

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
En dólares estadounidenses

Nota 1. Constitución, objeto y antecedentes de la Sociedad

Inmobiliaria Futurevest S.A., es una Sociedad anónima, con domicilio legal en la ciudad de Otavalo, RUC 1091715380001 constituida por escritura pública del 28 de enero de 2005. El Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Otavalo, certificó la escritura pública de

Constitución de la Sociedad Inmobiliaria Futurevest S.A. el 21 de febrero de 2005. La duración de la Sociedad es de 100 años.

Su domicilio tributario se ubica en el barrio San Eloy, Conjunto Urbanización los Pinos, Vía Quiroga, Otavalo - Ecuador.

Su objeto social 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 capital social de la Sociedad a la fecha es de USD 400.800,00 dólares estadounidenses, equivalentes a 400.800 acciones iguales e indivisibles de un dólar cada una.

Nombre de los socios	Acciones	%
Clayton Allan Black Borth	400.299	99,88
Ruth Natacha Echeverría Escobar	501	0,13

Nota 2. Resumen de las principales políticas contables

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estados financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación

El juego completo de estados financieros de Inmobiliaria Futurevest S.A., ha sido preparado de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), así como, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración de la Sociedad declara que las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación del presente juego de estados financieros.

2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
En dólares estadounidenses

Las siguientes nuevas Normas Internacionales han sido adoptadas en estos estados financieros:

Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2013:

Enmiendas a NIIF

NIC 1 - Presentación de estados financieros

Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifican y agrupan evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores. Fecha de aplicación obligatoria en ejercicio iniciado a partir de 01 de Julio de 2012

NIIF 7 - Instrumentos Financieros: Información a Revelar

Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera. Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2013.

NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados, NIIF 11: 01 de Enero de 2013 Acuerdos Conjuntos y NIIF 12: Revelaciones de participaciones en otras entidades. Emitidas en junio de 2012. Clarifica las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarla el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma.

Normas

NIC 27 - Estados financieros separados

Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio sólo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 28.

NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados. Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 "Consolidación de entidades de propósito especial" y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 "Estados financieros consolidados". Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados.

NIIF 11 - Participación en negocios conjuntos

Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 "Participación en negocios conjuntos" y SIC 13 "Entidades controladas conjuntamente". Provee un reflejo más realista de los acuerdos conjuntos enfocándose en los derechos y obligaciones que surgen de los acuerdos más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto.

NIIF 13 - Medición de valor razonable

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
En dólares estadounidenses

NIC 19 - Beneficios a empleados

Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados. La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros, en la medición razonable que podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

Nuevas normas y modificaciones a normas aún no adoptadas

Se han emitido nuevas NIIFs y modificaciones a ciertas NIIFs, cuya aplicación no es requerida para el año 2015 y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Sociedad.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

Esta norma reemplaza a la NIC 39, 'Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición y modifica ciertos criterios para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Asimismo, modifica los criterios para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, planteando un enfoque en función de un modelo que se basa en estimar la pérdida esperada de la cartera de créditos que reemplazará el modelo actual de la NIC 39 que estima la provisión por deterioro de activos financieros con base en el concepto de pérdidas incurridas.

La NIIF 9 es efectiva a partir de estados financieros consolidados iniciados el 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada.

La Sociedad no espera que los cambios que plantea la NIIF 9 impacten de forma relevante los criterios de clasificación y medición de activos y pasivos financieros actualmente aplicados.

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Esta norma reemplazará a la NIC 18, Ingresos de actividades ordinarias y a la NIC 11, Contratos de construcción y desarrolla un único criterio para el reconocimiento de los ingresos, el cual pone énfasis en las obligaciones de desempeño que adquiere el vendedor a fin de determinar la oportunidad y cuantía en la que los ingresos deben ser reconocidos, otorgando mayor importancia a la transferencia de control que a la transferencia de riesgos y beneficios.

La NIIF 15 es efectiva a partir de estados financieros consolidados iniciados el 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada

A la fecha de los estados financieros, la Sociedad no está en condiciones de estimar el efecto que la NIIF 15 podría tener sobre sus estados financieros.

2.3 Interpretaciones

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el año 2016.

2.3.1 Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Sociedad opera. La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.3.2 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.3.3 Efectivo y equivalente al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas bancarias, sin ningún tipo de restricción de uso en el transcurso normal de las operaciones. La Sociedad considera como efectivo a los saldos bancos.

