

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Cuenca, 11 de julio del 2011

A los miembros del Directorio y socios de

### NOVA URBE CÍA. LTDA.

#### *Informe sobre los estados financieros*

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Nova Urbe Cía. Ltda., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010, y los correspondientes estados de resultados, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### *Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros*

2. La Administración de Nova Urbe Cía. Ltda., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

#### *Responsabilidad del auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Y Para cumplir con las Disponibilidades de la Superintendencia de Compañías, Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría para de terminar la correcta cifra de activos que supera el millón de dólares. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas 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 proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Cuenca, Julio 11 del 2012

A los miembros del Directorio y socios de  
**NOVA URBE CÍA. LTDA.**

*Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Nova Urbe Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2010, y el resultado de sus operaciones, por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

*Énfasis*

Como se explica en la Nota 1 la Compañía, por tratarse de una empresa constructora si supera el millón en activos lo cual se debe a los productos en proceso que tienen como edificaciones y construcciones de ciudadelas familiares.



**Firma Autorizada**

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.

No. de registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 327

**NOVAURBE CIA. LTDA.**  
**RUC # 0190345327001**  
**DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010.**

ACTIVOS		PASIVOS	
<b>ACTIVO DISPONIBLE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>129,577.07</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>9,959.32</b>	<b>CORTO PLAZO</b>	<b>129,577.07</b>
<b>CAJAS</b>	<b>131.87</b>	PROVEEDORES MATERIAL VARIOS	66,725.52
CAJA GENERAL	115.56	OBLIG. BANCAR. X PAGAR COOP LA	10,000.00
CAJA CHICA	16.31	OBLIG. BANCAR. X PAGAR COOP HI	17,000.00
<b>BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS</b>	<b>9,827.45</b>	OBLIG. BANCAR. X PAGAR BDO ALE	20,000.00
BANCO INTERNACIONAL 800-0610542	2,115.21	CON LA ADMINISTRACION TRIBUTA	15,851.55
BANCO DEL ALUSTRO 0800-124333	6,191.67		
COOP. INTEGRAL 002089	27.84		
COOP. ALF. JARAMILLO L. 06259001	1,022.43	<b>LARGO PLAZO</b>	<b>2,195,547.25</b>
COOP. A Y C. HUAINARA 000725	25.00	<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS LARGO PLAZO</b>	<b>526,111.58</b>
COOP. FAMILIA AUSTRAL 610101001529	407.00	CORPORACION FINANCIERA NACI	311,106.58
COOP. LA MERCED 99228496	38.30	HIPOTECAS POR PAGAR SR CESAR	215,005.00
<b>ACTIVOS REALIZABLES</b>	<b>2,898.94</b>	<b>ANTICIPO DE CLIENTES PREVENTAS</b>	<b>1,689,435.67</b>
<b>INVENTARIOS Y STOCKS</b>	<b>2,898.94</b>	CISNEROS QUINTANILLA MARCELO	91,000.00
INVENTARIOS DE SUMINISTROS BIE	2,898.94	MALDONADO LAZO DORA	84,700.00
<b>ACTIVOS DIFERIBLES</b>	<b>127,422.11</b>	HORMICAVI CARRASCO PETER	36,288.96
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>	<b>127,422.11</b>	BRAVO VEGA PABLO	33,700.00
CREDITOS TRIBUTARIOS IVA CON AC	118,669.55	ACOSTA VASQUEZ FRANCISCO TEC	30,000.00
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	8,758.56	MOSCOSO VEGA DOLORES CRISTIN	42,489.00
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>192,255.26</b>	SARMIENTO MORA MIGUEL ALBER	118,296.35
<b>MUEBLES Y ENCERES</b>	<b>1,175.41</b>	RAMIREZ AGUILAR CLARA ISABEL	70,150.00
ESTACION DE TRABAJO MAGNO 2 G	254.46	JARA FELJO CESAR AUGUSTO	102,400.00
ESCRITORIO EJECUTIVO 3 GAVETAS	178.57	JARA FELJO CESAR AUGUSTO	102,850.00
SILLAS NOVO CUERINA NEGRA	78.58	CAMPOVERDE MATUTE RAUL LEOP	74,500.00
ARCHIVADOR 4 GAVETAS	187.50	VINTIMILLA DIEGO	32,000.00
SILLAS GIRATORIAS CUERINA NEGRAS	81.70	RINCON DEL VALLE NATALIA	39,500.00
SILLAS GIRATORIAS CUERINA NEGRAS	81.70	RAMIREZ AGUILAR CLARA ISABEL	105,700.00
ARCHIVADOR AEREO PUERTA ABATIBLE	78.57	MOSCOSO SERRANO MARIA XIME	38,400.00
SILLAS NOVO CUERINA NEGRA (4)	153.56	PATRICIA DONOSO	76,000.00
ARCHIVADOR 3 GAVETAS	147.33	KEYLA TAMARA ALARCON QUITO	35,000.00
ESCRITORIO EJECUTIVO CEREZO	178.57	TORAL ESPERANZA	115,000.00
SILLA ANATOMICA NEUMATICA CUERINA	80.36	RIVAS MIRIAM	49,650.00
DEPRECIACION ACUMULADA MUEB	-325.49	AVECILLAS NARCISA	110,000.00
<b>EQUIPO DE OFICINA</b>	<b>1,079.84</b>	MOSCOSO SONIA	43,001.36
COMPUTADOR CLON CORE2DUO LCD	519.29	MOLINA EDWIN ROMULO	83,200.00
MULTIFUNCION LEXMARK X1250	145.00	MOLINA ANGEL	68,500.00
TELEFONO MULTILINEA PANASONIC	64.09	VASQUEZ CESAR	37,000.00
LICENCIA USO SOFTWARE GEA	600.00	FABIAN QUIZHPE	50,100.00
COMPUTADOR PORTATIL TOSHIBA SATELT	736.61		
FAX PANASONIC KXF 62	160.00	<b>PATRIMONIO</b>	<b>270,000.00</b>
COMPUTADOR CLON P4 LCD	240.00	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>5,000.00</b>
ASPIRADORA ELECTROLUX NEO	69.64	CORRAL REGALADO SANTIAGO AN	2,500.00
LPS APCBE	76.51	MOSCOSO GAVILANEZ PATRICIO G	2,500.00
IMPRESORA EPSON LX 300+	253.00	<b>APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION</b>	<b>265,000.00</b>
COMPUTADOR PORTATIL COMPAC	584.82	CORRAL REGALADO SANTIAGO AN	132,500.00
MINICOMPONENTE PHILIPS MCM148	89.24	MOSCOSO GAVILANEZ PATRICIO G	132,500.00
DEPRECIACION ACUMULADA EQUIP	-2,458.36		
<b>TERRENOS</b>	<b>190,000.00</b>		
TERRENO P CONSTRUCCION EDIFICIO DALI	190,000.00		
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>2,262,598.70</b>		
<b>CONSTRUCCIONES EN CURSO</b>	<b>2,262,598.70</b>		
CONSTRUCCION EDIFICIO DALI	1,870,923.20		
MATERIALES Y SUMINISTROS, COSTOS DE CONST	1,448,139.29		
SUELDOS Y SALARIOS Y MANO DE OBRA EN CONS	422,733.91		
LOTIZACION VISTA VALLE	178,800.00		
LOTES DISPONIBLES PARA LA VENTA	178,800.00		
LOTIZACION MOLINOPAMBA	212,875.50		
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>2,595,124.32</b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>2,595,124.32</b>
DIS. SANTIAGO CORRAL REGALADO		ING. COM. JUAN CARLOS CUESTA ZEA	
GERENTE GENERAL		CONTADOR MAT. C.C.A. # 44823 (FNCE)	
CI # 0101221398		RUC # 0101860740001	

