

# **INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.**

## **Estados Financieros** Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

### **CONTENIDO:**

- Estados de Situación Financiera.
- Estados de Resultados Integrales.
- Estados de Cambios en el Patrimonio neto.
- Estados de Flujos de Efectivo.
- Resumen de las Principales Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.
- Apéndice al Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 254 4024  
Fax: +593 2 223 2621  
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión  
Edificio Londres, Piso 5  
Quito - Ecuador  
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394  
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General  
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9  
Guayaquil - Ecuador  
Código Postal: 09-01-3493

## Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de  
Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A.

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A.** al 31 de diciembre de 2016, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### Otra información

No existe otra información que sean reportadas conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros de la Compañía, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

#### Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista sino hacerlo.

La Administración de la Compañía es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

### **Otras cuestiones**

Los estados financieros de Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A., correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2015, no fueron auditados y se presentan con propósitos comparativos.

### **Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios**

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como, nuestro informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

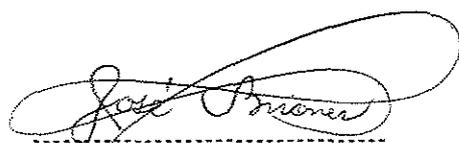
*BDO Ecuador.*

Marzo 1, 2017  
RNAE No.193  
Guayaquil, Ecuador

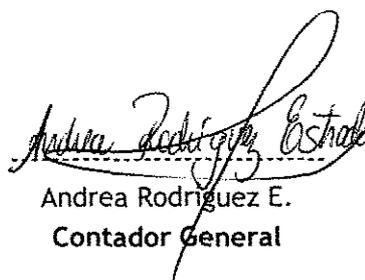
Guillermo Rodríguez C. - Socio

**INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
			(no auditado)
<b>Activos:</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	13,352	6,416
Activos por impuestos corrientes		640	-
		13,992	6,416
<b>Total activos corrientes</b>		<b>13,992</b>	<b>6,416</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión	8	8,338,472	8,338,472
		8,338,472	8,338,472
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>8,338,472</b>	<b>8,338,472</b>
<b>Total activos</b>		<b>8,352,464</b>	<b>8,344,888</b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas y documentos por pagar	9	540	3,109,711
Pasivos por impuestos corrientes		1,073	-
		1,613	3,109,711
<b>Total pasivos</b>		<b>1,613</b>	<b>3,109,711</b>
<b>Patrimonio neto:</b>			
Capital social	10	800	800
Aporte para futuras capitalizaciones	11	8,376,200	5,255,034
Resultados acumulados	12	(26,149)	(20,657)
		8,350,851	5,235,177
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>8,350,851</b>	<b>5,235,177</b>
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>		<b>8,352,464</b>	<b>8,344,888</b>



CPA. Jose Briones Ch.  
Gerente General



Andrea Rodriguez E.  
Contador General

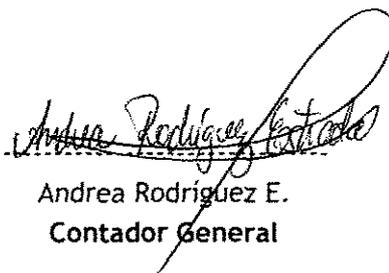
Ver principales políticas contables y  
notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
 (Expresados en U.S. dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015 (no auditado)
<b>Gastos:</b>			
Gastos de administración		(13,492)	(20,657)
		<u>(13,492)</u>	<u>(20,657)</u>
Otros ingresos		8,000	-
<b>Pérdida neta y resultado integral total del año</b>		<u>(5,492)</u>	<u>(20,657)</u>



CPA. Jose Briones Ch.  
Gerente General

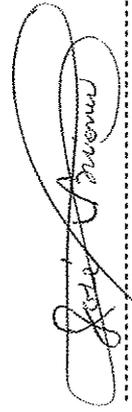


Andrea Rodriguez E.  
Contador General

Ver principales políticas contables y  
notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**(Expresados en U.S. dólares)**