2.3.4 Activos financieros

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: cuentas por cobrar, anticipos a proveedores, impuestos y su correspondiente pérdida por deterioro. La Sociedad ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Las cuentas por cobrar se originan principalmente por la venta de lotes de terrenos. Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los pagos que efectúan los clientes se reconocen como anticipos recibidos de clientes en el estado de situación financiera, durante el período de habilitación de sus terrenos y antes de su entrega física.

La Administración no estima realizar una provisión por este concepto, debido a que no han existido deudores incobrables en los últimos ejercicios.

Anticipos a proveedores

Corresponden principalmente a anticipados entregados a terceros por trabajos realizados en los proyectos.

Impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: anticipo al impuesto a la renta y retenciones en la fuente las cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

2.3.5 Inventario de materiales

Los inventarios comprenden materiales de construcción usados en el negocio de los proyectos y son de baja rotación en estos períodos. Los inventarios se valorizan al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución de los proyectos, los cuales no exceden el valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones del negocio, menos los costos para completar el desarrollo del proyecto y los gastos de venta.

2.3.6 Propiedades, planta y equipo

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Sociedad para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Sociedad cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
En dólares estadounidenses

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Sociedad obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Sociedad mantenga el control de los mismos.

El activo se presenta a su costo de adquisición al cierre de cada ejercicio. Los bienes empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método lineal de acuerdo con la vida útil estimada para los distintos grupos de bienes.

Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

Un detalle de las vidas útiles de uso y valores residuales se detallan a continuación:

Clase de activo	Vida útil
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Equipo de oficina	10
Maquinaria y equipo	10

La vida útil de los activos se revisa y ajusta si es necesario en cada cierre de ejercicio, de tal forma de mantener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

2.3.7 Construcciones en proceso

El valor en libros de las obras en proceso e inmuebles terminados comprende los costos de diseño, materiales, mano de obra directa, otros costos indirectos, costos de financiamiento y gastos generales relacionados con la construcción.

Las construcciones en proceso se reconocen inicialmente al costo incluyendo los costos de infraestructura, operación, mantenimiento, mano de obra, estudios, diseño, impuestos municipales, prediales, tasas y otros gastos. Después de su reconocimiento inicial, las construcciones se reconocen a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable de las construcciones se reconocen en el estado de resultados integrales.

Las construcciones en proceso se reconocen a su valor razonable en los casos en que se considere que es posible determinar el valor razonable de manera confiable. Las construcciones en proceso cuyo valor razonable no se considera que se pueda determinar de manera confiable se reconocen, al momento en que su construcción ha culminado, al costo menos su provisión por deterioro hasta el momento en que sea posible determinar su valor razonable de manera confiable o hasta el momento en que la construcción se completa, lo que ocurra primero.

Cuando terrenos clasificados como propiedades de inversión son objeto de cambio en su uso, lo que se evidencia por el comienzo de su desarrollo con el objeto de su venta, el

inmueble se transfiere al rubro de inventarios. Su costo asumido para su tratamiento contable subsecuente es su valor razonable a la fecha del cambio en su uso.

2.3.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos de proveedores, otras obligaciones y pasivos corrientes ocurridas en el curso normal de las operaciones. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos. De lo contrario, se presentan como pasivos no corrientes. Las cuales se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

2.3.9 Otros pasivos financieros

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos incurridos en la transacción. Estos préstamos se registran posteriormente a su costo, cualquier diferencia entre el valor recibido y el pago se reconoce en el estado de resultados integrales. Se amortizan durante el período del préstamo con el que se afecta el resultado. La Sociedad clasifica bajo este concepto principalmente deudas con instituciones bancarias nacionales.

2.3.10 Costos por intereses

Es política de la Sociedad reconocer los costos por intereses, considerando la fecha de inicio del financiamiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del período del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23 Costos por Préstamos.

2.3.11 Costos de financiamiento

Los costos de endeudamiento generales y específicos directamente atribuibles a la adquisición, construcción, los que corresponden a activos que necesariamente toman un período sustancial para alcanzar su propósito de venta, se agregan al costo de dichos activos hasta que el período en que los activos estén sustancialmente listos para su propósito de venta. Estos son los casos de proyectos en curso. Los costos de financiamiento se reconocen en resultados en el período en el que se incurren.

