

INMOBILIARIA NEWPROJET S.A.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INFORME DE AUDITORIA DE ESTADOS FINANCIEROS REALIZADO POR
AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de:
INMOBILIARIA NEWPROJET S.A

Cuenca, 29 de abril de 2019

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el Estado de Situación Financiera que se acompaña de la Compañía **INMOBILIARIA NEWPROJET S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, los correspondientes Estados de Resultados por el año terminado a esa fecha, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo del Efectivo por el año terminado a esa fecha.

Responsabilidad de la Administración de la Empresa por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, el mantenimiento del control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es emitir una opinión sobre los estados financieros basados en la auditoría realizada. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable acerca de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad a 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. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios contables utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

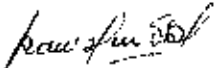
Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA NEWPROJET S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, los Resultados de sus Operaciones, Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo, por el período terminado a esta fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

Informe de cumplimiento de obligaciones tributarias

5. De acuerdo con las disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de la Compañía INMOBILIARIA NEWPROJET S.A., se presenta por separado, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

CONFATEL CÍA. LTDA.
SC-RNAE – No. 722


Ing. Franklin Ortiz Figueroa
Auditor
Registro CPA N° 18902

CONFATEL CÍA. LTDA.

RUC: 0189548261001



INMOBILIARIA NEWPROJET S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2016	NOTAS	2017
ACTIVO	589.705,59		1.387.963,36
ACTIVO CORRIENTE	177.945,43		378.827,21
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EFFECTIVO	41.588,31	4	888,54
Caja	9,88		199,40
Bancos	41578,43		689,14
ACTIVOS FINANCIEROS	424,00	5	6.590,46
Otras Cuentas por Cobrar	424,00		6.590,46
(-) Provisión Cuentas Incobrables			
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	117.557,25	6	301.448,36
Anticipo a varios acreedores	117.557,25		301.448,36
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	18.375,72	7	67.999,85
Crédito Tributario IVA	17.051,67		64.649,85
Retenciones en la fuente del IR	1.319,20		3.345,15
Anticipo Impuesto a la Renta	4,85		4,85
ACTIVO NO CORRIENTE	411.760,31		1.011.036,15
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	411.760,31	8	1.011.036,15
Terrenos	200.000,00		233.000,00
Construcciones en curso	211.760,31		778.036,15
PASIVO	606.373,46		1.410.146,21
PASIVO CORRIENTE	606.373,46		1.410.146,21
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	604.025,88	9	1.409.217,00
Otras cuentas y documentos por pagar	604.025,88		1.409.217,00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2.347,58	10	929,21
Sri por pagar	845,03		845,03
Con el IESS	1.366,69		84,18
Por beneficios de ley a los empleados	135,86		0,00
PATRIMONIO	-16.667,87		-22.182,85
CAPITAL	800,00	11	800,00
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	800,00		800,00

RESULTADOS DEL EJERCICIO	-17.467,87	-21.992,88
Pérdidas acumuladas		-17.467,87
Ganancia neta del período	-17.467,87	5.514,98
PASIVO MAS PATRIMONIO	229.705,59	1.387.963,36

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

AUDITORIA FINANCIERA 2017 - INMOBILIARIA NEWPROJET S.A

hoy

INMOBILIARIA NEWPROJET S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2016	NOTAS	2017
INGRESOS	16.120,00		25.473,90
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	16.120,00	11	25.473,90
Arrendamiento de Inmueble	16.120,00		25.473,90
EGRESOS	33.587,87		30.988,88
GASTOS	33.587,87	13	30.988,88
Gastos Administrativos	32.575,80		30.712,54
Gastos Financieros	181,29		174,37
Otros Gastos	830,78		101,97
UTILIDAD OPERACIONAL	-17.467,87		-5.514,98
(-)15% Participación a trabajadores	0,00		0,00
(-)22 % Impuesto a la renta	0,00		0,00
RESULTADO FINAL DEL PERIODO	-17.467,87		-5.514,98