	Resultados acumulados				Total patrimonio neto
	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Pérdida de años anteriores	Pérdida neta del ejercicio	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	-	-	-	-	-
Aporte de capital	800	-	-	-	800
Aporte para futuras capitalizaciones	-	5,255,034	-	-	5,255,034
Pérdida neta y resultado integral total del año	-	-	-	(20,657)	(20,657)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015 (no auditado)</b>	<b>800</b>	<b>5,255,034</b>	<b>-</b>	<b>(20,657)</b>	<b>5,235,177</b>
Transferencia	-	-	(20,657)	20,657	-
Aporte para futuras capitalizaciones	-	3,121,166	-	-	3,121,166
Pérdida neta y resultado integral total del año	-	-	-	(5,492)	(5,492)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>800</b>	<b>8,376,200</b>	<b>(20,657)</b>	<b>(5,492)</b>	<b>8,350,851</b>



CPA. Jose Briones Ch.  
Gerente General

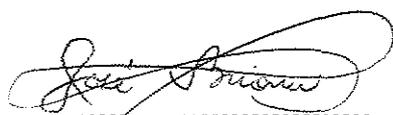


Andrea Rodriguez E.  
Contador General

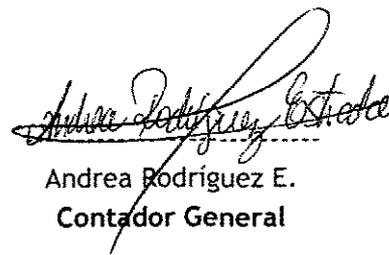
Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**(Expresados en U.S. dólares)**

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
		(no auditado)
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido por otros ingresos	8,000	-
Efectivo pagado a proveedores	(12,455)	(20,081)
Pago de impuestos corrientes	(640)	-
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(5,095)</b>	<b>(20,081)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Incremento en propiedades de inversión	(3,109,135)	(5,229,337)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(3,109,135)</b>	<b>(5,229,337)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>		
Aportes para futuras capitalizaciones	3,121,166	5,255,834
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>3,121,166</b>	<b>5,255,834</b>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	6,936	6,416
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6,416	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>13,352</b>	<b>6,416</b>



CPA. Jose Briones Ch.  
Gerente General



Andrea Rodriguez E.  
Contador General

Ver principales políticas contables y  
notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.**  
**CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO**  
**CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
**(Expresados en U.S. dólares)**

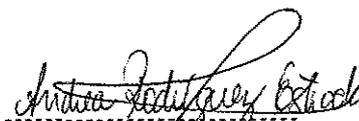
Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
		(no auditado)
Pérdida neta y resultado integral total del año	(5,492)	(20,657)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Aumento en activos por impuestos corrientes	(640)	-
Aumento en cuentas y documentos por pagar	1,037	576
	(5,095)	(20,081)

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN QUE SE REALIZARON SIN**  
**DESEMBOLSO DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía incrementó el rubro de propiedades de inversión en US\$3,109,135 con crédito a las cuentas por pagar a Dismedsa S.A.



CPA. Jose Briones Ch.  
Gerente General



Andrea Rodríguez E.  
Contador General

Ver principales políticas contables y  
notas a los estados financieros.

# INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.

## Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

**Nombre de la entidad:**

Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A.

**RUC de la entidad:**

0992933321001

**Domicilio de la entidad:**

Avenida ingeniero León Febres Cordero Rivadeneira Parroquia Urbana Satélite La Aurora, Cantón Daule, Provincia del Guayas

**Forma legal de la entidad:**

Sociedad Anónima.

**País de incorporación:**

Ecuador.

**Descripción:**

Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A. (en adelante “la Compañía”), fue constituida en la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas - República del Ecuador, mediante escritura pública del 15 de julio de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de agosto de 2015.