2.3.12 Cuentas por pagar diversas relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas son instrumentos financieros pasivos, dichas relaciones generan la obligación de erogaciones en efectivo u otro instrumento financiero y a cambio se recibe el hecho económico por un préstamo recibido para la compra de los terrenos donde se desarrollan los proyectos. La compañía registra en esta línea del estado financiero las cuentas por pagar que serán pagadas dentro del ciclo de operación o en un período no mayor a un año para las corrientes y las que están por fuera del ciclo o superior a un año como no corrientes.

2.3.13 Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El impuesto a la renta se contabiliza sobre la base de la utilidad grabable determinada según las leyes tributarias, al término del ejercicio la Sociedad presenta un resultado tributario negativo.

La Sociedad registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, para el ejercicio actual son medidos al monto que es estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas

impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada período.

2.3.14 Beneficios

El costo de los beneficios a empleados que califican como planes de beneficios definidos de acuerdo a la "NIC 19 Beneficios a Empleados, es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de futuros aumentos de tasas de sueldos, tasas de rotación, entre otros, además de tasas de descuento y tasa de mortalidad e invalidez. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

La Sociedad ha registrado provisión por concepto de indemnizaciones por años de servicio de acuerdo a lo que establece el Código de Trabajo. Las ganancias o pérdidas actuariales relacionadas con ajustes de experiencia y cambios en las variables se reconocen como Otros resultados integrales y forman parte del patrimonio.

2.3.15 Capital

El capital social está constituido por participaciones comunes autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del patrimonio neto. Las acciones comunes se presentan en el patrimonio.

2.3.16 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos generados en la Sociedad inmobiliaria se reconocen cuando se firman las respectivas escrituras de compraventa de lotes de terrenos.

Los ingresos se reconocen por el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de la venta de lotes de terrenos en el curso ordinario de las operaciones de la Sociedad.

2.3.17 Reconocimiento de costos y gastos

El costo de venta de lotes corresponde al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución del proyecto. El costo de venta de los lotes de terreno se reconoce simultáneamente con el reconocimiento de la venta. Los otros costos y gastos se reconocen conforme se devengan.

2.3.18 Gastos de administración y ventas

Corresponden a desembolsos efectuados por gastos de administración y ventas que se cargan directamente a los resultados integrales y se reconocen en el periodo en el que se incurrir, por la base de acumulación (método del devengo), corresponde principalmente a: sueldos, salarios, impuestos, contribuciones, mantenimiento de instalaciones, sistemas, gastos notariales, depreciaciones, beneficios sociales e indemnizaciones; honorarios, entre otros.

2.3.19 Estado de flujo de efectivo

Se ha considerado como efectivo equivalente aquellas inversiones de corto y largo plazo que se efectúan y ha considerado como movimiento de efectivo operacional, todos aquellos flujos positivos o negativos relacionados directamente con el giro de la Sociedad, utilizando el método directo.

2.3.20 Riesgos financieros

La Sociedad está expuesta a riesgos propios de la industria en la que desarrolla sus actividades, y a riesgos que tienen relación con el ciclo económico de sus actividades.

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
En dólares estadounidenses

Riesgo de crédito

Los resultados son sensibles ante la posibilidad de que sus deudores no paguen a tiempo sus obligaciones con la Sociedad. La realidad del negocio Inmobiliario reconoce las ventas sólo cuando ha ocurrido la firma de la escritura, por lo cual el riesgo se mitiga por la misma operación. Se vende lotes de terreno con un anticipo del 10% a un plazo máximo de un año, previo el análisis del cliente.

Riesgo de liquidez

La posibilidad de que la Sociedad pueda caer en incumplimiento de sus obligaciones con terceros tanto por situaciones comunes o extraordinarias debido a un apalancamiento excesivo o a una inadecuada proyección o administración del flujo de caja, es un riesgo frente al cual la Administración se protege de manera activa al definir políticas de bajo endeudamiento para sus operaciones, proyecciones de crecimiento a riesgo controlado.

Riesgo político

Cuando las autoridades deciden realizar cambios en el marco jurídico es posible que ocurra la postergación o aceleración de las inversiones de ciertos sectores económicos. En el caso de la construcción pues estos cambios involucran modificaciones de leyes ambientales, tributarias, de inversión y de competencia, las cuales son críticas al considerar la factibilidad económica de los proyectos. Toda modificación podría afectar la factibilidad y rentabilidad de los proyectos por lo cual no se puede obviar su consideración.

Análisis de Sensibilidad

Respecto al riesgo en condiciones de financiamiento, cabe destacar que la deuda financiera es mayoritariamente asociada al desarrollo de proyectos.