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA NEWPROJET S.A
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	CAPITAL SOCIAL		(-) PÉRDIDA NETA DEL PERÍODO	TOTAL PATRIMONIO	CÓDIGO
	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS				
EN CIFRAS COMPLETAS US\$	301	30602	30702		
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	800,00	-17467,87	-5514,98	-22182,85	99
SALDO REEXPRESADO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	800,00	-17467,87	0,00	-16667,87	9901
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	800,00	-17467,87	0,00	-16667,87	990101
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	0,00	0,00	-5514,98	-5514,98	9902
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)			-5514,98	-5514,98	990210

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros



INMOBILIARIA NEWPROJET S.A.
ESTADO FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

	CODIGO	BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	-40699,77
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	-240832,68
Clases de cobros por actividades de operación	950101	31256,27
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	25473,9
Otros cobros por actividades de operación	95010105	5782,37
Clases de pagos por actividades de operación	950102	-272089
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-30988,88
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-1418,37
Otros pagos por actividades de operación	95010205	-239681,7
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	-599275,8
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	-599275,84
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	799408,75
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310	799408,75
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL	9504	0
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	-40699,77
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	41588,31
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	888,54
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	-5.514,98
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	0
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	-235317,7
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	-190057,57
(Incremento) disminución en otros activos	9805	-49624,13
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	5769,57
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807	12,8
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808	-1418,37
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	-240832,68

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

INMOBILIARIA NEWPROJET S.A

**POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

1. INFORMACIÓN GENERAL

Sec.3.24 (a) La actual Compañía Limitada INMOBILIARIA NEWPROJET S.A se constituyó con la denominación de INMOBILIARIA NEWPROJET S.A, mediante escritura pública de 17 de junio de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Cuenca bajo el No. 556.de 02 de julio de 2015.

El objeto social es dedicarse a la Realización de Actividades Inmobiliarias, La Compra Venta, Alquiler, Permuta, Arriendo, Administración y Explotación en General de Bienes Inmuebles Propios o Arrendados.

Sec.3.24 (a) Es una sociedad anónima radicada en el país, ubicada en la Ciudad de Cuenca, calle Rio Amarillo s/n y Camino a Racar.

2. BASES DE ELABORACIÓN**a) Declaración de cumplimiento**

Sec. 3.3 Los estados financieros están elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Sec. 4.1 Los estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Empresa el 28 de marzo del 2018.

b) Base de Medición

Sec. 2.34 (a) Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico.

c) Moneda funcional y de presentación

Sec. 3.23 (d) Están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norte América USD, que es la moneda funcional del Ecuador.

d) Uso de estimaciones y juicios

Sec.10.1 Y 10.15 La preparación de los estados financieros requiere que la administración de la Compañía realice juicios, estimaciones y supuestos que afecten la aplicación de las políticas contables y los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir por estas estimaciones.

Sec. 10.17 Las estimaciones y supuestos relevantes serán revisados regularmente,

y se reconocerán en cada período y en cualquier período futuro afectado.

(e) Cambios en las políticas contables

(i) General

Sec.10.8 A partir de su constitución el 17 de junio de 2015, la Compañía ha mantenido sus políticas contables, básicamente en la presentación de los estados financieros, aplicando el Plan de cuentas expedido por la Superintendencia de Compañías.

(ii) Presentación de estados financieros

Sec. 35.3 La compañía aplica la NIC 1 revisada Presentación de Estados Financieros (2007) y Sección 2 de NIIF para PYMES, que entraron en vigencia en el país, el 1 de enero de 2012 para el tercer grupo de compañías. A base de esta normativa, la compañía presenta los estados de situación financiera (ESF), de resultados integrales (ERI), de cambios en el patrimonio la evolución generada en el capital accionario (ECP) y el de flujo del efectivo (EFE).

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Sec. 10.2 Las políticas contables establecidas por la Compañía, serán la base de medición utilizadas para la elaboración de los estados financieros, para la mejor presentación y comprensión de los usuarios.

a) Efectivo y sus equivalentes

Sec. 7.2 El efectivo y equivalente al efectivo se compone de los saldos del dinero en efectivo, depósitos a la vista, que se mantienen para cumplir con los compromisos de pago.

