

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
POLÍTICAS Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS
ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Inmobiliaria Futurevest S.A. fue, constituida el 28 de enero del 2005, siendo su actividad principal: la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, además de, actuar como promotora en proyectos inmobiliarios, tales como urbanizaciones, clubes deportivos, edificios de vivienda y oficinas, entre otros.

El domicilio de la Compañía es en la vía a Quiroga, Barrio San Eloy, ciudad de Otavalo, provincia de Imbabura. La compañía está sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

2. BASES DE PRESETANCIÓN

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 2013, 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	13,68
1.1.01.01.01	Caja Chica	13,68
1.1.01.03	BANCOS CTA.CTE.	9.208,60
1.1.01.03.01	Cta. Cte. Bco. Promérica	7.507,72
1.1.01.03.02	Cta. Cte. Bco. Pichincha	1.644,39
1.1.01.03.03	Cta. Cte. Bco. Internacional	56,49
1.1.01.04	BANCOS CTAS.AHORROS	828,94
1.1.01.04.01	Cta.Ahorros Banco Promerica	744,94
1.1.01.04.02	Cta.Ahorros Coop.Uniotavalo	84,00

Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$ 10.051,22
---	--------------

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	25.595,78
1.1.02.01.01	Clientes Nacionales	25.595,78
1.1.02.02	CUENTAS COBRAR EMPLEADOS	6.071,71
1.1.02.02.01	Cuentas cobrar empleados	6.071,71
1.1.02.03	ANTICIPOS PROVEEDORES	88.427,99
1.1.02.03.01	Anticipo Proveedores	88.202,99
1.1.02.03.06	Anticipos trabajadores	225,00
1.1.02.04	IMPUESTOS FISCALES	16.926,94
1.1.02.04.06	Crédito Tributario Impto.Renta	16.926,94
1.1.02.06	VARIOS DEUDORES	26.814,30
1.1.02.06.01	Varios deudores	26.814,30

Total Activos Financieros	\$ 163.836,72
---------------------------	---------------

3.4 Activos Realizable

En este grupo de activos se contabilizó los costos acumulados por concepto de obras en proceso, y corresponden al valor de los materiales, mano de obra y costos generales de construcción, referente a las viviendas que la empresa construye para su venta.

En el Estado de Situación Financiera se registró Obras en Proceso por el valor de \$ 6.802,15.

3.5 Otros Activos Corrientes

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

1.1.04.01	OTROS ACTIVOS	16.493,00
1.1.04.01.01	Garantías Municipio Otavalo	253,00
1.1.04.01.02	Acometidas CNT	640,00
1.1.04.01.04	Acometidas Agua Potable	15.600,00

3.6 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 2103, 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	48.796,22
1.2.02.01	EDIFICIOS	7.759,21
1.2.02.02	MUEBLES Y ENSERES	8.757,64
1.2.02.04	EQUIPOS DE COMPUTACION	15.069,82
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	-32.561,76
1.2.10.01	Deprec.Acum. Edificios	-775,92
1.2.10.02	Deprec.Acum. Mueb.Enseres	-7.350,70
1.2.10.04	Deprec.Acum.Eq.Computacion	-14.700,69
1.2.10.06	Deprec.Acum.Eq.Oficina	-3.425,94
1.2.10.07	Deprec.Acum.Ma.y Equipo	-6.308,51

Total Propiedad, Planta y Equipo	\$ 29.956,62
---	---------------------

3.7 Otros Activos no corrientes

El Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2013, en el grupo de cuentas denominado Otros Activos no Corrientes, refleja al valor acumulado en los proyectos que la empresa está ejecutando y va a ejecutar.

1.3.02	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	1.444.057,87
1.3.02.01	PROYECTO URB. LOS PINOS	897.379,65
1.3.02.01.01	COSTO TERRENO	389.976,52
1.3.02.01.01.01	Terreno Urbaniz. los Pinos	389.976,52
1.3.02.01.02	COSTOS INFRAESTRUCTURA	235.020,00
1.3.02.01.02.01	Costos infraestructura	235.020,00
1.3.02.01.03	GASTOS OPERACION AÑOS ANT	207.493,89
1.3.02.01.03.01	Gastos Administración Años ant.	207.493,89
1.3.02.01.04	COSTOS CONST. VARIOS	64.889,24
1.3.02.01.04.01	Costos construcciones varios	64.889,24
1.3.02.03	PROYECTO TIERRA FIRME 2	369.413,44
1.3.02.03.01	TERRENO TIERRA FIRME 2	369.413,44
1.3.02.03.01.01	Terreno Tierra Firme 2	369.413,44
1.3.02.04	PROYECTO PINOS ALTOS	177.264,78
1.3.02.04.01	TERRENO PINOS ALTOS	177.264,78
1.3.02.04.01.01	Terreno Pinos Altos	177.264,78

3.8 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 2013, las cuentas y documentos por pagar se compone de:

2.1.01	CUENTAS POR PAGAR	8.126,82
2.1.01.01	Ctas.pagar proveedores	8.126,82
2.1.02	DOCUMENTOS POR PAGAR	20.600,00
2.1.02.01	Documentos por pagar	20.600,00
2.1.02.01.01	Documentos por pagar	20.600,00

3.9 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 2013, el detalle es como sigue:

2.1.03	OBLIGACIONES INST.FINANC.	174.457,21
2.1.03.01	PRESTAMOS BANCARIOS	173.518,72
2.1.03.01.01	Ptmo.Banco Promerica	102.279,80
2.1.03.01.02	Ptmo.Banco Pichincha	513,69
2.1.03.01.03	Ptmo.Banco Pichincha	15.816,77
2.1.03.01.04	Ptmo.Banco Pichincha	54.908,46
2.1.03.02	TARJETAS DE CREDITO	938,49
2.1.03.02.02	Tarjeta Visa	938,49

Obligaciones Financieras	\$174.457,21
--------------------------	--------------

3.10 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 2013, 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	1.127,87
2.1.06.01	RETENCION IVA	303,53
2.1.06.01.01	Retención 30% Iva	22,50
2.1.06.01.02	Retención 100% Iva	281,03
2.1.06.02	RETENCION FTE.IMPTO.RENTA	824,34
2.1.06.02.01	Ret. Fte. Relación Depend.	71,77
2.1.06.02.02	Ret. Fte. Hon.Profesionales	234,19
2.1.06.02.12	Ret. Fte. Otros 1%	299,10
2.1.06.02.13	Ret. Fte. Otros 2%	219,28

Total Obligaciones Fiscales	\$ 1.127,87
-----------------------------	-------------

3.11 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 2013, las provisiones corriente que se mantienen son las siguientes:

2.1.04	CUENTAS PAGAR EMPLEADOS	6.572,35
2.1.04.01	Sueldos por pagar	3.010,56
2.1.04.02	Participación trabajadores	3.561,79
2.1.05	OBLIGACIONES CON IEES	973,01
2.1.05.01	Ap.Individual IEES	303,90
2.1.05.02	Ap.Patronal IEES	455,12
2.1.05.03	Préstamos Quirografarios	213,99
2.1.08	PROVISION BENEFICIOS SOCIALES	478,65
2.1.08.01	Décimo tercer sueldo	134,15
2.1.08.02	Décimo cuarto sueldo	344,50

3.12 Anticipos Clientes y Otros

Varios clientes dedicados a la construcción, entregaron durante el período 2013 anticipos a la Empresa para congelar precios de los inmuebles que serán vendidos y redimidos durante el siguiente período 2014, el valor asciende a \$ 207.536,39

3.13 Otros Pasivos corrientes

Corresponden a las cuentas pendientes de pago a otros acreedores, el detalle comprende a las siguientes cuentas:

2.1.09	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	1.738,46
2.1.09.01	Otras Cuentas por pagar	1.738,46
2.1.15	VARIOS ACREEDORES	8.000,00

3.14 Documentos por pagar accionistas

A continuación se presenta un detalle de las obligaciones pendientes de pago a accionistas al 31 de diciembre del 2013.

2.1.10	CUENTAS PAGAR ACCIONISTAS	140.239,74
2.1.10.01	Ctas.Pagar Sr. Clayton Black-Terreno	29.900,00
2.1.10.02	Ctas.Pagar Sr. Clayton Black-Varios	108.798,96
2.1.10.03	Ctas.Pagar Sr. Clayton Black-TF 2	1.540,78

3.15 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.	48.332,72
2.2.02.01	PRESTAMOS BANCARIOS	48.332,72
2.2.02.01.01	Ptmo.Banco Promerica	18.407,39
2.2.02.01.03	Ptmo.Banco Pichincha	29.925,33
2.2.03	CUENTAS PAGAR ACCIONISTAS	839.380,11
2.2.03.01	Ctas.Pagar Sr. Clayton Black-Terreno	299.380,11
2.2.03.02	Ctas.Pagar Sr. Clayton Black-TF 2	365.000,00
2.2.03.03	Ctas.Pagar Sr. Clayton Black-Pinos Alt	175.000,00
2.2.04	PROVISION EMPLEADOS BENEFICIOS A	4.882,00
2.2.04.01	Provisión Jubilación Patronal	3.870,00
2.2.04.02	Provisión Desahucio	1.012,00

3.16 Capital Social

El Capital social de la Empresa al 31 de diciembre del 2013, es de \$ 800,00, compuesto por 800 acciones con un valor nominal de \$1,00 cada una, capital totalmente suscrito y pagado. El mismo comprende:

3.1.01	CAPITAL SOCIAL	800,00
3.1.01.01	Black Borth Clayton Allan	799,00
3.1.01.02	Echeverría Escobar Ruth Natacha	1,00

3.17 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.

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.

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 valuación 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.