	2016	2015
Préstamos bancarios	115.000,00	40.752,28
Efectivo y equivalentes de efectivo	10.684,54	63.299,97
Deuda	104.315,46	(22.547,69)
Patrimonio	452.927,44	503.722,23
Apalancamiento financiero	0,23	(0.04)

Nota 3. Efectivo y equivalente al efectivo se refiere a:

CUENTA	2016	2015
Bancos	10.684,54	63.299,97
TOTAL	USD 10.684,54	63.299,97

Nota 4. Anticipo a Proveedores se refieren a:

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
En dólares estadounidenses

CUENTA	2016	2015
Proveedores	350,00	250,00
Trabajadores Proyecto La Banda	13.014,00	- 4.1
TOTAL	USD 13.364,00	250,00

4.1. Este valor corresponde a anticipos entregados a trabajadores de la construcción por trabajos realizados en el proyecto La Banda.

Nota 5. Otras Cuentas por Cobrar se refieren a:

CUENTA	2016	2015
Cuentas por Cobrar Empleados	-	500,00
Impuestos Fiscales	8.929,18	-
Varios Deudores	-	704,04
Otros	-	80,00
TOTAL	USD 8.929,18	1.284,04

Nota 6. Inventario de materiales al 31 de diciembre de 2016 por un valor de USD 622,19, corresponde a materiales de construcción de acabados que se mantienen en la bodega y no se han utilizado en este período. La Administración ha realizado el inventario físico del mismo al 31 de diciembre de 2016.

Nota 7. Propiedad, Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2016 se refieren a:

ANEXO

Nota 8. Construcciones en Proceso se refiere a:

CUENTA	2016	2015
PROYECTO URBANIZACIÓN LOS PINOS		
Costo Terreno	235.558,96	247.307,04
Costo Infraestructura	149.040,00	149.040,00
Costo Operación y Mantenimiento	178.914,91	169.111,19
Costo Construcción Casa Comunal	20.744,12	-
PROYECTO TIERRA FIRME II		

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
En dólares estadounidenses

Costo Terreno	10.787,63	33.413,68
Costo Infraestructura	375,00	31568,29
Costo Operación	31.568,29	
PROYECTO PINOS ALTOS		
Costo Terreno	177.264,78	177.264,78
Costo Infraestructura	7.733,41	
Costo varios	-	1.400,00
PROYECTO CASA LA BANDA		
Costo Terreno	65.000,00	
Costo Infraestructura	4.762,13	
Costo Operación	13.301,71	
TOTAL	USD	895.050,94 809.104,98

Corresponden a proyectos de urbanización de viviendas y lotes de terreno ciudad de Otavalo y Cotacachi que se han concluido y además se está desarrollando nuevos proyectos para el año 2017.

Nota 9. Préstamos Bancarios, al 31 de diciembre de 2016 estaban constituidos de la siguiente manera:

	Nro. OPERACIÓN	VENCIMIENTO	CAPITAL	INTERÉS	2016	2015
CORTO PLAZO						
Banco Pichincha	2120807-00	02-10-2016	77.000,00	11,20%		40.752,28
Banco Pichincha	2605456-00	13-12-2019	80.000,00	11,23%	23.643,72	
Banco Pichincha	2605455-00	26-06-2017	35.000,00	11,23%	35.000,00	
TOTAL				USD	58.643,72	40.752,28

	Nro. OPERACIÓN	VENCIMIENTO	CAPITAL	INTERÉS	2016	2015
LARGO PLAZO						

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
En dólares estadounidenses

Banco Pichincha	2605456-00	13-12-2019	80.000,00	11,23%	56.356,28	-	
TOTAL					USD	56.356,28	-

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2019 y presentan una tasa nominal de 11,23%. Los préstamos bancarios se encuentran garantizados con hipoteca de los locales comerciales del proyecto Los Pinos.

Nota 10. Beneficios Sociales, se refieren a:

CUENTA	2016	2015
Décimo Tercer Sueldo	244,96	479,14
Décimo Cuarto Sueldo	457,49	590,00
Vacaciones	1.317,02	1.684,89
TOTAL	USD 2.019,47	2.754,03

Se reconoce el gasto por beneficios sociales y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en el país. Los décimos sueldos corresponden a dos remuneraciones anuales que se pagan en agosto y diciembre de cada año.