Sec.11.13 La Compañía reconoce el activo financiero que se origina de un acuerdo a las Actividades Inmobiliarias y cuando tiene el derecho contractual incondicional de recibir efectivo u otro activo financiero por parte de los clientes. Estos activos financieros se valorizan a su valor razonable al reconocimiento inicial.

(b) Documentos y cuentas por cobrar

Sec.11.5 Los documentos y cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable.

Sec.11.8 (a) Los instrumentos financieros locales están compuestos por las cuentas por cobrar clientes, cuentas por cobrar cartera, cuentas por cobrar honorarios y anticipos al personal.

Sec.11.21 Al final de cada período sobre el que se informa los importes en libros de los deudores y otras cuentas por cobrar se revisarán para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si

handwritten mark

es así, se reconocerá en los resultados una pérdida por deterioro del valor.

(c) Propiedad, Planta y Equipo

(i) Reconocimiento y medición

Sec.17.15 Las partidas de propiedad, planta y equipo son valorizadas al costo menos depreciación acumulada, estableciendo previamente el valor residual; tal como lo establece la NIC 16.

Sec. 17.22 La depreciación se establece considerando el valor de la Propiedad, Planta y Equipo, menos los valores residuales a lo largo de la vida útil estimada, aplicando el método lineal de conformidad a las disposiciones tributarias del país.

(ii) Depreciación

Sec.17.19 La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, menos su valor residual.

(d) Construcciones en Curso

Están constituidos por los costos de las adquisiciones de bienes y materiales destinados a la ejecución y montaje de obras contratadas, que se encuentran en proceso o en etapa pre operacional, no generando ingresos y egresos operacionales hasta que se concluyan las obras.

(e) Beneficios a los empleados

Sec.28.1(c) La Compañía tiene establecido beneficios a empleados con relación de dependencia de acuerdo a las leyes del país. De conformidad con el Art. 97 del Código de Trabajo, el 15% de las utilidades que obtenga por la Compañía antes del impuesto a la renta, corresponde a los empleados.

Sec.28.1(a) Las obligaciones por beneficios a los empleados a corto plazo en caso de contratar personal, serán reconocidos como gastos de conformidad con las disposiciones legales que ampara a los empleados.

(f) Ingresos por Ventas

Sec.23.1 y 23.3 Una empresa medirá los ingresos de actividades ordinarias por la venta de Actividades Inmobiliarias, en el ámbito de los mercados interno y externo, al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

De existir alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos, la cantidad incobrable o su probabilidad es incierta se reconocerá como un gasto, en lugar de

ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido

Sec.22 (g) Patrimonio

Sec. 22.1 El Patrimonio está constituido por las participaciones de los socios, que actúan en calidad de inversionistas en instrumentos de patrimonio, es decir son los propietarios.

Sec. 22.3 El patrimonio incluye las inversiones realizadas por los propietarios de la compañía, más los incrementos de esas inversiones, generadas de operaciones rentables y conservados para las operaciones de la empresa.

En aplicación del art. 297 reformado de la Ley de Compañías, se establece que de las utilidades líquidas que resultaren de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de 10% ciento destinado a formar la reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

(h) Impuesto a las ganancias

Sec. 29.2 El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

Sec.29.3(h) Los impuestos corrientes y los impuestos diferidos son reconocidos en resultados en tanto que estén relacionados con las partidas reconocidas directamente en el patrimonio o en el resultado integral.