**NOVA URBE CÍA. LTDA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

La compañía, se constituyó el 25 Enero del 2008 bajo la denominación social de NOVA URBE CIA. LTDA. Su objeto social es ejercer libremente actos de construcción y arrendamientos de oficinas.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES**

**a. Preparación de los estados financieros**

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificados para propiedad planta y equipo y patrimonio de acuerdo a procedimientos de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucran la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**b. Ingresos y gastos**

Se reconocen sobre la base de lo devengado.

**c. Inventarios**

Los inventarios se presentan al costo de adquisición que no excede a su valor de mercado.

**NOTA 2- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

**d. Activos fijos**

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos depreciación acumulada.

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada siguiendo el método de línea recta.

**e. Cargos diferidos**

Corresponden principalmente a gastos de software, licencias y otros. Los cargos diferidos se presentan al costo de adquisición menos la correspondiente amortización acumulada.

**f. Provisión cuentas incobrables**

La Compañía registro con cargo al patrimonio una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar, en base a una evaluación individual de las mismas. Los castigos en cuentas por cobrar consideradas irre recuperables deben ser debitados a esta cuenta.

**g. Participación de los trabajadores en las utilidades**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía reconoce a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral. Es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

**h. Provisión para impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes a partir del 2001 establecen una tasa de impuesto del 25% sobre las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Por los años 2009 y 2008 se aplicó la tasa del 25%.

**i. Reserva de capital**

De acuerdo con la NEC 17 se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta reexpresión monetaria, a la cuenta Reserva de capital. De acuerdo a disposiciones legales a partir de diciembre del 2001, esta reserva puede ser utilizada para compensar pérdidas de ejercicios anteriores y/o para incrementos de capital.