Su objetivo principal es la compra, venta, arrendamiento, administración y negociación de casas, edificios, departamentos, aparta hoteles y toda clase de bienes inmuebles, para el cual podrá promover toda clase de proyectos inmobiliarios y asociarse con otras personas naturales o jurídicas. Para el cumplimiento de este objetivo podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquiera sea su naturaleza, permitidos o no prohibidos por leyes ecuatorianas.

La Compañía es propietaria del terreno de extensión de cuatro hectáreas mil setecientos ochenta y siete diez milésimas de hectárea (4,1787 has) ubicado en el kilómetro 14,5 aproximadamente de la avenida ingeniero León Febres Cordero Rivadeneira, Parroquia Urbana Satélite La Aurora, Cantón Daule, Provincia del Guayas.

**Representante legal:**

El Sr. José Briones Chiquito, es el Representante Legal de la Compañía. Está encargado de ejercer por sí mismo y de manera individual la Representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía, suscribir a nombre de la Compañía toda clase de actos y contratos de cualquier naturaleza, manejar bajo su responsabilidad los fondos de la Compañía, presentar para aprobación de la Junta de Accionistas un informe acerca de la situación de la Compañía, acompañado de los estados financieros y demás documentos contables, administrar en general los negocios de la sociedad, entre otros.

# INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.

## Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

### Composición accionaria:

Las acciones de Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	País	# de Acciones	%
Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A.	Ecuador	480	60%
Corporación Favorita C.A.	Ecuador	320	40%
		800	100%

El control de la Compañía, es ejercido por la Gerencia General.

### 2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

### 3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

### 4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

#### 4.1. Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

# INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.

## Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

### 4.2. Medición de los Valores Razonables.

De acuerdo a NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para la determinación del valor razonable se requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

### 4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 “Presentación de estados financieros”- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19 “Beneficios a los empleados”- Tasa de descuento: tema del mercado regional	(*) 01-Ene-2016

# INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.

## Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 27 “Estados financieros separados”- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio. (*)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (*)	01-Ene-2016
NIC 41 “Agricultura” y NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- plantas productoras (*)	01-Ene-2016
NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenedidos para la venta y operaciones discontinuadas”- Cambios en los métodos de disposición (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7 (*)	01-Ene-2016
NIIF 9 “Instrumentos financieros” (emitida en julio 2014) (*)	01-Ene-2018
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación. (*)	01-Ene-2016
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. (*)	01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

# INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.

## Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

### NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

(\*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

#### 4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

#### 4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

#### 4.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

#### 4.7. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

# INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.

## Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

---

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

### 4.8. Cuentas y documentos por pagar.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el proveedor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

### 4.9. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

### 4.10. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Aportes para futura capitalización.- en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

### 4.11. Gastos de administración.

Los gastos de administración corresponden a asesoría administrativa, pago de impuestos y contribuciones de la Compañía.

# INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.

## Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

---

### 4.12. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

### 4.13. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

### 4.14. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

## 5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

### a. Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

### b. Riesgo de Capital.

Los accionistas de la Compañía están en la capacidad de continuar con el negocio en marcha toda vez que existe un rendimiento óptimo de la inversión realizada y fundamentalmente por la implementación de políticas de rendimiento del capital, optimizando los recursos eficientemente con objetivos claramente definidos que son responsabilidad de los accionistas, de la Gerencia General.

# INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.

## Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

	Años	
	2016	2015
Índice de liquidez	8.67 veces	0.002 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.0002 veces	0.59 veces

La Administración considera que estos indicadores financieros están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo que cuenta la Compañía.

### Riesgo de mercado.

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la Administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

### c. Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de bienes o servicios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año, se detalla a continuación:

- Año 2016 1,12%.
- Año 2015 3,38%.

## 6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

# INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.

## Resumen de Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

# INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

### 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Bancos	(1)	13,352	6,416
		<u>13,352</u>	<u>6,416</u>

(1) Representan saldos en cuentas corrientes en banco local, el cual no genera interés y no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

### 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Terreno	(1)	8,338,472	8,338,472
		<u>8,338,472</u>	<u>8,338,472</u>

(1) Con fecha 1 de septiembre de 2015, la Compañía suscribió el contrato de compra y venta con Dismedsa S.A. de un lote de extensión de cuatro hectáreas mil setecientos ochenta y siete diez milésimas de hectárea (4,1787 has) ubicado en el kilómetro 14,5 de la avenida ingeniero León Febres Cordero Ribadeneyra, Parroquia Urbana Satélite La Aurora, Cantón Daule, provincia del Guayas.

