



INMOBILIARIA FUTURA S.A.
INMOFUTURA
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
JUNTO CON EL
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



Índice

Índice.....	2
Abreviaturas	2
Sección I	3
Informe de Auditor Independiente.....	3
Sección II	8
Estados Financieros	8
Sección III.....	13
Notas a los Estados Financieros	13

Abreviaturas

USD \$ – Dólares de los estados unidos de Norteamérica

IVA – Impuesto al Valor Agregado

ISD Impuesto a la salida de Divisas

SIC – Superintendencia de Compañías Seguros y Valores del Ecuador

NIIF – Normas Internacionales de Información Financiera

NIC – Normas Internacionales de Contabilidad

NIA – Normas Internacionales de Auditoria

SRI – Servicio de Rentas Internas

RUC – Registro Único de Contribuyentes



Lic. Annabel Solórzano García
AUDITOR EXTERNO
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador
annabelsolorzano@yahoo.com
0997839637

Sección I

Informe de Auditor Independiente



A los Señores Accionistas de:

INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA

Opinión

1. He auditado los Estados Financieros de la Compañía INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA, que comprenden el estado de situación financiera separados al 31 de diciembre del 2018, el estado de resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio neto y el estado de Flujo de Efectivo correspondientes al ejercicio Económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.
2. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, se presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA, al 31 de diciembre del 2018, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – (NIIF).

Fundamentos de Opinión

3. Mi auditoría fue efectuada con las Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas Normas se describe más adelante en la sección responsabilidades del auditor, en relación con la auditoría de los estados financieros separados.

Independencia

4. Soy independiente de la Compañía INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y he cumplido con mi responsabilidad ética de acuerdo con estos requisitos.

Asuntos Claves de la Auditoría

5. Asuntos clave de Auditoría son aquellos asuntos que, a mi juicio profesional fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros separados del periodo actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de mi auditoría de los Estados Financieros separados en su conjunto y en la formación de mi opinión sobre estos, y no expreso una opinión por separado de las mismas. ✎



Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación de los Estados Financieros

6. La Administración de INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno necesario para permitir la preparación de Estados Financieros separados que estén libres de distorsiones significativas, debido al fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros separados, 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.
8. Los responsables de la Dirección de la Compañía INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA, son responsables de la supervisión del proceso de información de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

9. Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto estén libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las 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 separados.
10. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, apliqué mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría.

También como parte de nuestra auditoría:

- 10.1. Identifiqué y valoré los riesgos del error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mas elevado en el caso de un error material



debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- 10.2. Obtuve conocimiento de control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia de control interno de la entidad.
- 10.3. Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- 10.4. Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluí que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- 10.5. Evalué la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.
11. Comunicué a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
12. También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado de ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra Independencia y en su caso, las correspondientes salvaguardas. †



13. Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos lo mas significativo de la auditoría de los estados financieros separados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de auditoría. Describo estos asuntos en nuestro informe de auditoría a salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en mi informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

14. De acuerdo con artículo No. 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el artículo No. 279 de su Reglamento de aplicación y con base en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 (Normas de elaboración de Informe de cumplimiento tributario y Anexos) modificada el 6 de julio del 2018 por el Servicio de Rentas Internas SRI, el auditor externo debe emitir un informe sobre el cumplimiento por parte de INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA, de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar al 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 que debe ser adjuntado al referido informe sobre el 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.
15. La fecha de presentación del informe de cumplimiento tributario correspondiente al ejercicio fiscal del 2018, será conforme al noveno dígito de RUC y se presentará en el mes de Julio.
16. Respecto al informe sobre la verificación del cumplimiento e implementación y mecanismos de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como también de actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, se emite por separado.

