

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

**POLÍTICAS Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS
ESTADOS FINANCIEROS**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

**(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
AMÉRICA)**

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

La INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A., está constituida en Ecuador, y su actividad principal es dedicarse a los negocios inmobiliarios en general, pudiendo comprar, vender, arrendar toda clase de inmuebles y muebles que sean del caso; actuar como promotora en proyectos inmobiliarios, tales como urbanizaciones, clubes deportivos edificios de vivienda y oficinas, entre otros.

El domicilio principal es en la Vía a Quiroga, Otavalo – Ecuador.

Los Estados Financieros para el período terminado al 31 de diciembre de 2012, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas, con fecha 30 de abril de 2014.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)¹ emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)² y en cumplimiento de la Resolución No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 de fecha 11 de octubre de 2011, artículo décimo primero, emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros están presentados en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$.

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

3.1 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos registrados en los estados financieros se clasifican en función de su vencimiento, es decir, en corrientes aquéllos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.2 Efectivo y Equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en el corto plazo. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad y está compuesto por:

1.1.01.01	CAJA CHICA	1,97
1.1.01.01.01	Caja Chica	1,97
1.1.01.03	BANCOS CTA.CTE.	13.116,19
1.1.01.03.01	Cta. Cte. Bco. Promérica	2.071,49
1.1.01.03.02	Cta. Cte. Bco. Pichincha	10.988,21
1.1.01.03.03	Cta. Cte. Bco. Internacional	56,49
1.1.01.04	BANCOS CTAS.AHORROS	116,71
1.1.01.04.01	Cta.Ahorros Banco Promerica	32,71
1.1.01.04.02	Cta.AhorrosCoop.Uniotavalo	84,00

Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$13.234,87
---	-------------

3.3 Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras cuentas por cobrar

Son registradas a su valor razonable, e incluyen las cuentas por cobrar comerciales a clientes, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

El resumen de las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar es como sigue:

1.1.02.01	CUENTAS COBRAR CLIENTES	2.243,00
1.1.02.01.01	Clientes Nacionales	2.243,00
1.1.02.02	CUENTAS COBRAR EMPLEADOS	26.769,08
1.1.02.02.01	Cuentas cobrar empleados	26.769,08
1.1.02.03	ANTICIPOS PROVEEDORES	52.209,01
1.1.02.03.01	Anticipo Proveedores	52.209,01
1.1.02.04	IMPUESTOS FISCALES	16.926,94
1.1.02.04.06	Crédito Tributario Impuesto a la Renta	16.926,94
1.1.02.06	VARIOS DEUDORES	44.035,03
1.1.02.06.01	Varios deudores	44.035,03

Total Activos Financieros	\$142.183,06
---------------------------	--------------

3.4 Otros Activos Corrientes

Comprenden las garantías entregadas al Municipio, y los valores entregados para las acometidas en la CNT, las mismas se recuperen en el corto plazo mediante la reposición efectuada por los propietarios de los inmuebles, y es como sigue:

1.1.04	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	1.786,00
1.1.04.01	OTROS ACTIVOS	1.786,00
1.1.04.01.01	Garantías Municipio Otavalo	506,00
1.1.04.01.02	Acometidas CNT	1.280,00

3.5 Propiedad, Planta y Equipo

Son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de la pérdida de deterioro de valor. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Medición inicial.- Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los intereses por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un período sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

Medición posterior al reconocimiento inicial. – Después del reconocimiento inicial, de propiedad, planta y equipo, éstos se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Depreciación.- El valor de propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activo:	Años
Edificios	20
Maquinaria y equipo	10
Vehículos	5
Equipo de computación	3
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10

Los valores de depreciaciones y activos se detallan en el balance en los grupos respectivos.

