

INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de resultados Integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
SIC	-	Superintendencia de Compañías del Ecuador
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIAA	-	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes
JGA	-	Junta General de Accionistas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de

INMOBILIARIA NOVACONSOLIDADOS S.A.

Guayaquil, 22 de Abril del 2019

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA NOVACONSOLIDADOS S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 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 un resumen de las políticas contables significativas y otras Notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA NOVACONSOLIDADOS S.A. al 31 de diciembre del 2018, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la Opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía INMOBILIARIA NOVACONSOLIDADOS S.A. de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

4. La Administración de INMOBILIARIA NOVACONSOLIDADOS S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Dirección de la Compañía INMOBILIARIA NOVACONSOLIDADOS S.A. son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

A los señores accionistas de
INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.
Guayaquil, 22 de Abril del 2019

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

6. De acuerdo con el artículo No 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el artículo No 279 de su Reglamento de aplicación y con base a la Resolución Número NAC-DGERCGC15-00003218 (Normas elaboración de Informe de cumplimiento tributario y anexos) emitida el 7 de julio del 2016 por el Servicio de Rentas Internas SRI, el auditor externo debe emitir un Informe sobre el cumplimiento por parte de INMOBILIARIA NOVACONSOLIDADOS S.A. de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2018 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias y que debe ser preparado por la Compañía con el formato que para dicho propósito informa el Servicio de Rentas Internas y que debe ser adjuntado al referido informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, conjuntamente con el formulario denominado Sistema de Diferencias de Informes de Cumplimiento Tributario, el cual surge de la compilación de ciertos datos preparados por la Compañía. La fecha de presentación de dicho informe es hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información. Dicho informe de cumplimiento de obligaciones Tributarias será emitido por separado.



No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE-2-772



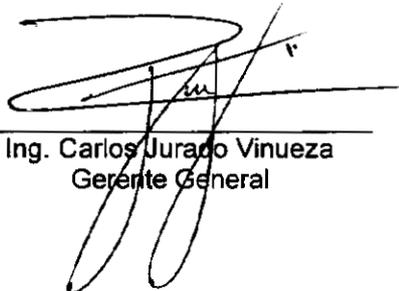
José R. Cazar G.
Socio

No. de Licencia Profesional: 25013

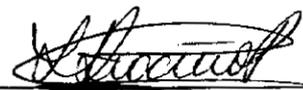
INMOBILIARIA NOVA CONSOLIDOS S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	156	-
Cuentas por cobrar			
Otros Deudores	6	53.888	23.678
		<u>53.888</u>	<u>23.678</u>
Total activos corrientes		<u>54.044</u>	<u>23.678</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	7	2.602.669	2.102.669
Total activos no corrientes		<u>2.602.669</u>	<u>2.102.669</u>
Total activos		<u>2.656.713</u>	<u>2.126.347</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Carlos Jurado Vinuesa
Gerente General

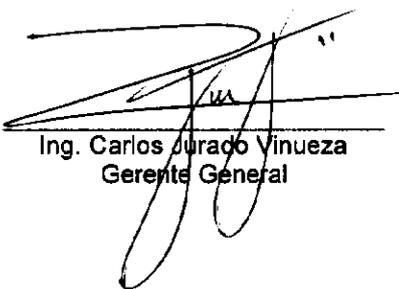


CPA. Lourdes Proaño
Contadora General

INMOBILIARIA NOVA CONSOLIDOS S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar			
Proveedores	8	802	-
Relacionadas por pagar	9	1.066.342	553.484
Impuestos y retenciones por pagar	10	6	-
Otras cuentas por pagar	11	16.700	-
Total pasivos corrientes		1.083.850	553.484
Pasivos no corrientes			
Relacionadas a largo plazo	9	572.840	572.840
Total pasivos no corrientes		572.840	572.840
Total pasivos		1.656.690	1.126.324
Patrimonio, neto		1.000.023	1.000.023
Total pasivos y patrimonio		2.656.713	2.126.347

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Carlos Jurado Vinuesa
Gerente General

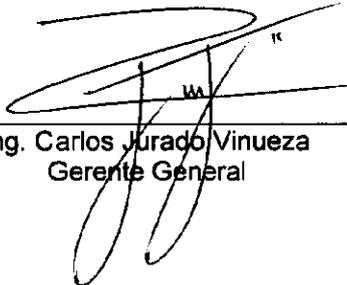


CPA. Lourdes Proaño
Contadora General

INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Ingresos de actividades ordinarias	-	-
Costos Operativos	-	-
Utilidad bruta	-	-
Gastos:		
Administrativos	-	-
Financieros	-	-
Utilidad Operacional	-	-
Otros ingresos, neto	-	-
Utilidad antes del Impuesto a la Renta	-	-
Impuesto a la renta	-	-
Utilidad neta del año	-	-
Otro resultado Integral		
Ganancias y pérdidas actuariales	-	-
Resultado Integral del año	-	-