Forma de pago.- la cláusula cuarta de la escritura de compra y venta establece el precio de US\$8,200,000 el cual se paga US\$802,000 a la suscripción de la promesa de compra y venta (26 de marzo de 2015), US\$3,298,000 a la firma de la escritura de compra y venta y el saldo por US\$4,100,000 en cuatro dividendos trimestrales de acuerdo a la tabla de amortización en el cual se establece el monto de capital e interés de cada dividendo, con una tasa de interés anual del 9,80%. Cada dividendo se encuentra instrumentado en un pagare con vencimientos el 30 de noviembre de 2015, 4 de marzo de 2016, 4 de junio de 2016, y 5 de septiembre de 2016 (Nota 9 (1)). Los pagos totales por la adquisición de este terreno fue de US\$5,229,337 en el año 2015 y US\$3,109,135 en el año 2016.

Enajenación.- En la cláusula tercera de la escritura de compra y venta del terreno se establece la prohibición voluntaria de enajenar y gravar el terreno en mención con la finalidad de se constituya una seguridad del cumplimiento de la obligación de pago. El 21 de octubre de 2016, Dismedsa S.A., suscribió la escritura de cancelación de prohibición voluntaria de enajenar y gravar a favor de Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A.

# INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Adicionalmente en el año 2015 se capitalizaron los impuestos y tasas por transferencia de dominio por US\$138,472.

### 9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Dismedsa S.A	(1)	-	3,109,135
Proveedores		540	576
		540	3,109,711

(1) Al 31 de diciembre de 2015, corresponde al saldo del préstamo por la compra del terreno (Nota 8 (1)).

En el año 2016 y 2015, este préstamo generó intereses por US\$160,005 y US\$101,566 respectivamente, los cuales fueron facturados vía reembolso de gastos al principal accionista de la Compañía considerando que es parte de la aportación que le corresponde asumir.

### 10. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está constituido por 800 acciones ordinarias, autorizadas, suscritas y pagadas con un valor nominal de un dólar cada una.

### 11. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

Corresponde a los aportes de los accionistas para la compra del terreno por US\$8,376,200.

### 12. RESULTADOS ACUMULADOS.

#### Pérdidas acumuladas

Las pérdidas netas por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron de US\$5,492 y US\$20,657 respectivamente y mantienen un déficit acumulado de US\$26,149 y US\$20,657, respectivamente.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta, permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

# INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

### 13. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación, se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2016		Diciembre 31, 2015	
	Corriente		Corriente	
	Valor Libros	Valor justo	Valor Libros	Valor justo
<b><u>Activos financieros:</u></b>				
Efectivo	13,352	13,352	6,416	6,416
<b>Total activos financieros</b>	<b>13,352</b>	<b>13,352</b>	<b>6,416</b>	<b>6,416</b>
<b><u>Pasivos financieros:</u></b>				
Cuentas y documentos por pagar	540	540	3,109,711	3,109,711
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>540</b>	<b>540</b>	<b>3,109,711</b>	<b>3,109,711</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>12,812</b>	<b>12,812</b>	<b>(3,103,295)</b>	<b>(3,103,295)</b>

#### Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

### 14. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

### 15. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de

# INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, de acuerdo a la normativa tributaria vigente, la Compañía no está obligada a presentar al Servicio de Rentas Internas, el Informe Integral de Precios de Transferencia y el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

### 16. SANCIONES.

#### De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A., a sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

#### De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A., Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

# INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

---

### 17. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 1, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

### 18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 1 de marzo de 2017.

---

## Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la vulneración del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de interés público del mismo.