El resumen de propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre de 2102, es como sigue:

1.2.01	ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE	13.722,16
1.2.01.01	TERRENO	13.722,16
1.2.01.01.01	Terreno Oficina Ventas	13.722,16
1.2.02	ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	48.407,65
1.2.02.01	EDIFICIOS	7.759,21
1.2.02.01.01	Oficina de ventas	7.759,21
1.2.02.02	MUEBLES Y ENSERES	8.757,64
1.2.02.04	EQUIPOS DE COMPUTACION	14.681,25
1.2.02.06	EQUIPO DE OFICINA	4.775,77
1.2.02.07	MAQUINARIA Y EQUIPO	12.433,78
1.2.10	DEPRECIACION ACUMULADA	-29.557,20

1.2.10.01	Deprec.Acum. Edificios	-387,96
1.2.10.02	Deprec.Acum. Mueb.Enseres	-6.474,58
1.2.10.04	Deprec.Acum.Eq.Computacion	-14.681,25
1.2.10.06	Deprec.Acum.Eq.Oficina	-2.948,34
1.2.10.07	Deprec.Acum.MaQ.y Equipo	-5.065,07

Total Propiedad, Planta y Equipo	\$ 32.572,61
----------------------------------	---------------------

3.6 Otros Activos no corrientes

El Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012, en el grupo de cuentas denominado Otros Activos no Corrientes, refleja al valor acumulado en los proyectos que la empresa está ejecutando.

1.3	ACTIVO NO CORRIENTE	1.363.860,05
1.3.02	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	1.363.860,05
1.3.02.01	PROYECTO URB.LOS PINOS	1.256.546,60
1.3.02.01.01	COSTO TERRENO	589.693,96
1.3.02.01.01.01	Terreno Urbanización los Pinos	589.693,96
1.3.02.01.02	COSTOS INFRAESTRUCTURA	293.976,05
1.3.02.01.02.01	Costos infraestructura	293.976,05
1.3.02.01.03	GASTOS OPERACION AÑOS ANT	312.987,35
1.3.02.01.03.01	Gastos Administración Años ant.	312.987,35
1.3.02.01.04	COSTOS CONSTRUCCIONES VARIAS	59.889,24
1.3.02.01.04.01	Costo construcciones varias	59.889,24
1.3.02.02	PROYECTO TIERRA FIRME	107.313,45
1.3.02.02.01	TERRENO TIERRA FIRME	24.168,70
1.3.02.02.01.01	Terreno Tierra Firme	24.168,70
1.3.02.02.02	COSTOS INFRAESTRUCTURA	83.144,75
1.3.02.02.02.10	Varios costos infraestructura	83.144,75

3.7 Cuentas y Documentos por pagar

Son los compromisos adquiridos con los proveedores, ya sea por materiales, insumos o prestación de servicios necesarios para la operación de la misma.

Al 31 de diciembre de 2012, las cuentas y documentos por pagar se compone de:

2.1.01	CUENTAS POR PAGAR	709,65
2.1.01.01	Ctas.pagar proveedores	709,65

3.8 Pasivos Financieros

El saldo de esta cuenta refleja el valor que la compañía adeuda por créditos comerciales a favor de terceros o préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras con vencimientos corrientes.

Al 31 de diciembre del 2012, el detalle es como sigue:

2.1.03	OBLIGACIONES INST.FINANC.	96.796,98
2.1.03.01	PRESTAMOS BANCARIOS	93.270,17
2.1.03.01.01	Ptmo.BancoPromerica	92.756,48
2.1.03.01.02	Ptmo.Banco Pichincha	513,69
2.1.03.02	TARJETAS DE CREDITO	3.526,81
2.1.03.02.02	Tarjeta Visa	3.526,81

Obligaciones Financieras

\$ 96.796,98

3.9 Obligaciones Fiscales

Este grupo de pasivos corrientes reúne los impuestos fiscales de IVA, Retenciones de Impuesto a la Renta generados durante el mes de diciembre del 2012, y que al corte de este estado financiero se encuentran pendientes de pago para el siguiente mes, como indica la Ley de Régimen tributario interno y su reglamento, incluye también el impuesto mínimo a la Renta del mismo período generado por el anticipo del mismo.

