

**1. INFORMACIÓN
GENERAL**

La empresa, fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 14 de agosto de 1997.

El objeto social es dedicarse a la administración, compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes urbanos y rurales.

La oficina principal de la compañía se encuentra ubicada en la Ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, en la ciudadela unipolar s/n, lote solar 22.

2. ANTECEDENTES

La Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución DELCUC-004, del 21 de agosto de 2008, estableció que "las normas internacionales de información financiera NIF" sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

**3. BASES DE
VALORACIÓN**

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera (NIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposiciones emitidas en la resolución DELCUC-004, del 21 de agosto de 2008, estableció que "las normas internacionales de información financiera NIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

a. Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (USD). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal.

**b. Responsabilidad de la Información y Estimaciones
Realizadas.**

La información contenida en los Estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIF. Las estimaciones y cuentas son revisadas de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que occurrieron sus efectos y cualquier otro periodo que

estas áreas.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos en relación con la determinación de la vida útil o el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación para provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos; la recuperabilidad de los impuestos diferidos y la amortización de los intangibles.

**4. CLASIFICACIÓN DE
SALDOS
CORRIENTES Y NO
CORRIENTES**

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; se mantiene el activo principalmente con fines de negociación; se espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes al periodo del cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo en ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del periodo sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa.

**5. SECTOR
OPERACIONALES**

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por la Administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único.

**6. GESTIÓN DEL
RIESGO**

Las actividades de NOVAPROPIEDAD S.A. están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:

6.1. Riesgos Operacionales

a) Riesgos de litigios

A la presente fecha, NOVAPROPIEDAD S.A. no tiene litigios importantes.

Como toda empresa, NOVAPROPIEDAD S.A. puede ser parte de un conflicto, sea mediante litigio, sea por conflicto contractual, contractual y crediticio se enmarcan dentro de un estricto cumplimiento de las leyes por lo tanto este riesgo es bajo.

b) Riesgos asociados a contratos con clientes y/o proveedores

La empresa NOVAPROPIEDAD S.A. Cuenta con una vasta experiencia en la administración, compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes urbanos y rurales. De la misma forma los proveedores son empresas que operan en el sector de bienes raíces, por lo tanto los riesgos para esta categoría también son mínimos.

c) Riesgos no asegurados

La empresa NOVAPROPIEDAD S.A. Cuenta con todos sus activos debidamente asegurados y en muchos de ellos cubre el lucro cesante por ciertas situaciones. Como todo negocio, puede correr riesgo de paralización por diversas circunstancias, situación que no ha ocurrido desde su fundación.

6.2. Riesgo País

La empresa NOVAPROPIEDAD S.A. No tiene presencia en el mercado internacional. En consecuencia, su negocio, condición financiera y resultados operacionales no dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del país. Las condiciones económicas externas en tales condiciones no podrían causar un efecto negativo en el negocio y resultados operacionales de la empresa.

6.3. Riesgo por fluctuación de Interés

La empresa NOVAPROPIEDAD S.A. no mantiene actualmente pasivos con el sistema financiero ecuatoriano.

6.4. Riesgo de activos

Los activos fijos de edificación, infraestructura, instalación y equipamiento, más los riesgos de responsabilidad civil que ellos originan, se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguros pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en los negocios y resultados operacionales.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La Compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo.

8. CUENTAS POR COBRAR

Al reconocer inicialmente una cuenta por cobrar, se mide al precio de la transacción excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Al final de cada periodo sobre el que se informa, se evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos

El deterioro se mide al menor de los valores de los activos deteriorados. Deterioro se mide

evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

9. **INVENTARIOS.** Los inventarios consisten en el costo de los insumos menos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales. Al finalizar el período contable, se mide los inventarios al importe menor entre el costo y el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta. Si una partida (o grupo de partidas) de inventarios está deteriorada se mide el inventario a su precio de venta menos los costos de terminación y venta y se reconoce una pérdida por deterioro de valor en resultados.

