

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
		13,352	6,416

(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
		8,338,472	8,338,472

(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
<u>Activos financieros:</u>				
Efectivo	13,352	13,352	6,416	6,416
Total activos financieros	13,352	13,352	6,416	6,416
<u>Pasivos financieros:</u>				
Cuentas y documentos por pagar	540	540	3,109,711	3,109,711
Total pasivos financieros	540	540	3,109,711	3,109,711
Instrumentos financieros, netos	12,812	12,812	(3,103,295)	(3,103,295)

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.
