

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A. AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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 Guirapá, Barrio San Elroy, 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 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. 9C-ICL-CPAIFRS-0-11-010 de fecha 11 de octubre de 2011, artículo décimo primero, emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

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

3. POLÍTICAS 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 aquellos 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 periodo.

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 2015, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad y está compuesto por:

1.1.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	83299,97
1.1.01.01	CAJA CHICA	21,30
1.1.01.01.01	Caja Chica	21,30
1.1.01.02	CAJA GENERAL	300,33
1.1.01.02.01	Caja	300,33
1.1.01.03	BANCOS CTA.CTE	8296,16
1.1.01.03.01	Cta. Cta. Bco. Promerica	1172,91
1.1.01.03.02	Cta. Cta. Bco. Pichincha	4980,28
1.1.01.03.03	Cta. Cta. Bco. Internacional	53,96
1.1.01.04	BANCOS CTAS. AHORROS	26577,68
1.1.01.04.01	Cta. Ahorros Banco Promerica	53,6
1.1.01.04.02	Cta. Ahorros Coup Univasale	84
1.1.01.04.03	Cta. Ahorros Mutualista Imbabura	26439,28

1.1.01.08	INVERSIONES	35114.34
1.1.01.08.01	Inversión Póliza Prejudicial	35114.34

2.3 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	ACTIVOS FINANCIEROS	1543.89
1.1.02.01	CUENTAS COBRAR CUENTES	89.85
1.1.02.01.01	Clientes Comerciales	89.85
1.1.02.02	CUENTAS COBRAR EMPLEADOS	500.00
1.1.02.02.01	Cuentas cobrar empleados	500.00
1.1.02.03	ANTICIPOS PROVEEDORES	250.00
1.1.02.03.01	Anticipos Proveedores	250.00
1.1.02.04	IMPUESTOS FISCALES	0.00
1.1.02.08	VARIOS DEUDORES	704.04
1.1.02.08.01	Varios deudores	704.04

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.

2.4 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	922.15
1.1.03.01	Inventarios de Materiales	922.15

3.5 Otros Activos Corrientes

Comprender 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	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	80.00
1.1.04.01	OTROS ACTIVOS	80.00
1.1.04.01.01	Acometidas CNT	80.00

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, se lea 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 2015 es como sigue:

1.2.01	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NO DEPRECIAR	13722.16
1.2.01.01	TERRENO	13722.16
1.2.01.01.01	Terreno Oficina Vallas	13722.16
1.2.02	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO DEPRECIAR	50801.22
1.2.02.01	EDIFICIOS	7759.21
1.2.02.02	MUEBLES Y ENSERES	8757.64
1.2.02.04	EQUIPOS DE COMPUTACION	19874.82
1.2.02.06	EQUIPO DE OFICINA	4775.77
1.2.02.07	MAQUINARIA Y EQUIPO	12433.78
1.2.10	DEPRECIACION ACUM. PROP. PLANTA Y EQUIPO	-30258.16

3.7 Otros Activos no corrientes

El Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2015, en el grupo de cuentas denominado "Otros Activos no Corrientes", refleja el valor acumulado en los proyectos que la empresa está ejecutando y va a ejecutar.

1.3.02	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	809104.86
1.3.02.01	PROYECTO URB-LOS PINOS	595458.23
1.3.02.01.01	COSTO TERRENO	247307.34
1.3.02.01.01.01	Terreno Urbanización los Pinos	247307.34
1.3.02.01.02	COSTOS INFRAESTRUCTURA	149040.30
1.3.02.01.02.01	Obras Infraestructura	149040.00
1.3.02.01.03	COSTOS OPERAC. Y MANTENIM.	109111.19
1.3.02.01.03.01	Costos Operación Proyecto	145445.86
1.3.02.01.03.02	Costos Alcantaral Mantenimiento	23665.50
1.3.02.03	PROYECTO TIERRA FIRME 2	64881.37
1.3.02.03.01	TERRENO TIERRA FIRME 2	33413.68
1.3.02.03.01.01	Terreno Tierra Firme 2	33413.68
1.3.02.03.04	COSTOS TOTALES INFRAEST.	21568.29
1.3.02.03.04.01	Costos Totales Infraestructura	21568.29
1.3.02.04	PROYECTO PINOS ALTOS	178864.78
1.3.02.04.01	TERRENO PINOS ALTOS	177264.78
1.3.02.04.01.01	Terreno Pinos Altos	177264.78
1.3.02.04.03	COSTOS VARIOS PROYECTOS	1400.00
1.3.02.04.03.01	Costos estudios y diseños	1400.00

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 2015, las cuentas y documentos por pagar se componen de:

2.1.01	CUENTAS POR PAGAR	8707.78
2.1.01.01	Ctas. pagar proveedores	8707.78

El detalle de cuentas por pagar a proveedores es como sigue:

