

## POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

### 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)<sup>1</sup> emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)<sup>2</sup> 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 2014, 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	23,96
1.1.01.01.01	Caja Chica	23,96
1.1.01.02	CAJA GENERAL	426,02
1.1.01.02.01	Efectivo	426,02
1.1.01.03	BANCOS CTA.CTE.	2.095,39
1.1.01.03.01	Cta. Cte. Bco. Promerica	1.967,91
1.1.01.03.02	Cta. Cte. Bco. Pichincha	74,12
1.1.01.03.03	Cta. Cte. Bco. Internacional	53,36
1.1.01.04	BANCOS CTAS.AHORROS	5.196,37
1.1.01.04.01	Cta.Ahorros Banco Promerica	1.071,40
1.1.01.04.02	Cta.AhorrosCoop.Uniotavalo	84,00
1.1.01.04.03	Cta.Ahorros Mutualista Imbabura	4.040,97

Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$ 7.741,74
---	-------------

### 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	153.602,52
1.1.02.01.01	Clientes Nacionales	153.602,52
1.1.02.02	CUENTAS COBRAR EMPLEADOS	350,00
1.1.02.02.01	Cuentas cobrar empleados	350,00
1.1.02.03	ANTICIPOS PROVEEDORES	28.613,33
1.1.02.03.01	Anticipo Proveedores	19.533,33
1.1.02.03.07	LalamaJoaquin	225,00
1.1.02.03.08	Anticipo trabajador TF II	8.855,00
1.1.02.03.08.01	Anticipo trabajadores	5.255,00
1.1.02.03.08.02	Anticipo tapialeros	2.700,00
1.1.02.03.08.03	Anticipo Junta Agua Karabuela	900,00
1.1.02.04	IMPUESTOS FISCALES	16.928,93
1.1.02.04.06	Credito Tributario impuesto a la Renta	16.928,93

Total Activos Financieros	\$ 199.494,78
---------------------------	---------------

No se realizó estimaciones para cuentas de dudoso recaudo, dado que la experiencia crediticia de los mismos se considera que no ha variado significativamente, y la Administración considera que tales importes aún sigue siendo recuperables.

La antigüedad de los saldos de cuentas por cobrar comerciales, a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	Año 2.014	Año 2.013
Entre 1 y 30 días	133,350.62	25,000.00
Entre 31 y 60 días	20,176.86	520.78
Más de 360 días	75.04	75.00
<b>Total:</b>	<b><u>153,602.52</u></b>	<b><u>25,595.78</u></b>

No se realizó la estimación para deterioro de cuentas por cobrar ya que la Administración considera que no es necesaria ya que el riesgo potencial de cuentas incobrables no existe. La antigüedad de las cuentas por cobrar y la situación de los clientes son continuamente monitoreadas para asegurar lo adecuado de la estimación en los estados financieros.

### 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.

1.1.03	ACTIVO REALIZABLE	622,19
1.1.03.01	Inventario de Materiales	622,19

### 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	8.844,84
1.1.04.01.02	Acometidas CNT	320,00
1.1.04.01.04	Acometidas Agua Potable	3.050,00
1.1.04.01.05	Cuentas Reembolso Mut.Imbabura	5.474,84

### 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 2104, es como sigue:

1.2.01	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NO DEPREC	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	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO DEPREC AB	50.601,22
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	16.874,82
1.2.02.06	EQUIPO DE OFICINA	4.775,77
1.2.02.07	MAQUINARIA Y EQUIPO	12.433,78
1.2.10	DEPRECIACION ACUM. PROP.PLANTA Y EQUIPO	-36.127,62
1.2.10.01	Deprec.Acum. Edificios	-1.163,88
1.2.10.02	Deprec.Acum. Mueb.Enseres	-8.226,82
1.2.10.04	Deprec.Acum.Eq.Computacion	-15.281,43
1.2.10.06	Deprec.Acum.Eq.Oficina	-3.903,54
1.2.10.07	Deprec.Acum.Ma.y Equipo	-7.551,95
Total Propiedad, Planta y Equipo		\$ 28.195,76