Nota 11. Cuentas por Pagar Relacionadas se refieren a:

	2016	2015
CORTO PLAZO		
Clayton Black	183.339,00	5.955,64
Natacha Echeverría	8.207,16	-
TOTAL	USD 191.546,16	5.955,64

	2016	2015
LARGO PLAZO		
Clayton Black	175.000,00	297.000,00
TOTAL	USD 175.000,00	297.000,00

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
En dólares estadounidenses

Corresponden a valores entregados en calidad de préstamos para la compra de terreno para el proyecto de Tierra Firme 2 y saldos de años anteriores, durante el período se han realizado abonos. Las cuentas por pagar a partes relacionadas son consideradas de vencimiento corriente, no generan intereses ni tienen garantías específicas. La Administración ha evaluado la cobrabilidad de estos valores ya que fueron para cubrir obligaciones de la Sociedad.

Descripción de la naturaleza de la relación:
Sr. Clayton Black, accionista.
Ing. Echeverría Natacha, accionista.

Nota 12. Provisión beneficios empleados, la Sociedad ha registrado provisión por concepto de indemnizaciones por años de servicio de acuerdo a lo que establece el Código de Trabajo. Al 31 de diciembre se refleja:

DETALLE	2016	2015
Jubilación Patronal	10.147,00	6.470,00
Indemnización por desahucio	<u>2.842,00</u>	<u>1.888,00</u>
TOTAL	USD <u>12.989,00</u>	<u>8.358,00</u>

De acuerdo con los estudios actuariales el valor de la reserva de jubilación patronal, en el año 2015 de USD 6.470 aumenta en un 57% en el año 2016 a USD 10.147; la bonificación por desahucio en el año 2015 de USD 1.888,00 aumenta en un 51% en el año 2016 a USD 2.842.

Nota 13. Patrimonio de los socios

Capital social

La Sociedad se constituyó con un capital de USD 800,00 dólares estadounidenses, mediante escritura pública otorgada el 28 de enero de 2005 ante el Notario Décimo Sexto Dr. Gonzalo Román Chacón del Distrito Metropolitano de Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Otavalo el 21 de febrero de 2005.

Mediante Acta de Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 16 de enero de 2015, se aprobó reformar los estatutos y aumentar el capital en USD 400.000,00 dólares estadounidenses hasta llegar al actual capital de USD 400.800,00 dólares estadounidenses mediante compensación de créditos tomados de la cuenta patrimonial Aportes de Accionistas para Futuras Capitalizaciones, elevado a escritura pública de fecha 19 de enero de 2015, otorgada ante la Notaría Primera del cantón Otavalo Dr. Fabián Simbaña Ayabaca, e inscrito en el Registro de la Propiedad Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Otavalo el 26 de enero de 2015.

El capital autorizado, suscrito y pagado es de 400.800 acciones de USD 1 valor nominal unitario.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
En dólares estadounidenses

reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Otros resultados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, representa un valor de USD (1.759,25) y (2.136,00) correspondiente a la pérdida actuarial, de acuerdo al estudio actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones laborales.

Resultados acumulados

Los resultados acumulados al cierre del período es USD 94.143,40.

Impuesto a la renta y participación trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y el 15% sobre las utilidades a repartición para trabajadores. Para los períodos 2016 y 2015.

	2016	2015
Resultado ejercicio	- 49.035,54	50.558,35
Participación Trabajadores	-	7.583,76
Impuesto Renta	-	13.768,03
10% Reserva Legal	-	2.920,66
TOTAL	USD - 49.035,54	26.285,90

Nota 14. Los Ingresos se refieren a:

CUENTA	2016	2015
Venta lotes Proyecto Los Pinos	40.000,00	30.000,00
Venta lotes Proyecto Tierra Firme	57.402,51	734.182,11
Ventas Servicios	3.600,00	13.694,54
TOTAL	USD 101.002,51	777.876,65

Nota 15. Costo de ventas se refiere a:

DETALLE	2016	2015
Venta lotes Proyecto Los Pinos	14.059,24	14.519,96
Venta lotes Proyecto Tierra Firme	22.715,46	549.571,44
TOTAL	USD 36.774,70	564.091,40

Nota 16. Los Gastos de administración, ventas es como sigue:

CUENTA	2016	2015
Gastos Administración, Ventas	111.169,48	153.458,54
TOTAL	USD 111.169,48	153.458,54

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
En dólares estadounidenses

TOTAL

Nota 17. Eventos subsecuentes

La Compañía para el año 2017, está realizando los trámites para iniciar con el proyecto denominado “Pinos Altos”, ubicado en la Ciudad de Otavalo.

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha del informe de los auditores independientes no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.