Se detallan los rubros de los mismos:

2.1.06	OBLIGACIONES FISCALES	144,74
2.1.06.02	RETENCION FTE.IMPTO.RENTA	144,74
2.1.06.02.01	Ret. Fte. Relación Depend.	144,34
2.1.06.02.13	Ret. Fte. Otros 2%	0,40

Total Obligaciones Fiscales	\$ 144,74
-----------------------------	-----------

3.10 Provisiones y Beneficios Sociales

Registra las obligaciones de la entidad con sus empleados por concepto de remuneraciones, beneficios sociales, aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, fondo de reserva, participación de utilidades y otros beneficios originados en sus relaciones laborales. En las fechas en que estos pasivos son pagados, se efectuará los ajustes a las provisiones a fin de no mantenerlos subestimados o sobre valorados.

Al 31 de diciembre del 2012, las provisiones corriente que se mantienen son las siguientes:

2.1.04	CUENTAS PAGAR EMPLEADOS	2.441,16
2.1.04.01	Sueldos por pagar	1.630,59
2.1.04.02	Provisión participación trabajadores	810,57
2.1.05	OBLIGACIONES CON IESS	841,15
2.1.05.01	Ap.Individual IESS	261,07
2.1.05.02	Ap.Patronal IESS	399,45
2.1.05.03	Préstamos Quirografarios	180,63
2.1.08	PROVISION BENEFICIOS SOCIALES	347,69
2.1.08.01	Décimo tercer sueldo	82,69
2.1.08.02	Décimo cuarto sueldo	265,00

3.11 Anticipos Clientes y Otros

Varios clientes dedicados a la construcción, entregaron durante el período 2012 anticipos a la Empresa para congelar precios de los inmuebles que serán vendidos y redimidos durante el siguiente período 2013, el valor asciende a \$ 453.942,64.

2.1.07	ANTICIPO CLIENTES	453.942,64
2.1.07.01	Anticipo clientes	453.942,64

3.12 Documentos por pagar accionistas

A continuación se presenta un detalle de las obligaciones pendientes de pago a accionistas al 31 de diciembre del 2012.

2.1.10	CUENTAS PAGAR ACCIONISTAS	174.382,81
2.1.10.01	Ctas.Pagar Sr. Clayton Black-Terreno	30.000,00
2.1.10.02	Otras cuentas por pagar Accionistas	144.382,81

3.13 Pasivo no Corriente

En este grupo de Pasivo, la empresa registró las Obligaciones Financieras, las Cuentas por Pagar Accionistas y las Provisiones por Beneficios a empleados, según el siguiente detalle:

2.2.02	OBLIGACIONES INST.FINANC.	127.059,18
2.2.02.01	PRESTAMOS BANCARIOS	127.059,18
2.2.02.01.01	Ptmo.BancoPromerica	127.059,18
2.2.03	CUENTAS PAGAR ACCIONISTAS	497.558,61
2.2.03.01	Ctas.PagarSr.Clayton Black-Terreno	497.558,61
2.2.04	PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	3.801,00
2.2.04.01	Jubilación Patronal	2.990,00
2.2.04.02	Desahucio	811,00

3.14 Capital Social

El Capital social de la Empresa al 31 de diciembre del 2012, es de \$ 800,00, compuesto por 800 acciones con un valor nominal de \$1,00 cada una, capital totalmente suscrito y pagado.

3.15 Reconocimiento de los ingresos, costos y gastos

Los ingresos ordinarios corresponden al valor razonable de las contraprestaciones recibidas por la venta de bienes, estos ingresos se presentan netos de impuestos las ventas, rebajas y/o descuentos.



Futurevest S.A.

Un nuevo concepto en vivienda...

al estilo que siempre soñaste.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Inmobiliaria Futurevest S.A. y puedan ser confiablemente medidos.

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de propiedad, planta y equipo se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

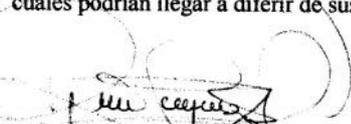
Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3.16 Estado de Flujos de Efectivos

El Estado de Flujos del Efectivo está presentado usando el método directo y presenta el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada en términos de dólares de los Estados Unidos de América al cierre del mismo.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes Estados Financieros en conformidad con las NIIF, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la evaluación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.


Ing. Rosa Elizabeth Vásquez Reina
CONTADORA