

## **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.

## **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.

#### **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

**INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

**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.

### **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.

**INMOBILIARIA NOVA CONSOLIDOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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

**INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

## **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 confirmada 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.

**INMOBILIARIA NOVA CONSOLIDOS S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros**

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

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	<u>200</u>	<u>-</u>
<b>Total activos financieros</b>	<u>200</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros</b>		
Cuentas por pagar Proveedores	<u>802</u>	<u>-</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>802</u>	<u>-</u>

**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.

**4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco	<u>200</u>
	<u>200</u>

**5. OTROS DEUDORES**

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Anticipo a proveedores	-
Otras cuentas por cobrar	<u>53.853</u>
	<u>53.853</u>

**INMOBILIARIA NOVA CONSOLIDOS S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Composición:

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

**7. CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES**

Composición:

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

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

**8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2018 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><b>Al 31 de diciembre del 2018</b></u>
<b><u>Relacionada por pagar - corto plazo</u></b>	
Consolidos S.A. (1)	821.093
Gabriela Vinueza Vallarino (1)	73.500
Cecilia Vinueza Vallarino (1)	13.625
María Eugenia Vinueza Vallarino (1)	<u>158.125</u>
	<u><u>1.066.343</u></u>
<b><u>Relacionada por pagar - largo Plazo</u></b>	
María Verónica Jurado Béjar (1)	286.420
Eduardo Xavier Jurado Béjar (1)	<u>286.420</u>
	<u><u>572.840</u></u>

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

**INMOBILIARIA NOVACONSOLIDADOS S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**9. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR**

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta e IVA	<u>14</u>
	<u>14</u>

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

**10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

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

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

**11. 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%
Maria Veronica 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>

**INMOBILIARIA NOVA CONSOLIDOS S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

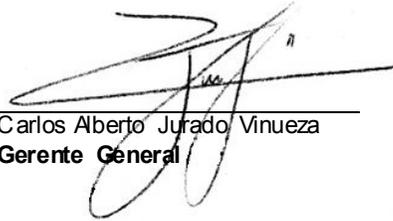
(Expresado en dólares estadounidenses)

**12. 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.



CPA Lourdes Cecilia Proaño Peña  
**Contador General**



Carlos Alberto Jurado Vinuesa  
**Gerente General**