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



 Ing. Carlos Jurado Vinuesa
 Gerente General



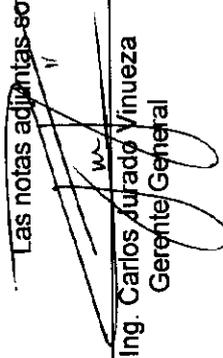
 CPA. Lourdes Proaño
 Contadora General

INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social (1)	Reserva por Revaluación de Propiedades de Inversión	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	-	800
Revalorización de Propiedades de Inversión (2)	-	999.223	999.223
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>800</u>	<u>999.223</u>	<u>1.000.023</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>800</u>	<u>999.223</u>	<u>1.000.023</u>

- (1) Véase Nota 12.
 (2) Véase Nota 7.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

 Ing. Carlos Durado Vinuesa Gerente General	 CPA. Lourdes Proaño Contadora General
--	---

INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Fujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Efectivo Recibido de Clientes		-	2.815
Efectivo pagado a proveedores		<u>(12.702)</u>	<u>(402.739)</u>
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>(12.702)</u>	<u>(399.924)</u>
Fujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de Propiedad de Inversión, neto	7	<u>(500.000)</u>	<u>(703.446)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(500.000)</u>	<u>(703.446)</u>
Fujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento en préstamos con partes relacionadas		<u>512.858</u>	<u>1.103.370</u>
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>512.858</u>	<u>1.103.370</u>
Aumento neto de efectivo		156	-
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		-	-
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	5	<u>156</u>	<u>-</u>

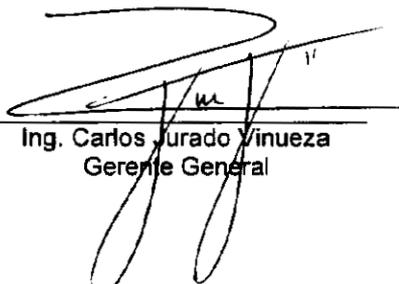
PASAN...

INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

VIENEN...

<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Utilidad neta del año	-	-
Partidas de conciliación entre la Utilidad neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación		
Total de partidas Conciliatorias	-	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por Cobrar	(30.210)	2.815
Cuentas por pagar	17.508	(402.739)
Total cambios en activos y pasivos	(12.702)	(399.924)
Efectivo utilizado en las actividades de operación	<u>(12.702)</u>	<u>(399.924)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


 Ing. Carlos Jurado Yineza
 Gerente General


 CPA. Lourdes Proaño
 Contadora General

INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A. fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil – Ecuador en Junio 25 del 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil en Julio 17 del 2015. Tiene como actividad principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

La compañía desarrolla sus actividades en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, ubicado en Numa Pompilio Llona 204, Edificio The Point.

La compañía estima que iniciará sus operaciones de arrendamiento de bienes inmuebles en el periodo 2019.

Situación del País:

Durante 2018 el crecimiento de la economía del Ecuador se ha visto desacelerada como consecuencia de la de una contracción moderada de la producción petrolera, un contexto internacional adverso, con mayor volatilidad financiera y aumentos de tasas por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos, un riesgo país que aumentó casi 200, y un tipo de cambio real que no logró depreciarse y a pesar de que existió un aumento en el precio del petróleo, acuerdos con la autoridad tributaria para la condonación de multas e intereses, el bajo dinamismo productivo, tuvo un inicial efecto primario positivo, sin embargo, se registró un déficit global del PIB en comparación con el periodo fiscal 2017.

Las autoridades económicas del nuevo gobierno, implementaron el proyecto de la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo y Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" a las situaciones mencionadas anteriormente, por lo que busca mejorar la recaudación fiscal durante el ejercicio fiscal 2019 y fomentar el ahorro y disminución de partidas gubernamentales que generan un impacto negativo dentro de la economía nacional, además, se espera contar con las estrategias económicas en cuanto a financiamiento internacional, alianzas públicas y privadas para traer inversiones, y el desmantelamiento progresivo de las salvaguardias por balanza de pagos para dinamizar la economía. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada, a pesar que se cuenta con reformas económicas, lo cual pretenden generar nuevas formas de generar ingresos con el fin de restaurar la economía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES-

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases para la Preparación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes.

(Véase página siguiente)

i) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos recibidos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

ii) Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la compañía (moneda funcional). A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la compañía.

