



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

Amazonas N21-252 y Carrón
Edificio Londres, Piso 5 y 6
Quito - Ecuador
Código Postal: 170526

Victor Manuel Rendon 401 y General
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 090306

Informe de los Auditores Independientes

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

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 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de 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 2018, 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

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe Anual de la Junta General de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta 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.

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 considerarán 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.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de Inmobiliaria Nueva Aurora Novaurora S.A., 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 2018, se emiten por separado.

BDO Ecuador.

Guillermo Rodríguez C.

Guillermo Rodríguez C. - Socio

Marzo 26, 2019

RNAE No. 193

Guayaquil, Ecuador

INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (Expresado en U.S. dólares)

Diciembre 31, 2018 Notas Diciembre 31, 2017

Activos:	
Activos corrientes	5,986
Efectivo y bancos	748
Activos por impuestos corrientes	640
Cuentas por cobrar	157,161
Total activos corrientes	158,549
	6,626

9

Activos no corrientes	
Propiedad de inversión	7,988,015
Total activos	8,338,472

9

Total activos	8,146,564
	8,345,098

Pasivos:	
Pasivos corrientes	293
Cuentas por pagar no relacionadas	40,000
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	279
Pasivos por impuestos corrientes	6
Total pasivos	40,572
	298

10

Patrimonio:	
Capital social	800
Aporte para futuras capitalizaciones	8,424,200
Resultados acumulados	(319,008)
Total patrimonio neto	8,105,992
	8,344,800

Total pasivos y patrimonio neto

8,146,564	8,345,098
------------------	------------------

CPA. José Briones Ch.
 Gerente General

Andrea Rodríguez E.
 Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros.

(Expresado en U.S. dólares)

Diciembre 31, 2017

(193,296)	(56)
(45,456)	(54,051)

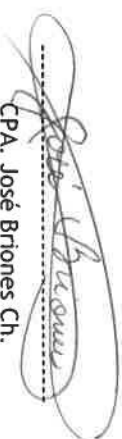
CPA. José Briones Ch.

Andrea Rodríguez E.
Contadora General

4

INMOBILIARIA NUEVA AURORA NOVAURORA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresado en U.S. dólares)

	Resultados acumulados					
	Aporte para futuras capitalizaciones	Déficit acumulado	Pérdida neta del ejercicio	Subtotal	Total patrimonio neto	
Saldo al 31 de diciembre de 2016	800	8,376,200	(20,657)	(5,492)	(26,149)	8,350,851
Transferencia a déficit acumulado	-	-	(5,492)	5,492	-	-
Aporte para futuras capitalizaciones	-	48,000	-	-	-	48,000
Resultado integral total del año	-	-	-	(54,051)	(54,051)	(54,051)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	8,424,200	(26,149)	(54,051)	(80,200)	8,344,800
Transferencia a déficit acumulado	-	-	(54,051)	54,051	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	(238,808)	(238,808)	(238,808)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	8,424,200	(80,200)	(238,808)	(319,008)	8,105,992


 CPA. José Briones Ch.
 Gerente General


 Andrea Rodríguez E.
 Contadora 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, 2018	Diciembre 31, 2017
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Efectivo pagado a proveedores	(45,238)	(55,366)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(45,238)	(55,366)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aportes para futuras capitalizaciones	-	48,000
Préstamos de accionista	40,000	
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	40,000	48,000
(Disminución) neto de efectivo y bancos al inicio del año	(5,238)	(7,366)
Efectivo y bancos al final del año	5,986	748

CPA. José Briones Ch.
Gerente General

Andrea Rodríguez E.
Contadora General

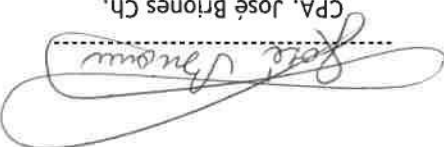
CPA. José Briones Ch.
Gerente General

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,	2018	Diciembre 31, 2017
Pérdida neta y resultado integral total del año	(238,808)	(54,051)
Ajuste para conciliar el estado de resultado integral total del año con el efectivo neto utilizado por las actividades de operación:		
Pérdida por expropiación de terreno	193,296	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	274	(1,315)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(45,238)	(55,366)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO		

Al 31 de diciembre de 2018, se incrementaron cuentas por cobrar por US\$157,161 y se disminuyó las propiedades de inversión en dicho monto debido a la expropiación de un terreno.

CPA. José Briones Ch.
Gerente General



Andrea Rodríguez E.
Contadora General