### 3.7 Otros Activos no corrientes

El Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2014, 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	1.315.566,82
1.3.02.01	PROYECTO URB.LOS PINOS	681.419,45
1.3.02.01.01	COSTO TERRENO	256.367,00
1.3.02.01.01.01	Terreno Urbanizacion los Pinos	256.367,00
1.3.02.01.02	COSTOS INFRAESTRUCTURA	154.500,00
1.3.02.01.02.01	Costos infraestructura	154.500,00
1.3.02.01.03	COSTOS OPERAC.Y MANTENIM.	211.111,19
1.3.02.01.03.01	Costos Operacion Proyecto	187.445,69
1.3.02.01.03.02	Costos Alicuotas Mantenimiento	23.665,50
1.3.02.01.04	COSTOS CONST.VARIAS	59.441,26
1.3.02.01.04.01	Costo construcciones varias	59.441,26
1.3.02.03	PROYECTO TIERRA FIRME 2	456.882,59
1.3.02.03.01	TERRENO TIERRA FIRME 2	316.002,92
1.3.02.03.01.01	Terreno Tierra Firme 2	316.002,92
1.3.02.03.04	COSTOS TOTALES INFRAEST.	140.879,67
1.3.02.03.04.01	Costos Totales Infraestructura	140.879,67
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

De igual forma se registra el Activo por Impuestos Diferidos, correspondientes a la provisión por Jubilación Patronal del año 2014.

1.3.04	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	273,90
1.3.04.01	Activo Imptos.DiferidosJub.Patronal	273,90

### 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 2014, las cuentas y documentos por pagar se compone de:

2.1.01	CUENTAS POR PAGAR	5.437,72
2.1.01.01	Ctas.pagar proveedores	5.437,72

Detalle de proveedores:

Urbanización los Pinos	\$ 2.946,46
Paz Ruiz Luis Alfonso	1.609,62
Oña Charro Hector Vicente	424,68
Otras menor valor	456,96

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales es similar a su valor razonable debido a que el impacto de su descuento no es significativo.

### 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 2014, el detalle es como sigue:

2.1.03	OBLIGACIONES INST.FINANC.	85.650,34
2.1.03.01	PRESTAMOS BANCARIOS	85.265,30
2.1.03.01.01	Ptmo.BancoPromerica	19.092,25
2.1.03.01.04	Ptmo.Banco Pichincha 82700	29.925,33
2.1.03.01.05	Ptmo.Banco Pichincha 80700	36.247,72
2.1.03.02	TARJETAS DE CREDITO	385,04
2.1.03.02.02	Tarjeta Visa	385,04

Obligaciones Financieras	\$	85.650,34
--------------------------	----	-----------

### 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 2014, 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	1.116,33
2.1.06.01	RETENCIONES DEL IVA	370,96
2.1.06.01.01	Retencion 30% Iva	140,59
2.1.06.01.02	Retencion 70% Iva	220,73
2.1.06.01.03	Retencion 100% Iva	9,64
2.1.06.02	RETENCION FTE. IMPTO.RENTA	139,10
2.1.06.02.02	Ret. Fte. Honorarios Profesionales	8,04
2.1.06.02.07	Ret. Fte. Transporte	1,13
2.1.06.02.08	Ret. Fte. Transf.BienesNat.Corp.	61,22
2.1.06.02.13	Ret. Fte. Otros 2%	68,71
2.1.06.03	Impuesto a la Renta por pagar	606,27

Total Obligaciones Fiscales	\$	1.116,33
-----------------------------	----	----------

### 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 2014, las provisiones corriente que se mantienen son las siguientes:

2.1.04	CUENTAS PAGAR EMPLEADOS	13.928,01
2.1.04.01	Sueldos por pagar	4.202,99
2.1.04.02	Participación Utilidades	9.725,02
2.1.05	OBLIGACIONES CON IESS	1.744,61
2.1.05.01	Ap.Individual IESS	503,48
2.1.05.02	Ap.Patronal IESS	647,35
2.1.05.03	Prestamos Quirografarios	593,78
2.1.08	PROVISION BENEFICIOS SOCIALES	860,59
2.1.08.01	Decimo tercer sueldo	293,99
2.1.08.02	Decimo cuarto sueldo	566,60

### 3.12 Anticipos Clientes y Otros

Varios clientes dedicados a la construcción, entregaron durante el período 2014 anticipos a la Empresa para congelar precios de los inmuebles que serán vendidos y redimidos durante el siguiente periodo 2014, el valor asciende a \$ 108.474,00

2.1.07	ANTICIPO CLIENTES	108.474,00
2.1.07.01	Anticipo clientes	108.474,00

### 3.13 Otros Pasivos corrientes

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

2.1.15	VARIOS ACREEDORES	2.408,00
2.1.15.01	Varios acreedores	2.408,00

### 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 2014.

2.1.10	CUENTAS PAGAR ACCIONISTAS	123.976,46
2.1.10.01	Ctas.PagarSr.Clayton Black-Terreno Inmo	14.795,39
2.1.10.02	Ctas.Pagar Sr. Clayton Black Varios	33.157,15
2.1.10.03	Ctas.PagarSr.Clayton Black TF 2	76.023,92