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

iii) Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable.

iv) Juicios y estimaciones contables

La preparación de los estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en préstamos y cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

Vida útil de Propiedad de Inversión: La Compañía revisa al final de cada período contable sus estimaciones de la vida útil y valor residual de su Propiedad de Inversión. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estas propiedades.

(Véase página siguiente)

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Constituyen el efectivo disponible en la empresa y saldos de efectivo en bancos del país depositados en cuentas corrientes altamente líquidas, las cuales son de libre disponibilidad.

2.3 Activos y Pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: i) valor razonable con cambios en resultados; y, ii) Préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en las categorías de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Otros pasivos financieros

Representan las cuentas por pagar a Proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

b) Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

c) Medición posterior

i) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, medidos a su costo amortizado.

2.3.3 Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todo los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

(Véase página siguiente)

2.3.4 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.4 Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

La Compañía evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros e identificó que no existe evidencia de deterioro significativa.

2.5 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se valorizan al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al valor razonable.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión.

El costo de activos construidos por la Compañía incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA NOVA CONSOLIDOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los Edificios han sido entregados en comodato a una compañía relacionada según indica en la Nota 13.

Por lo indicado en la Nota 1 la depreciación de los bienes inmuebles se iniciará a partir del año 2019.

2.6 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- i) las diferencias temporarias deducibles;
- ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. La compañía en base a sus proyecciones considera que podrá utilizar este beneficio fiscal.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES.

2.7 Provisión corriente

La Compañía registra provisiones cuando: i) existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultados de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

INMOBILIARIA NOVA CONSOLIDOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.8 Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación referida y el monto puede ser razonablemente estimado.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbre que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será conformada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificada) al menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económica sea remota.

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de liquidez, de crédito y de mercado (tasas de interés, tipo de cambio, y otros). La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo depositado en bancos.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "AAA". La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de la Producción S.A.	AAA-	AAA-

b) Riesgo de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA NOVA CONSOLIDOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de un mercado competitivo, y fijas. El endeudamiento de la compañía es principalmente con partes relacionadas a tasas adecuadas y a plazos apropiados que no afectan su flujo de caja.

c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus relacionadas. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores, relacionadas y otros con antigüedad menor a un año.

La compañía mantiene su endeudamiento a corto plazo y largo plazo principalmente con sus relacionadas.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar fondos para mantener niveles de capital de trabajo y estructura de capital óptima.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (cuentas por pagar proveedores, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	156	-	-	-
Total activos financieros	156	-	-	-
Pasivos financieros				
Cuentas por pagar Proveedores	802	-	-	-
Total pasivos financieros	802	-	-	-

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y a que los pasivos generan una tasa de interés de mercado.

INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco	156	-
	<u>156</u>	<u>-</u>

Véase además Nota 2.2.

6. OTROS DEUDORES

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Anticipo a proveedores	-	2.798
Otras cuentas por cobrar	53.888	20.880
	<u>53.888</u>	<u>23.678</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Terrenos	630.590	130.590
Edificios	1.572.079	1.572.079
Construcciones en curso	400.000	400.000
	<u>2.602.669</u>	<u>2.102.669</u>

Movimiento:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Saldo neto al inicio del año	2.102.669	400.000
(+) Adiciones (1)	500.000	703.446
(+) Revalorización de Edificios (2)	-	999.223
Saldo neto al final del año	<u>2.602.669</u>	<u>2.102.669</u>

La depreciación de los bienes inmuebles iniciará en el periodo 2019. Véase además Nota 2.5.

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde a la adquisición de terreno y edificio.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

(2) Corresponía al valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de diciembre del 2017 el cual dio como resultado un ajuste de la propiedad de inversión por US\$999.223, el referido importe se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente no relacionado con la Compañía quien cuenta con todas las certificaciones y experiencia apropiada.

8. CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Locales	802	-
	<u>802</u>	<u>-</u>

Corresponde a proveedores de servicios los mismos otorgan un crédito máximo de 180 días, y no devengan intereses.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2018 y 2017 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las Compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la empresa accionistas de la misma:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
<u>Relacionada por pagar - corto plazo</u>		
Consolidos S.A. (1)	821.092	553.484
Gabriela Vinueza Vallarino (1)	73.500	-
Cecilia Vinueza Vallarino (1)	13.625	-
María Eugenia Vinueza Vallarino (1)	158.125	-
	<u>1.066.342</u>	<u>553.484</u>
 <u>Relacionada por pagar - largo Plazo</u>		
María Verónica Jurado Béjar (1)	286.420	286.420
Eduardo Xavier Jurado Béjar (1)	286.420	286.420
	<u>572.840</u>	<u>572.840</u>

(1) Corresponden a préstamos recibidos para capital de trabajo, los mismos que no devengan intereses y se estima liquidarlos en el corto y largo plazo.

