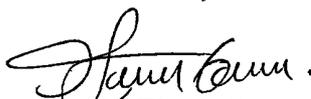


DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

- 1.- Hemos auditado el balance general adjunto de la compañía **INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.**, al 31 de diciembre del 2008, los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. 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. Los estados financieros del ejercicio económico 2007 sólo se presentan para efectos de comparación. El ejercicio económico 2008 es el primer año de auditoría de los estados financieros de la compañía.
- 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.- En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.** al 31 de diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
- 4.- 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 de compañías y con tres fechas de aplicación para cada grupo. 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 perjuicio de los plazos señalados, cualquier compañía tiene la libertad de adoptar anticipadamente las "NIIFs" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar de este hecho a la Superintendencia de Compañías.

Servicios de Auditoria Externa
Registro SC No.518
Quito, Abril 17 del 2009



María Elena Carrera Vega
Socia –Licencia RNC No.21501

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	40.922	7.668
Cuentas por Cobrar	5	<u>277.578</u>	<u>132.343</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		318.500	140.011
PROPIEDADES Y EQUIPOS			
Terrenos		469.380	595.966
Instalaciones		19.693	19.693
Edificios		4.374.898	4.142.100
Equipos		3.680	3.680
Equipos de computación		1.115	1.115
Vehículos		36.459	36.459
Depreciación Acumulada		<u>-125.272</u>	<u>-81.973</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS, Neto	6	<u>4.779.953</u>	<u>4.717.040</u>
Activo Diferido	7	<u>39.588</u>	<u>39.588</u>
TOTAL		<u>5.138.041</u>	<u>4.896.639</u>
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	8	<u>52.131</u>	<u>32.160</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>52.131</u>	<u>32.160</u>
TOTAL PASIVO		52.131	32.160
PATRIMONIO			
Capital Social	10	2.000	2.000
Reserva Legal		12.249	12.249
Reserva Facultativa		105.097	105.097
Reserva de Capital	2	9.064	9.064
Reserva por valuación de inmuebles	11	4.954.099	4.720.552
Utilidad del Ejercicio		<u>3.401</u>	<u>15.517</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>5.085.910</u>	<u>4.864.479</u>
TOTAL		<u><u>5.138.041</u></u>	<u><u>4.896.639</u></u>

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

INGRESOS	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Arriendos	2	108.800	142.823
Costos		<u>-43.646</u>	<u>-51.718</u>
UTILIDAD BRUTA		65.154	91.105
GASTOS			
Gastos de administración		<u>-60.479</u>	<u>-57.985</u>
TOTAL GASTOS		<u>-60.479</u>	<u>-57.985</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>4.675</u>	<u>33.120</u>
OTROS INGRESOS (EGRESOS)			
Gastos financieros		-152	-34.476
Otros , neto		<u>127</u>	<u>22.216</u>
TOTAL OTROS		<u>-25</u>	<u>-12.260</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		4.650	20.860
Menos:			
Impuesto a la Renta	9	<u>1.249</u>	<u>5.343</u>
TOTAL		<u>1.249</u>	<u>5.343</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		3.401	15.517
		=====	=====

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 2008 Y 2007

(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 2006	2.000	12.249	105.097	9.064	0	21.646	150.056
Valuación de inmuebles	0	0	0	0	4.720.552	0	4.720.552
Apropiación de la utilidad 2006	0	0	0	0	0	-21.646	-21.646 *
Utilidad del ejercicio 2007	0	0	0	0	0	15.517	15.517
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 *
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

