2009 de acuerdo con lo indicado en el literal a) anterior, aún no ha prescrito.

Las bases para la determinación del impuesto a la renta son las siguientes:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Base Impuesto a la Renta	112,083	95,553
Impuesto a la renta	<u>28,021</u>	<u>23,888</u>

13. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2010 y hasta la fecha de emisión de este informe (03 de Junio del 2011) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan, excepto por la transferencia o retorno de acciones realizada por la Compañía Panameña Ciprés International Corp. a favor de la Inmobiliaria Norteña Sain S.A., por el convenio no ejecutado de cesión de acciones realizada en diciembre del 2009, el cual constituía en que Inmobiliaria Norteña Sain S.A. cedía las Acciones de Talhof S.A. a favor de Ciprés International Ciprés Corp.