Junio, 19 de 2019

Lic. Annabel Solórzano García
AUDITOR EXTERNO
RNAE No. 1099
Manta, Manabí



Lic. Annabel Solórzano García
AUDITOR EXTERNO
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador
annabelsolorzano@yahoo.com
0997839637

Sección II

Estados Financieros

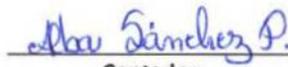


INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en Dólares Americanos)

	Notas	Dic-31 2018	Dic-31 2017
Activos			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	5	176.28	49,632.62
Cuentas por Cobrar Clientes	6	263,651.10	24,881.30
Cuentas y Documentos por Cobrar	7	139,117.87	127,587.84
Inventarios	8	175,360.84	650,203.75
Activos por Impuestos Corrientes	9	6,951.72	3,689.12
Servicios y Otros Pagos Anticipados	10	2,342.39	1,442.71
Total Activos Corrientes		587,600.20	857,437.34
Activos No Corrientes			
Propiedad Planta y Equipos	11	125,522.44	87,473.53
Marcas y Patentes	12	1,650.00	1,650.00
Inversiones de Fideicomiso	13	535.00	535.00
Activos por Impuestos Diferidos	14	12,037.81	12,037.81
Total Activos No Corrientes		139,745.25	101,696.34
Total Activos		727,345.45	959,133.68
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	15	5,450.92	24,084.67
Anticipos de Clientes		-	116,400.00
Obligaciones con Instituciones Financieras	16	143,321.48	59,293.09
Otros Pasivos Corrientes	17	5,278.81	12,040.00
Total Pasivos Corrientes		154,051.21	211,817.76
Pasivos No Corrientes			
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas	18	261,705.24	320,099.86
Total Pasivos No Corrientes		261,705.24	320,099.86
Total Pasivos		415,756.45	531,917.62
Patrimonio	19		
Capital Social		800.00	800.00
Reserva por Revaluación		217,862.93	217,862.93
Ganancias Acumuladas		208,553.13	254,623.49
Resultado del Ejercicio		-115,627.06	-46,070.36
Total Patrimonio		311,589.00	427,216.06
Total Pasivo y Patrimonio		727,345.45	959,133.68
		0.00	-

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Gerente General


Contador



Lic. Annabel Solórzano García
AUDITOR EXTERNO
R.N.A.E # 1099

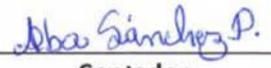
Portoviejo- Manabí- Ecuador
annabelsolorzano@yahoo.com
0997839637

INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en Dólares Americanos)

	Notas	Dic-31 2018	Dic-31 2017
Ingresos por Actividades Ordinarias	20		
Ventas de Bienes		480,527.18	330,000.00
Otros Ingresos		4,483.16	836.96
(-) Costo de Ventas y Producción	21	-520,096.91	-275,626.02
Ganancia Bruta		-35,086.57	55,210.94
() Gastos Operacionales	21	-80,540.49	-101,281.30
Administración y Ventas		-51,806.31	-78,631.95
Gastos Financieros		-28,734.18	-22,649.35
Utilidad Operacional		-115,627.06	-46,070.36

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


Gerente General


Contador



Lic. Annabel Solórzano García
AUDITOR EXTERNO
R.N.A.E # 1099

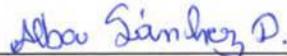
Portoviejo- Manabí- Ecuador
annabelsolorzano@yahoo.com
0997839637

INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en Dólares Americanos)

	Dic-31 2018
Saldo Inicial de Caja	49,632.62
Flujos Procedentes de Operación	
Recibido de Clientes	125,357.38
Recibido por Otros Ingresos	4,483.16
Utilizados en Gastos Administrativos	-51,806.31
Utilizados en Costos y Gastos	-45,254.00
Utilizados en Mejora de Activos	-38,048.91
Utilizados en Cuentas y Documentos por Pagar	-18,633.75
Utilizados en Impuestos	-10,023.79
Utilizados en Gastos Anticipados	-899.68
Total Flujos Procedentes de Operación	-34,825.90
Flujos Procedentes de Financiamiento	
Recibido por Instituciones Financieras	84,028.39
Utilizados en Pagar Diversas Relacionadas	-58,394.62
Utilizados en Gastos Financieros	-28,734.18
Utilizado en Cuentas y Documentos por Pagar	-11,530.03
Total Flujos Procedentes de Financiamiento	-14,630.44
Flujos Totales	-49,456.34
Saldo Final	176.28