* = Dividendos declarados

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	254.035	77.777
Pagado a proveedores y terceros	-331.825	-69.111
Otros ingresos y gastos, neto	-25	-12.260
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	<u>-77.815</u>	<u>-3.594</u>
 FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de activo fijo	0	-156
Venta de activo fijo	126.586	7.482
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>126.586</u>	<u>7.326</u>
 FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos	-15.517	-21.646
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>-15.517</u>	<u>-21.646</u>
 AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQ. DE EFECTIVO	33.254	-17.914
 SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIV DE EFECTI. AL INICIO DEL AÑO	<u>7.668</u>	<u>25.582</u>
 SALDO DEL EFECTIVO Y EQU. DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	<u>40.922</u>	<u>7.668</u>
	=====	=====
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad	5.640	15.517
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación:		
Depreciación del activo fijo	43.299	29.992
Cambios en activos y pasivos:		
Variación de cuentas por cobrar	-145.235	65.046
Variación de cuentas por pagar	<u>18.481</u>	<u>-114.149</u>
 EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>-77.815</u>	<u>-3.594</u>
	=====	=====

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 2008 Y 2007

(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 el ejercicio económico 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).

Activo Diferido - Se registran al costo, y representan los pagos realizados para proyectos. Se amortizarán cuando los proyectos generen ingresos. (ver Nota 7).

Impuesto a la Renta.- Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento (ver Nota 9).

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 2008 Y 2007
 (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
2006	2.87
2007	3.32
2008	8.83

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Bancos	40.922	7.668
Total	40.922	7.688
	=====	=====

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Clientes	241.498	126.545
Crédito tributario – Ver Nota 9	31.738	1.405
Otras cuentas por cobrar	4.425	4.476
Provisión para cuentas incobrables	-83	-83
Total	277.578	132.343
	=====	=====

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 6 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las propiedades y equipos durante los ejercicios económicos 2008 y 2007, es como sigue:

	Saldo Final 2006	Adiciones	Revalua ciones	Ventas Y Bajas	Saldo Final 2007	Adiciones	Revalua ciones	Ventas	Saldo Final 2008
Terrenos	1.660	0	594.626	-320	595.966	0	0	-126.586	469.380
Instalaciones	19.537	156	0	0	19.693	0	0	0	19.693
Edificios	16.174	0	4.125.926	0	4.142.100	0	232.798	0	4.374.898
Equipos	3.680	0	0	0	3.680	0	0	0	3.680
Equipos de computación	3.787	0	0	-2.672	1.115	0	0	0	1.115
Vehículos *	<u>43.621</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-7.162</u>	<u>36.459</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>36.459</u>
Subtotal	88.459	156	4.720.552	-10.154	4.799.013	0	232.798	-126.586	4.905.225
Depreciación Acumulada	<u>-61.815</u>	<u>-29.992</u>	<u>0</u>	<u>9.834</u>	<u>-81.973</u>	<u>-43.299</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-125.272</u>
Total	<u>26.644</u>	<u>-29.836</u>	<u>4.720.552</u>	<u>-320</u>	<u>4.717.040</u>	<u>-43.299</u>	<u>232.798</u>	<u>-126.586</u>	<u>4.779.953</u>

* = Activos totalmente depreciados.

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 7 – ACTIVO DIFERIDO

El detalle del Activo Diferido al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Promoción y desarrollo de proyectos	39.588	39.588
Total	39.588	39.588
	=====	=====

NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Proveedores	8.160	4.567
Impuestos	872	133
Otras cuentas por pagar	43.099	27.460
Total	52.131	32.160
	=====	=====

NOTA 9 - 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>2008</u>	<u>2007</u>
Utilidad del año terminado el 31 de diciembre	4.650	20.860
Más:		
Gastos no deducibles	347	514
Base imponible para el impuesto a la renta tarifa 25%	4.997	21.374
Impuesto a la renta	1.249	5.343
Menos:		
Anticipos de Impuesto a la Renta	22.957	0
Retenciones en la Fuente	8.704	6.669
Crédito tributario del año anterior	1.326	0
Crédito tributario	31.738	1.326
	=====	=====

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

INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el capital social suscrito y pagado está constituido por 2.000 acciones de U.S. \$ 1,00.cada una.

NOTA 11 – 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 12 – EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del 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.
