

Nostaval S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

Expresados en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES:

Nostaval S.A. (en adelante "la Compañía") tiene como actividad principal la promoción de edificaciones en propiedad horizontal, así como a la compra-venta, conservación, permuta, administración, arrendamiento y explotación de bienes muebles o inmuebles.

La Compañía se constituyó el 18 de Julio del año 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 28 del mismo mes y año. Su domicilio está ubicado en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, y su dirección es Avda. Benjamín Carrión, Cda. Guayacanes Mz. 726 Sl.3.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2015.

Responsabilidad de la información-

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la gerencia de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad y sin reservas los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB.

Base de medición-

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico excepto por la obligación por beneficios post-empleo que es valorizada en base a métodos actuariales, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A. que es la moneda de curso legal en Ecuador y la moneda funcional de presentación de la Compañía.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

(a) Efectivo en caja y bancos-

El efectivo en caja y bancos presentado en el estado de situación financiera se registra al costo y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

(b) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo de adquisición, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden por su valor razonable, el que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados en el período en el que ocurren, netas del correspondiente efecto impositivo. Los valores razonables se determinan anualmente por un valuador externo independiente reconocido, mediante la aplicación del modelo de valoración recomendado por el Comité de Normas Internacionales de Valuación.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados en el período en el que el activo es dado de baja.

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad, planta y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso. Si un componente de propiedad, planta y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política establecida para propiedades, planta y equipo.

(c) Cuentas por pagar y provisiones-

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera, surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacer una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuento el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

(d) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos se reconocen en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y los ingresos puedan ser medidos de forma fiable, independientemente de la fecha de cobro. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por

recibir. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también se deben cumplir antes de que los ingresos sean reconocidos.

Los ingresos procedentes de la venta de propiedades de inversión se contabilizan una vez que ha ocurrido la venta y se los clasifica como ingresos de actividades ordinarias en el estado de resultados integrales, debido a su naturaleza operativa.

(e) Reconocimiento de costos y gastos-

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(f) Eventos subsecuentes-

Los eventos posteriores al cierre del año que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y estimaciones. Estos criterios y estimaciones, de acuerdo con la gerencia, se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidos en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones significativos utilizados por la gerencia:

Valuación de propiedades de inversión

La Compañía registra sus propiedades de inversión por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable se reconocen en el estado de resultados.

Impuestos

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la autoridad tributaria.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación realizada por la Compañía, de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

El riesgo financiero por excelencia es el riesgo de liquidez que consiste en la posibilidad de sufrir pérdidas patrimoniales como consecuencia de la necesidad de liquidar activos de la Compañía a un valor inferior al de mercado para poder atender necesidades de liquidez.

6. EFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía mantiene efectivo en un banco local, y cuyos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las propiedades de inversión se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Terreno	10,577	10,577
Inmuebles	132,050	132,050
	<u>142,627</u>	<u>142,627</u>

8. PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se conforman de la siguiente manera:

	Naturaleza de la relación	País	31 de diciembre de	
			2015	2014
Cuentas por pagar:				
Ronnyell Macay	Accionista	Ecuador	<u>144,224</u>	<u>144,224</u>

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas no devengan intereses ni tienen fecha de vencimiento.

9. IMPUESTOS

a) Impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de impuestos por pagar se formaba de la siguiente manera:

	<u>2014</u>
Por pagar:	
Impuesto a la renta (Véase Nota 9(b))	3,951
	<u>3,951</u>

b) Conciliación Tributaria

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad gravable con la base para la determinación del impuesto a la renta al cierre del año 2015 y 2014, fueron las siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultado contable antes de impuesto a la renta	2,804	-
Más (menos)-		
Gastos no deducibles	19	20,036
Utilidad gravable	2,823	20,036
Tasa de impuesto	22%	22%
Provisión de impuesto a la renta	<u>621</u>	<u>4,408</u>
Provisión de impuesto a la renta	621	4,408
Menos-		
Anticipo de impuesto a la renta pagado	<u>(739)</u>	<u>(457)</u>
Saldo (a favor) por pagar de impuesto a la renta	<u>(118)</u>	<u>3,951</u>

c) Impuesto diferido

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Compañía no mantiene partidas que conformen diferencias temporarias y por tanto un impuesto a la renta diferido.

d) Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

La Compañía no ha sido fiscalizada en los últimos tres años.

e) Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades tributables la tasa del impuesto a la renta.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

f) Tasas del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

g) Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos las cuentas por cobrar excepto con partes relacionadas, y los terrenos para aquellas compañías agropecuarias), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

h) Dividendos en efectivo

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

i) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.

- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

10. REFORMAS TRIBUTARIAS

Con fecha diciembre 29 de 2014, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 405 la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la cual incluye, entre otros, cambios en el Código Tributario, el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la Ley de Régimen Tributario Interno y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

Posteriormente, con fecha 31 de diciembre de 2014 se aprobó mediante Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó, entre otras normas, el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas.

A criterio de la gerencia, las principales reformas tributarias incluidas en estas normas y que la administración considera le son aplicables, son las siguientes:

Código Tributario:

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a

la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI):

- Se incluye como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta el 4% de los ingresos gravados. No podrán deducir este gasto quienes produzcan o comercialicen alimentos con contenido hiperprocesado.
- Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible más el valor de las regalías.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio del trabajo.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

Tarifa de Impuesto a la Renta

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%.
- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%.
- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad

incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.

Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno:

- Se añaden las disposiciones reglamentarias a fin de aplicar las reformas efectuadas a la Ley de Régimen Tributario Interno. Se han definido nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.
- Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República, facultando al Servicio de Rentas Internas el cobro y control de las mismas para lo cual podrá emitir los instructivos que considere pertinente.

Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas:

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle de los accionistas es el siguiente:

<u>Nombre de accionista</u>	<u>País</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Aportaciones de capital (Dólares)</u>	<u>Participación accionaria</u>
Ronnyell Macay Velásquez	Ecuador	798	1	798	99%
Jesús Macay Velásquez	Ecuador	2	1	2	1%
		<u>800</u>		<u>800</u>	<u>100%</u>

12. RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no mantiene reservas legales.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2015 y la fecha de emisión de éstos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.