Gerente General



Contador



Lic. Annabel Solórzano García
AUDITOR EXTERNO
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador
annabelsolorzano@yahoo.com
0997839637

INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en Dólares Americanos)

	Capital Social	Reservas	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo del Periodo Anterior	800.00	217,862.93	254,623.49	-46,070.36	427,216.06
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales			-46,070.36	46,070.36	-
Resultado Integral del año				-115,627.06	-115,627.06
Saldo al final del periodo	800.00	217,862.93	208,553.13	-115,627.06	311,589.00


Gerente General


Contador



Lic. Annabel Solórzano García
AUDITOR EXTERNO
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador
annabelsolorzano@yahoo.com
0997839637

Sección III

Notas a los Estados Financieros



Al 31 de diciembre de 2018

Expresado en dólares de los Estados Unidos de América USD\$)

1. Información general de la Compañía.

- 1.1. **Constitución.** – INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA Fue constituida en la ciudad de Manta y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06-Q-IJ-002 el 24 de julio de 2006, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta con No 528 y Repertorio General 1122 el 18 de mayo del 2011.

La Superintendencia de Compañías le registro con el expediente No. 138842, y la Administración Tributaria Ecuatoriana le asigno el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 1391784686001.

- 1.2. **Operaciones.** – Sus operaciones consisten principalmente en promoción, gerencia, comercialización y construcción de proyectos inmobiliarios. Tales como: residenciales, propiedades horizontales, comerciales, turísticos y afines.

Al 31 de diciembre del 2018, no existe incertidumbre respecto a sucesos o condiciones que puedan aportar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

2. Base de presentación y preparación y preparación de los Estados Financieros.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la presentación y preparación de los Estados Financieros de la Compañía se presenta a continuación:

2.1. Base de Presentación. –

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2018, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio de costo.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados de la Administración. ✍



2.2. Declaración de cumplimiento.

La Administración de la Compañía INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA, declara que las Normas Internacionales de Información Financiera han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.3. Moneda funcional y presentación.

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que la compañía, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

3. Administración de riesgos.

3.1. Marco de Administración de Riesgo.

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía esta expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros: Riesgos de Crédito, Riesgo de Liquidez, y el Riesgo de capital.

3.2. Riesgo Crediticio.

El riesgo crediticio es el riesgo que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera, la compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas. El riesgo de crédito surge del efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición del crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros de INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA, son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales relacionados que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

3.2.1. Riesgo de Liquidez.

El riesgo de liquidez de INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA, es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes en efectivo y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento. ↗



4. Resumen de principales políticas contables.

- 4.1. Efectivo y equivalentes de efectivos. – El efectivo y equivalentes de efectivo, registrará los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambio en su valor.
- 4.2. Clientes, proveedores y otras cuentas por cobrar y por pagar. – Las cuentas por cobrar y por pagar constituyen activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo, y se originan por ventas que se realizan en condiciones normales de crédito y no generan intereses.

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros, de clientes y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro de valor.

- 4.3. Propiedad Planta y Equipo. – Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro. Las propiedades, planta y equipos se reconocen como activo, si es posible que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las propiedades, planta y equipos se presentan principalmente a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los resultados del ejercicio.