### 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.	40.752,28
2.2.02.01	PRESTAMOS BANCARIOS	40.752,28
2.2.02.01.04	Ptmo.Banco Pichincha 80700	40.752,28

2.2.03	CUENTAS PAGAR ACCIONISTAS	915.975,62
2.2.03.01	Ctas.Pag.Clayton Black-TerrenoInmo	375.975,62
2.2.03.02	Ctas.Pag.Clayton Black-Terreno TF2	365.000,00
2.2.03.03	Ctas.Pag.Clayton Black-Terreno Pinos Alt	175.000,00
2.2.04	PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	6.526,00
2.2.04.01	Jubilacion Patronal	5.305,00
2.2.04.02	Desahucio	1.221,00

### 3.16 Capital Social

El Capital social de la Empresa al 31 de diciembre del 2014, 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 Aportes Futuras Capitalizaciones

Al 31 de diciembre de 2014, la cuenta Aportes Futuras Capitalizaciones suma \$ 400.000,00 según detalle a continuación, valor con el cual se realiza el trámite de aumento de capital en los primeros meses del año 2015.

3.2.01	APORTE ACCIONISTAS FUT.CAPITLIZAC.	400.000,00
3.2.01.01	Black Borth Clayton Allan	399.500,00
3.2.01.02	Echeverría Escobar Ruth Natacha	500,00

### 3.18 Ingresos de Operación

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 Ingresos del año 2014 se componen de:

	Año 2.014	Año 2.013
Ventas de los Pinos	506,106.03	521,495.99
Ventas Tierra firme	133,321.13	80,000.00
<b>Total:</b>	<b><u>639,427.16</u></b>	<b><u>601,495.99</u></b>

### 3.19 Costos y gastos

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.

El costo de ventas del año 2014 se compone de:

	Año 2.014	Año 2.013
Costo ventas urb. Pinos	342,259.45	408,371.28
Costo ventas Tierra Firme	83,772.72	41,249.84
<b>Total:</b>	<b><u>426,032.17</u></b>	<b><u>449,621.12</u></b>

Los gastos de administración y ventas del año 2014 son:

6.1	GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	146,145.69
6.1.01	GASTO SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	67,358.00
6.1.03	GASTO HONORARIOS PROFESIONALES	7,203.84
6.1.04	GASTO SERVICIOS PRESTADOS	13,624.80
6.1.08	GASTO TRANSPORTE	1,274.10
6.1.09	GASTO IMPUESTOS Y TASAS MUNICIPALES	9,665.56
6.1.10	GASTO DEPRECIACION A.FIJOS	3,565.86
6.1.14	GASTO MANT. EQUIPOS OFICINA	6.00
6.1.15	GASTO SUMINISTROS OFICINA	563.42
6.1.17	GASTO PEAJES	12.00
6.1.19	GASTO SERVICIOS BASICOS	517.97
6.1.20	GASTO CONSUMO CELULAR E INTERNET	2,409.62
6.1.21	GASTO COPIAS	147.03
6.1.22	GASTO IMPRESION DE DOCUMENTOS	523.40
6.1.23	GASTO MANTENIMIENTO SOFTWARE	179.20
6.1.24	GASTO NOTARIOS Y REGISTRADORES	1,927.52
6.1.26	GASTO ALICUOTAS MANTENIMIENTO	6,033.65
6.1.27	GASTO REFRIGERIO EMPLEADOS	260.10
6.1.29	GASTO ENVIOS DOC.	3.25
6.1.32	GASTO SUMIN.LIMP.Y MANT.	370.23
6.1.34	GASTO IMPUESTOS Y CONTRIB.	6,308.90
6.1.38	GASTO JUBILACION Y DESAHUCIO	1,503.00
6.1.39	GASTOS APROBAC MUNIC Y OTROS	1,740.95
6.1.41	GASTOS DE GESTION	204.33
6.1.42	GASTO MANTENIM.INSTALACIONES	180.00
6.1.43	GASTOS RESULTADOS	20,450.73
6.1.99	GASTOS GENERALES OPERACION	112.23

También se presentan en el Estado de Resultados Integral Otros gastos que corresponden a:

7.1.01	GASTOS FINANCIEROS	19,887.22
7.1.02	GASTO SERVICIOS BANCARIOS	381.56
7.9	VARIOS GASTOS	3,361.50

Otavaló, 12 de marzo de 2015.

Ing. Rosa E. Vásquez Reina  
CONTADORA  
CPA. Matrícula 25.612