CVT	22.55
LEMA RINEDA JOSE	153.62
MORA SALAS MIGUEL	2814.10
MUTUALISTA MBABURA	2917.25
TOTAL	6707.52

3.9 Pasivos Financieros

El Estado 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 2015, el detalle es como sigue:

2.1.01	OBLIGACIONES INST. FINANCI.	45762.38
2.1.01.01	PRESTAMOS BANCARIOS	45762.38
2.1.01.01.01	Primo Bancos Pichincha 80700	45762.38

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 2015, 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 periodo generado por el anticipo del mismo. Se detallan los rubros de los mismos:

2.1.06	OBLIGACIONES FISCALES	4898.88
2.1.06.01	RETENCIONES DEL IVA	608.82
2.1.06.01.01	Retención 30% Iva	79.23
2.1.06.01.02	Retención 75% Iva	6.85
2.1.06.01.03	Retención 100% Iva	524.74
2.1.06.02	RETENCION RTE IMPTO RENTA	518.28
2.1.06.02.01	Ret. Fie. Retención Depend.	137.36
2.1.06.02.07	Ret. Fie. Transporte	2.80
2.1.06.02.08	Ret. Fie. Transf. Bienes Int. Corp.	26.23
2.1.06.02.13	Ret. Fie. Otros 2%	33.54
2.1.06.02.14	Ret. Fie. Otros 8%	318.27
2.1.06.03	Impuesto a la Renta por pagar	2.777.78

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 2015, las provisiones corrientes que se mantienen son las siguientes:

2.1.08	PROVISION BENEFICIOS SOCIALES	2754.03
2.1.08.01	Decimo tercer sueldo	479.14
2.1.08.02	Decimo cuarto sueldo	590.00
2.1.08.03	Vacaciones por pagar	1684.89

3.12 Anticipo Clientes y Otros

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de anticipo clientes y varios acreedores es \$ 19.228,77.

2.1.15	VARIOS ACREEDORES	19228.77
2.1.15.01	Varios acreedores	1167.20
2.1.15.02	Clientes Tierra Firme S	18061.57

3.13 Cuentas por pagar accionistas

A continuación se presenta un detalle de las obligaciones pendientes de pago a accionistas al 31 de diciembre del 2015:

2.1.10	CUENTAS PAGAR ACCIONISTAS	8955.84
2.1.10.01	Ctas.Pagar Sr Clayton Black TF 2	8955.84

3.14 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	PASIVO NO CORRIENTE	305389.00
2.2.03	CUENTAS PAGAR ACCIONISTAS	297005.00
2.2.03.01	Ctas.Pag Clayton Black Terremos TF2	122000.00
2.2.03.02	Ctas.Pag Clayton Black Terremos Finca A6	(75000.00)
2.2.04	PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	8338.00
2.2.04.01	Aguinaldo Patronal	8470.00
2.2.04.02	Desahucio	1888.00

3.15 Capital Social

El Capital social de la Empresa al 31 de diciembre del 2015, es de \$ 400.000,00, compuesto por 400.000 acciones con un valor nominal de \$1,00 cada una, capital totalmente suscrito y pagado. En el año 2015 se realizó un aumento de capital de \$ 400.000,00 con el saldo de aportes futuras capitalizaciones, y el saldo de estas cuenta corresponde a:

3.1.01	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	400000.00
3.1.01.01	Black Berth Clayton Alan	400000.00
3.1.01.02	Eduverto Escobar Ruiz Naveira	500.00

3.16 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 fluyan a la inmobiliaria Futurevest S.A. y puedan ser confiablemente medidos.

Los ingresos del año 2015 se componen de

4.1.01	VENTA DE INMUEBLES	777878.85
4.1.01.01	VENTAS LOS PINOS	30000.00
4.1.01.01.01	Venta Lotes Proy Los Pinos	30000.00
4.1.01.02	VENTAS TIERRA FIRME	734182.11
4.1.01.02.02	Ventas Lotes Proy Tierra Firme II	734182.11
4.1.01.03	VENTAS SERVICIOS	13894.94
4.1.01.03.01	Venta Servicio Administración Proy	13894.94

3.17 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 2015 se compone de:

3.1.01	COSTO VENTAS	884091.40
3.1.01.01	COSTO VENTA DE LOTES TERRENO	884091.40
3.1.01.01.03	Costo Via Lotes Phase	14518.98
3.1.01.01.05	Costo Via Lotes Tarea Firma R	349571.44

Los Gastos de Operación suman \$ 232.192.93 y la Utilidad del Ejercicio es igual a \$ 50.558.39.

Utilidad del Ejercicio	50.558.39
(-) Participación Trabajadores	7.553.76
(-) Impuesto a la Renta Causado	13.768.02
Utilidad antes de Reserva	29.206.61
(-) 10% Reserva Legal	2.920.66
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	26.285.95

Olevalo, 15 de marzo de 2016.


CRA Rosa E. Vázquez Reina
CONTADORA