En las importaciones o adquisiciones locales de bienes que pasa a formar parte de propiedades, planta y equipos del adquirente o utilización de servicios, cuando éste produce bienes o presta servicios exclusivamente gravados con tarifa 0%. El IVA pagado, por el que no se tiene derecho a crédito tributario, pasa a formar parte del costo de los activos. ₡



Mejorar y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable, que se deriven de ellos beneficios económicos para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de una rutina son reconocidos en resultados cuando ocurren. Cuando partes de las propiedades, planta y equipos, poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

- 4.4. **Depreciaciones.** – La depreciación de propiedad, planta y equipo, se calculan sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, menos su valor residual. La depreciación reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente, en función de la vida útil establecida en la normativa tributaria, que se asemeja a la vida útil establecida en la normativa administración de la compañía. Las vidas útiles estimadas para los períodos, actuales y comparativos son las siguientes:

Inmuebles y similares	20 años
Instalaciones y maquinarias	10 años
Equipos y muebles	10 años
Vehículos y equipos de transporte	5 años
Equipo de cómputo y software	3 años

- 4.5. **Beneficios a empleados.** – Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de las leyes laborales ecuatorianas vigentes a la fecha emisión del presente informe) y son contabilizadas como gastos a medida que el trabajo relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a la décimo tercera remuneración, décimo cuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones.

Así también, la compañía debe reconocer el 15% de la utilidad anual del ejercicio, por concepto de participación laboral en las utilidades, y se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

- 4.6. **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.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. *¶*



- 4.7. **Ventas.** – Los Ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias, son reconocidas al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adecuada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes negociados.
- 4.8. **Costos y Gastos.** – Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.
- 4.9. **Impuesto a la Renta.** – El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (reconocidas como diferencias temporales). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo, que sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada, es probable que se recuperen.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar en activo por impuesto diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa. ✍



5. Efectivo y Equivalentes del efectivo.

El efectivo y equivalente al efectivo se encuentra conformado por:

Efectivo y Equivalentes	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Banco Pichincha	151.09	11,405.85	-11,254.76	-98.68%
Banco Proamerica	25.19	38,226.77	-38,201.58	-99.93%
Total Efectivo y Equivalentes	176.28	49,632.62	-49,456.34	-99.64%

5.1. **Bancos.** – al 31 de diciembre del 2018 representa depósitos en cuantas corrientes nacionales. Dichos saldos son de libre disponibilidad sin restricción legal que limite su uso.

6. Cuentas por Cobrar Clientes

Esta cuenta está conformada por valores pendientes de cobro a clientes:

Cuentas por Cobrar Clientes	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Cuenta por Cobrar Clientes	266,327.18	27,557.38	238,769.80	866.45%
Provision de Cuentas Incobrables (-)	-2,676.08	-2,676.08	0.00	0.00%
Total Cuentas por Cobrar Clientes	263,651.10	24,881.30	238,769.80	959.64%

Conformada por valores pendientes de cobro al Señor Dionisio Reyes por 266,327.18 y la provisión de cuentas incobrables realizada en años anteriores.

7. Cuentas y Documentos por Cobrar

Representa los saldos pendientes de cobro de acuerdo con el siguiente detalle:

Cuentas y Documentos por Cobrar	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Cuentas por Cobrar Relacionadas	123,306.66	114,899.70	8,406.96	7.32%
Otras Cuentas Por Cobrar	15,811.21	12,688.14	3,123.07	24.61%
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	139,117.87	127,587.84	11,530.03	9.04%

8. Inventarios

Representa los activos para ser vendidos en el curso normal de la operación, al 31 de diciembre del 2018 y presenta el siguiente valor:

Inventarios	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Terrenos	83,319.66	83,319.66	0.00	0.00%
Departamentos	92,041.18	566,884.09	-474,842.91	-83.76%
Total Inventarios	175,360.84	650,203.75	-474,842.91	-73.03%



9. Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde a todos los tipos de crédito tributario contemplados en la norma tributaria vigente que la compañía recuperará en el corto plazo, conformados de la siguiente manera:

Activos por Impuestos Corrientes	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Anticipo de Impuesto a la Renta	3,262.60	0.00	3,262.60	100.00%
Crédito Tributario de IVA	1,642.14	1,642.14	0.00	0.00%
Crédito Tributario de Fuente	2,046.98	2,046.98	0.00	0.00%
Total Activos por Impuestos Corrientes	6,951.72	3,689.12	3,262.60	88.44%

10. Servicios y Otros Pagos Anticipados

Corresponde a las primas de seguro pagadas por anticipado y su correspondiente amortización.