Actividades de las Relacionadas:

- **Consolidos S.A:** Adquisición de acciones y/o participaciones y/o derechos en sociedades en general.

INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta e IVA	6	-
	<u>6</u>	<u>-</u>

Estos valores fueron cancelados al mes siguiente al Servicio de Rentas Interna de acuerdo con el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes.

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Anticipo de clientes	16.700	-
	<u>16.700</u>	<u>-</u>

Corresponde a anticipo recibido por cliente por la promesa de venta de un terreno el cual será liquidado en el corto plazo.

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018, el capital social de la compañía INMOBILIARIA NOVACONSOLIDADOS S.A., está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u>	<u>Valor US\$</u>	<u>Porcentaje</u>
Eduardo Jurado Bejár	8	8	1%
María Verónica Jurado Bejár	8	8	1%
Consolidos S.A.	<u>784</u>	<u>784</u>	<u>98%</u>
	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100%</u>

13. CONTRATOS

A) Contrato de Comodato –Edificio A

Intervinientes

Por una parte, la compañía INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A. se la podrá denominar como la comodante y la compañía INMOBILIARIA SEMGROUP S.A. como el comodataria.

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Antecedentes

La comodante es dueña y propietaria absoluta del bien inmueble ubicado en la ciudad de Guayaquil en la avenida Bálsamos #118 y Calle única conformado por el Edificio SEMGROUP MEDIA-LAB con código catastral #35-0022-001.

Objeto del contrato:

Con fecha 3 de julio del 2017, la Compañía INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A. suscribe un contrato de comodato con la Compañía INMOBILIARIA SEMGROUP S.A., cuyo objeto principal es la entrega gratuita de un mueble o raíz para que haga uso de ella con cargo a restituir la misma especie después de haber terminado su uso.

Uso:

El comodatario podrá hacer uso del inmueble como oficina, así como también está autorizado para usufructuar el bien inmueble materia del presente contrato debiendo entregarlo a los comodantes a la finalización del convenio en igual condición en como fue recibido.

Plazo:

El plazo por el cual se concede el presente contrato de comodato que se estipule es por 5 años calendarios contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato.

B) Contrato de Comodato –Edificio B

Intervinientes

Por una parte la compañía INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A. se la podrá denominar como la comodante y la compañía INMOBILIARIA SEMGROUP S.A. como la comodataria.

Antecedentes

La comodante es dueña y propietaria absoluta del bien inmueble ubicado en la ciudad de Guayaquil en la avenida Bálsamos #106 y Calle única conformado por el Edificio SEMGROUP CO-BUILDING con código catastral #035-0009-007-1

Objeto del contrato:

Con fecha 7 de Abril del 2017, la Compañía INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A. suscribe un contrato de comodato con la Compañía INMOBILIARIA SEMGROUP S.A., cuyo objeto principal es la entrega gratuita de un mueble o raíz para que haga uso de ella con cargo a restituir la misma especie después de haber terminado su uso.

Uso:

El comodatario podrá hacer uso del inmueble como oficina así como también está autorizado para usufructuar el bien inmueble materia del presente contrato debiendo entregarlo a los comodantes a la finalización del convenio en igual condición en como fue recibido.

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Plazo:

El plazo por el cual se concede el presente contrato de comodato que se estipule es por 5 años calendarios contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato.

C) Contrato de Comodato –Edificio C

Intervinientes

Por una parte la compañía INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A. se la podrá denominar como la comodante y la compañía INMOBILIARIA SEMGROUP S.A. como el comodataria.

Antecedentes

La comodante es dueña y propietaria absoluta del bien inmueble ubicado en la ciudad de Guayaquil en la avenida Bálsamos #103 y Calle única conformado por el Edificio SEMGROUP KNOWLEGDE LAB con código catastral #35-0010-011-0-0-0

Objeto del contrato:

Con fecha 7 de Junio del 2018, la Compañía INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A. suscribe un contrato de comodato con la Compañía INMOBILIARIA SEMGROUP S.A., cuyo objeto principal es la entrega gratuita de un mueble o raíz para que haga uso de ella con cargo a restituir la misma especie después de haber terminado su uso.

Uso:

El comodatario podrá hacer uso del inmueble como oficina, así como también está autorizado para usufructuar el bien inmueble materia del presente contrato debiendo entregarlo a los comodantes a la finalización del convenio en igual condición en como fue recibido.

Plazo:

El plazo por el cual se concede el presente contrato de comodato que se estipule es por 5 años calendarios contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (22 de Abril del 2019), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF para PYMES de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 15 de Abril del 2019 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

* * * * *