Sec.29.6 El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar o por cobrar por la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas determinadas por el Servicio de Rentas Internas SRI, y cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, establece el porcentaje del 22% de impuesto a la renta. En caso de que se decida la reinversión sobre una parte de la utilidad del ejercicio, el porcentaje sobre este monto será del 12% del impuesto a la renta.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Sec. 7.2 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2016	2017
Caja	9,88	199,40
Caja	9,88	199,40
Bancos	41.578,43	689,14
Banco Pichincha Cuenta Ahorros 2202820005	146,50	150,82
Banco Pichincha Cuenta Corriente 2100118052	41.431,93	538,32
TOTAL	41.588,31	888,54

Sec. 4. 5. ACTIVOS FINANCIEROS

Sec. 4.2 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Sec. 4.2.b	Activos Financieros	2016	2017
	Otras Cuentas por Cobrar	424,00	6.590,46
	Otras cuentas por cobrar clientes	424,00	6.590,46
	TOTAL	424,00	6.590,46

Sec. 4.11.d 6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	2016	2017
Anticipos A Proveedores	117.557,25	301.448,36
Anticipo a Varios Acreedores	117.557,25	301.448,36
TOTAL	117.557,25	301.448,36

Sec.4.11.b 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	2016	2017
Activos por Impuestos Corrientes	18.375,72	67.999,85
Crédito Tributario IVA	17.051,67	64.649,85
Retenciones Impuesto a la Renta	1.319,20	3.345,15
Anticipo Impuesto a la Renta	4,85	4,85
TOTAL	18.375,72	67.999,85

Sec. 17

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	Sec. 17.24			Sec. 17.19		Sec. 17.22	
	SALDO INICIAL NIIF 2017-01-31	ADICIONALES	SALDO NIIF 2017-12-31	VALOR RESIDUAL	VALOR A DEPRECIAR	DEP. ACUM. 2017-12-31	VALOR NETO NIIF 2017-12-31
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO							
Terrenos	200.000,00	33.000,00	233.000,00	0,00	0,00	0,00	233.000,00
Construcciones en curso	211.760,31	566.275,84	778.036,15	0,00	0,00	0,00	778.036,15
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	411.760,31	599.275,84	1'011.036,15	0,00	0,00	0,00	1'011.036,15

Sec.4.11. d 9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	2016	2017
Cuentas y documentos por pagar	604.025,88	1.409.217,00
Proveedores	521,80	6.291,37
Varios Acreedores	602.300,63	1.401.709,38
Cheques Posfechados	1.203,45	1.216,25
TOTAL	604.025,88	1.409.217,00

Sec. 4.11.d 10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	2016	2017
Con la Administración Tributaria	845,03	845,03
SRI por Pagar	845,03	845,03
Con el IESS	1.366,60	84,18
Aporte Personal	597,40	36,83
Aporte Patronal	769,29	47,35
Por Beneficios de Ley a Empleados	135,86	0,00
Sueldos y salarios	104,01	0,00
Fondo de reserva	31,85	0,00
TOTAL	2.347,58	929,21

Sec. 4.12 11. CAPITAL SOCIAL

	2016	2017
Sec. 4.12 (i) y 4.12 (ii)		
Número de participaciones autorizadas 800,00 pagadas	800,00	800,00
Sec.4.12(iii)		
Valor nominal de las participaciones ordinarias	1,00	1,00

	Conciliación	% Participación	2017
Sec. 4.12(iv)	FERNANDEZ FLORES VERONICA MARCELA	80,00%	640,00
	FERNANDEZ SOLANO LUIS MARCELO	20,00%	160,00

TOTAL	800,00
--------------	---------------

Sec. 7.4 **12. INGRESOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS**

	2016	2017
Ingresos		
Ingresos de actividades ordinarias	16.120,00	25.473,90
Arrendamiento de Inmueble	16.120,00	25.473,90
TOTAL	16.120,00	25.473,90

Sec. 28.4 **13. GASTOS DEL PERSONAL**

GASTOS DEL PERSONAL	2016	2017
Sueldos, Salarios y demás Remuneraciones	0,00	779,48
Aportes a la Seguridad Social	0,00	98,93
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	0,00	127,46
Honorarios, comisiones y dietas	6.425,23	5.275,84
Refrigerios	367,04	189,27
Uniformes	1.378,55	256,76
TOTAL	8.170,82	6.727,72