10.1. Costo

10. **PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.** Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo más el monto de los costos de mano de obra o cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los costos de mantenimiento, reparaciones y mejoramientos menores son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

10.2. Depreciación acumulada.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

Equipos de cómputo	3 años
Unidades de transporte	5 años
Maquinaria y equipo	10 años

Muebles y enseres	10 años
Inmuebles y edificios	30 años

10.3. Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El monto 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.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta elevar su monto recuperable.

11. PROVISIONES

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Corresponden principalmente a cuentas por pagar propios del giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método del interés implícito para las cuentas a largo plazo.

13. RECONOCIMIENTO DE LOS INCREMENTOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos provenientes de la venta de productos comprados e tenidos en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neto de devoluciones, descuentos comerciales y devoluciones por volumen de venta. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, que los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador, la recuperación de la consideración es probable, los costos asociados y los posibles devoluciones de bienes pueden ser estimados con suficiente fiabilidad, no hay participación continua de la administración con los bienes, y el monto del ingreso puede ser medido con suficiente fiabilidad.

14. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 20% (o 3%) de la utilidad anual apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% (el 20%) del capital social en el caso de las Sociedades Anónimas. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en

13. INGRESOS FINANCIEROS	Los intereses correspondientes al financiamiento de documentos son reconocidos en base al saldo a capital de los préstamos.
14. GASTOS DE OPERACIÓN	Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos administrativos, gastos de venta, financieros, impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos propios del giro del negocio.
17. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en estos flujos, es el de origen que el correspondiente al flujo de efectivo. Véase el Anexo 1.

Efectivos y Equivalentes al Efectivo

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

	2019	2018
CAJA GENERAL	0,00	0,00
BANCOS NACIONALES	0,00	0,00
TOTAL EFECTIVOS Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	0,00	0,00

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos bancarios corresponden a depósitos en cuentas corrientes y son de libre disponibilidad.

Cuentas por cobrar

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

	2019	2018
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	0,00	0,00
ANTICIPO A PROVEEDORES	0,00	0,00
OTRA CUENTAS POR COBRAR	0,00	0,00
PROVISIÓN DE CUENTAS INCOBRABLES	(0,00)	(0,00)
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	0,00	0,00

Inventarios

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

	2019	2018
MATERIA PRIMA	1,00	1,00
PRODUCTOS EN PROCESO	1,00	1,00
PRODUCTO TERMINADO	1,00	1,00
<i>Existencias al inicio del ejercicio (31/12/2018)</i>	<i>10,000</i>	<i>10,000</i>
TOTAL INVENTARIOS	1,00	1,00

Crédito Fiscal

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

	2019	2018
IVA EN COMPRAS	0,000	0,00
RETENCIONES EN LA FUENTE DEL AÑO CORRIENTE	0,00	0,00
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	0,00	0,00
<i>Retenciones en la fuente (31/12/2018)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
TOTAL CRÉDITO FISCAL	0,00	0,00

Propiedad, Planta y Equipo

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

	2019	2018
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		
TERRENOS	18.000,00	18.000,00
EDIFICIOS	64.878,00	64.878,00
MUEBLES Y ENSERES	0,00	0,00
<i>Depreciación acumulada (31/12/2018)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
VEHICULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	0,00	0,00
<i>Depreciación acumulada (31/12/2018)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	82.878,00	82.878,00

El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo en el año se muestra según:

Año terminado 31 de diciembre del 2019

CUENTA	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Gasto Depreciación	Saldo Final
TERRENOS	18.000,00			0,00	18.000,00
EDIFICIOS	64.878,00			(0,00)	64.878,00
MUEBLES Y ENSERES	0,00			(0,00)	0,00
EQUIPO DE OFICINA	0,00			(0,00)	0,00
EDIFICIOS/VEHICULOS	0,00			(0,00)	0,00
TOTAL	82.878,00	0,00	0,00	0,00	82.878,00

OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019			2019	2018
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			0.00	0.00
OTRAS INVERSIONES			0.00	0.00

PROVEEDORES POR PAGAR

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

			2019	2018
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR			62,178.00	62,178.00
PROVEEDORES LOCALES			0.00	0.00
PROVEEDORES DEL EXTERIOR			0.00	0.00
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			62,178.00	62,178.00

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluye facturas con vencimientos hasta de 30 días. Los valores por pagar a proveedores fueron ajustados a su valor razonable para lo cual se analizó cada cliente, la antigüedad de los saldos y la efectividad de la cobranza.

OBLIGACIONES SOCIALES POR PAGAR

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

			2019	2018
SUELDO POR PAGAR			0.00	0.00
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR			0.00	0.00
VEF POR PAGAR			0.00	0.00
Contribuciones a fondo de reserva para jubilación			0.00	0.00
TOTAL			0.00	0.00

IMPUESTO POR PAGAR

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre es el siguiente:

			2019	2018
IVA POR PAGAR			0.00	0.00
RETENCIONES POR PAGAR			0.00	0.00
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR			0.00	0.00
TOTAL			0.00	0.00

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, ha sido calculada aplicando la tasa del 27% para cada año. Para el año 2019, la tasa de impuesto a la renta será del 25%.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de componentes nuevos o mejoras técnicas, software para fines comerciales, maquinarias, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

La conciliación del impuesto a la renta calculado de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes fue como sigue:

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA		2019
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	+	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	+	0,00
UTILIDAD (PERDIDA) GRAVABLE	+	0,00
TOTAL IMPORTE IMPORTE	+	0,00

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El anexo de la cuenta al 31 de diciembre del 2019 es el siguiente: La Compañía NOVAPROPIEDAD S.A. no recurrió a deudas con el sistema financiero

		2019	2018
BANCOS NACIONALES		0,00	0,00
TOTAL		0,00	0,00

CAPITAL SOCIAL

El CA de la Compañía de 2019 es igual al CA de 2018, el cual está conformado por dos millones de acciones autorizadas, suscritas y en circulación a valor nominal de 1,00 USD cada una.

RESULTADOS ACUMULADOS

Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de junta general de accionistas.

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y otros pagos tales como resquestración de acciones, etc. Los ajustes NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta resultados acumulados sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y utilizado para absorber pérdidas acumuladas o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de Diciembre de 2019 los resultados acumulados son de: 0,00

RESULTADOS NETO DEL EJERCICIO

Corresponde a utilidades obtenidas en el ejercicio 2019. Pueden capitalizarse, repartirse como dividendos, apropiarse como reserva facultativa o utilizarse en la absorción de pérdidas acumuladas. Al 31 de diciembre del 2019 ascienden a 0,00

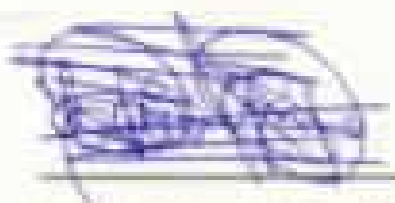
INGRESOS Y GASTOS

La cuenta de ingresos y gastos correspondientes a los años 2019 y 2018 se presenta a continuación:

31 DE DICIEMBRE	2019	2018
INGRESOS	0,00	0,00
COSTOS	0,00	0,00
INGRESOS FINANCIEROS	0,00	0,00
GASTOS DE VENTAS	0,00	0,00
GASTOS FINANCIEROS	0,00	0,00
UTILIDAD BRUTA (PÉRDIDA)	0,00	0,00

EVENTOS SUBSIGUIENTES

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de preparación de este informe (11 junio 2020), no se han producido eventos que se anticipa que no ocasionarán un efecto importante sobre los estados financieros.



Ing. Mario Kaban Ortegón Murillo

CONTADOR GENERAL



Ing. Douglas Macías Mera

REPRESENTANTE LEGAL