Servicios y Otros Pagos Anticipados	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Seguros Pagados por Anticipado	2,342.39	1,442.71	899.68	62.36%
Total Servicios y Otros Pagos Anticipados	2,342.39	1,442.71	899.68	62.36%

11. Propiedades Planta y Equipos

Durante el 2018, el movimiento de propiedades, planta y equipo fue el siguiente:

Propiedad Planta y Equipos	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Obras en Curso (Casa Punta Don Juan)	125,522.44	87,473.53	38,048.91	43.50%
Total Propiedad Planta y Equipos	125,522.44	87,473.53	38,048.91	43.50%

12. Marcas y Patentes

Al 31 de diciembre del 2018, el detalle es el siguiente:

Marcas y Patentes	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Marcas y Patentes	1,650.00	1,650.00	0.00	0.00%
Total Marcas y Patentes	1,650.00	1,650.00	0.00	0.00%



13. Inversiones de Fideicomiso

Durante el año 2018, el movimiento es el siguiente:

Inversiones de Fideicomiso	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Inversiones de Fideicomiso	535.00	535.00	0.00	0.00%
Total Inversiones de Fideicomiso	535.00	535.00	0.00	0.00%

Corresponde a inversiones realizadas en Administración de Zona Hotelera por USD25.00 y USD510.00 en el Fideicomiso Punta Don Juan.

14. Activos por Impuestos Diferidos

Al 31 de diciembre el detalle de la cuenta es el siguiente:

Activos por Impuestos Diferidos	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Activos por Impuestos Diferidos	12,037.81	12,037.81	0.00	0.00%
Total Activos por Impuestos Diferidos	12,037.81	12,037.81	0.00	0.00%

15. Cuentas y Documentos por Pagar

El Saldo de la cuenta al 31 de diciembre corresponde al siguiente detalle:

Cuentas y Documentos por Pagar	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Cuentas por Pagar Proveedores	5,424.85	11,159.82	-5,734.97	-51.39%
Otras Cuentas por Pagar	26.03	12,924.85	-12,898.82	-99.80%
Total Cuentas y Documentos por Pagar	5,450.88	24,084.67	-18,633.79	-77.37%

16. Obligaciones con Instituciones Financieras

Corresponde a las siguientes obligaciones:

Obligaciones con Instituciones Financieras	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Banco Produbanco	89,540.57	0.00	89,540.57	100.00%
Banco Pichincha	53,780.91	59,293.09	-5,512.18	-9.30%
Total Obligaciones con Instituciones Financieras	143,321.48	59,293.09	84,028.39	141.72%



17. Otros Pasivos Corrientes

Corresponde al siguiente detalle:

Otros Pasivos Corrientes	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Impuestos por Pagar	4,908.57	9,587.90	-4,679.33	-95.33%
Gastos Acumulados	370.24	2,452.10	-2,081.86	-84.90%
Total Otros Pasivos Corrientes	5,278.81	12,040.00	-6,761.19	-56.16%

18. Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas

Corresponde al siguiente detalle:

Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Punta Don Juan Edgar Santos	154,672.38	202,248.95	-47,576.57	-30.76%
Fideicomiso Punta Don Juan (Lote#115)	29,079.46	37,952.43	-8,872.97	-30.51%
Fideicomiso Punta Don Juan (Lote#65)	26,952.43		26,952.43	100.00%
Capital Operación Inmofutura	44,505.19	74,669.99	-30,164.80	-67.78%
Intereses Edgar Santos	1,655.64	3,732.63	-2,076.99	-125.45%
Reembolsos Edgar Santos	1,764.59	1,495.86	268.73	15.23%
Beneficios Sociales Edgar Santos	3,075.55	0.00	3,075.55	100.00%
Total Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas	261,705.24	320,099.86	-58,394.62	-18.24%

