

**INMOBILIARIA NEWPROJET S.A**

**POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS  
A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**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 2019.

**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.

pet

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.

**(c) Inventarios**

Sec.13.4 Los inventarios se valorizan entre el costo y el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta

Sec.13.11 Los gastos en que se incurran durante la producción se cargan de manera directa a los costos de producción.

Sec.13.22 Algunos inventarios pueden distribuirse a otras cuentas de activo, por ejemplo los inventarios que se emplean como un componente de propiedades, planta y equipo de propia construcción. Los inventarios distribuidos a otro activo de esta forma se contabilizan posteriormente de acuerdo con la sección de esta NIIF aplicable a ese tipo de activo.

**(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 las Actividades Inmobiliarias, en el ámbito del mercado interno, 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 liquidas 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 considerando el Art. 37 de la LORTI (Ley Orgánica de Tributación Interna) este porcentaje se aplicará a las empresas que tengan la condición de Micro y Pequeñas Empresas.

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

## Sec. 7.2 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2017	2018
<b>Caja</b>	<b>199,40</b>	<b>15,34</b>
Caja	199,40	15,34
<b>Bancos</b>	<b>689,14</b>	<b>19.625,75</b>
Banco Pichincha Cuenta Ahorros 2202820005	150,82	16.314,42
Banco Pichincha Cuenta Corriente 2100118052	538,32	3.311,33
<b>TOTAL</b>	<b>888,54</b>	<b>19.641,09</b>

## Sec. 4. 5. ACTIVOS FINANCIEROS

## Sec. 4.2 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Sec. 4.2.b	Activos Financieros	2017	2018
	<b>Otras Cuentas por Cobrar</b>	<b>6.590,46</b>	<b>62.296,00</b>
	Otras cuentas por cobrar clientes	6.590,46	62.296,00
	<b>(-) Provisión Cuentas Incobrables</b>	<b>0,00</b>	<b>-982,72</b>
	(-) Provisión Cuentas Incobrables 1%	0,00	-982,72
	<b>TOTAL</b>	<b>6.590,46</b>	<b>61.313,28</b>

## Sec. 13.4. 6. INVENTARIOS

	2017	2018
<b>Inventarios</b>	<b>0,00</b>	<b>51.155,16</b>
(*)Obras Terminadas	0,00	51.155,16
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>51.155,16</b>

(\*) Obras Terminadas. Proyecto N°2 consiste en la construcción de la vivienda ubicada en la ciudadela "Casales del Rio", con fecha de ejecución 06 de enero de 2016 y fecha de terminación el 29 de septiembre de 2017.

## Sec. 4.11.d 7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	2016	2017
<b>Anticipos A Proveedores</b>	<b>301.448,36</b>	<b>224.425,96</b>
Anticipo a Varios Acreedores	301.448,36	224.425,96
<b>TOTAL</b>	<b>301.448,36</b>	<b>224.425,96</b>

## Sec.4.11.b 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	2017	2018
<b>Activos por Impuestos Corrientes</b>	<b>67.999,85</b>	<b>72.217,13</b>
Crédito Tributario IVA	64.649,85	65.375,45
Retenciones Impuesto a la Renta	3.345,15	6.836,83
Anticipo Impuesto a la Renta	4,85	4,85
<b>TOTAL</b>	<b>67.999,85</b>	<b>72.217,13</b>

## Sec. 17 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	Sec 17.24		SALDO NIIF	Sec 17.19		Sec. 17.22	
	SALDO INICIAL NIIF 2018-01-31	ADICIONALES	2018-12-31	VALOR RESIDUAL	VALOR A DEPRECIAR	DEP. ACUM. 2018-12-31	VALOR NETO NIIF 2018-12-31
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>							
Terrenos	233.000,00		233.000,00	0,00	0,00	0,00	233.000,00
(*)Construcciones en curso	778.036,15	25.162,09	803.198,24	0,00	0,00	0,00	803.198,24
<b>TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>1'011.036,15</b>	<b>25.162,09</b>	<b>1'036.198,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1'036.198,24</b>

## Sec.4.11. d 10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	2017	2018
<b>Cuentas y documentos por pagar</b>	<b>1.409.217,00</b>	<b>1.477.091,48</b>
Proveedores	6.291,37	7.701,11
Varios Acreedores	1.401.709,38	1.469.377,57
Cheques Posfechados	1.216,25	12,80
<b>TOTAL</b>	<b>1.409.217,00</b>	<b>1.477.091,48</b>

## Sec. 4.11.d 11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	2017	2018
<b>Con la Administración Tributaria</b>	<b>845,03</b>	<b>616,95</b>
SRI por Pagar	845,03	616,95
<b>Impuesto a la renta a pagar del ejercicio</b>	<b>0,00</b>	<b>1.673,90</b>
Impuesto a la renta a pagar del ejercicio	0,00	1.673,90
<b>Con el IESS</b>	<b>84,18</b>	<b>205,67</b>
Aporte Personal	36,83	89,98
Aporte Patronal	47,35	115,69
<b>Por Beneficios de Ley a Empleados</b>	<b>0,00</b>	<b>1.225,79</b>
Sueldos y salarios	0,00	999,96
Décimo Tercer Sueldo	0,00	16,88
Décimo Cuarto Sueldo	0,00	208,95
<b>Participación Trabajadores por pagar del ejercicio</b>	<b>0,00</b>	<b>1.199,07</b>
Participación Trabajadores por pagar	0,00	1.199,07
<b>TOTAL</b>	<b>929,21</b>	<b>4.921,38</b>

Handwritten signature or mark.

Sec. 4.12	<b>12. CAPITAL SOCIAL</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Sec. 4.12 (i) y 4.12 (ii)	Participaciones autorizadas 800 pagadas	800	800
Sec.4.12 (iii)	Valor nominal de las participaciones ordinarias	1,00	1,00
	<b>Conciliación</b>	<b>% Participación</b>	<b>2018</b>
Sec. 4.12(iv)	FERNANDEZ FLORES VERONICA MARCELA	80,00%	640,00
	FERNANDEZ SOLANO LUIS MARCELO	20,00%	160,00
	<b>TOTAL</b>		<b>800,00</b>

Sec. 4.12 **13. RESERVAS**

Sec.4.12 (b)		<b>2017</b>	<b>2018</b>
	La reserva está descompuesta de la siguiente manera:		
	Reserva Legal	0,00	512,09
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>512,09</b>

Sec. 7.4 **14. INGRESOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>Ingresos</b>		
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>25.473,90</b>	<b>120.008,90</b>
Arrendamiento de Inmueble	25.473,90	45.008,90
Contratos de construcción	0,00	75.000,00
<b>Otros Ingresos</b>	<b>0,00</b>	<b>200,49</b>
Asesoramiento		200,00
Intereses en cuentas de ahorro		0,49
<b>TOTAL</b>	<b>25.473,90</b>	<b>120.209,39</b>

Sec. 28.4 **15. GASTOS DEL PERSONAL**

<b>GASTOS DEL PERSONAL</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Sueldos, Salarios y demás Remuneraciones	779,46	6.508,47
Aportes a la Seguridad Social	98,93	790,78
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	127,46	1.243,40
Honorarios, comisiones y dietas	5.275,84	5.275,84
Refrigerios	189,27	189,27
Bono Alimentación	0,00	50,00
Uniformes	256,76	122,00
<b>TOTAL</b>	<b>6.727,72</b>	<b>14,179,76</b>