19. Patrimonio

Al 31 de diciembre 2018 detalla los siguientes valores:

Patrimonio	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Capital Social	800.00	800.00	0.00	0.00%
Reserva por Revalu	217,862.93	217,862.93	0.00	0.00%
Ganancias Acumuladas	208,553.13	254,623.49	-46,070.36	-22.09%
Resultado del Ejercicio	-115,627.06	-46,070.36	-69,556.70	60.16%
Total Patrimonio	311,589.00	427,216.06	-115,627.06	-27.07%



Capital Social. – Al 31 de diciembre del 2018 el capital es de USD800.00; dividido en OCHOCIENTAS acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una. Cada acción dará un voto en las deliberaciones de la Junta General de Accionistas.

Reserva Por Revalúas. – Esta reserva se encuentra registrada con la aprobación de la Junta de Accionistas en fechas anteriores al periodo examinado.

Resultados Acumulados. – Se registran valores de utilidades netas acumuladas, sobre las cuales los accionistas no han dado un destino definitivo. El Saldo al 31 de diciembre del 2018 es de USD208,553.13.

Resultado del Ejercicio. – El resultado final al 31 de diciembre del 2018 representa una pérdida que asciende a USD 115,627.06.

20. Ingresos

Los ingresos obtenidos durante el 2018 se detallan a continuación:

Ingresos	Dic-31 2018	Dic-31 2017	Variación	%
Ventas de Bienes	480,527.18	330,000.00	150,527.18	31.33%
Otros Ingresos	4,483.16	836.96	3,646.20	435.65%
Total Ingresos	485,010.34	330,836.96	154,173.38	46.60%

21. Costos y Gastos

Los costos y gastos del año 2018 son los siguientes:

Costos y Gastos	Dic-31 2018
Costos de Bienes Inmuebles	520,096.91
Gastos Financieros	28,734.18
Servicios Profesionales	21,211.18
Impuestos y Contribuciones	8,851.21
Otros Gastos de Venta	7,475.17
Sueldos y Salarios	6,823.92
Depreciaciones	6,127.31
Gastos Generales	797.01
Publicidad	291.20
Otros Gastos Administrativos	167.60
Servicios Basicos	61.71
Total Costos y Gastos	600,637.40



Lic. Annabel Solórzano García
AUDITOR EXTERNO
R.N.A.E # 1099

Portoviejo- Manabí- Ecuador
annabelsolorzano@yahoo.com
0997839637

22. Eventos posteriores.

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros que se adjunta.

23. Materialidad

La información que aparece en los estados financieros debe mostrar los aspectos importantes de la entidad que fueron reconocidos contablemente. La información tiene importancia relativa si existe el riesgo de que su omisión o presentación errónea afecte la percepción de los usuarios generales en relación con su toma de decisiones. Por consiguiente, existe poca importancia relativa en aquellas circunstancias en las que los sucesos son triviales.

24. Revelaciones

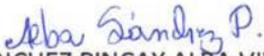
Las Normas Internacionales de Contabilidad determinan que la empresa debe transparentar y revelar todas sus transacciones, por lo que efectuamos lo siguiente:

La compañía no informo sobre empresas o cuentas registradas a nombre de INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA en países registrados como paraísos fiscales.

25. Aprobación de Estados Financieros

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018, fueron reconocidos o aprobados por la Gerencia General y posteriormente por la Junta General de Accionistas. Los Estados Financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros Firmados por el Gerente y Contador. 

SANTOS CEVALLOS EDGAR ALBERTO
C.I. 1703835783
Gerente General


SANCHEZ PINCAY ALBA VIVIANA
Ruc: 1312176694001
Contador