



INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMYTRUST

Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2015, expresados en USD dólares.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA.

La empresa está constituida en la República del Ecuador desde enero-2010 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito; su objeto social consiste en: corretaje de inmuebles a nivel nacional e internacional; planificación y construcción de planes de vivienda y soluciones habitacionales a nivel nacional e internacional, avalúos de propiedades en general; promoción y publicidad de proyectos inmobiliarios para su venta o negociación, entre otras; además para el cumplimiento de su objeto social, la compañía, podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas.

El domicilio principal es la ciudad de Quito, pero podrá establecer agencias, sucursales o establecimientos administrados por un factor en uno o más lugares del territorio nacional o del exterior, sujetándose a las disposiciones legales correspondientes. Sus actos societarios y contables se rigen por disposiciones emitidas por la Superintendencia de compañías y los aspectos tributarios por el Servicio de Rentas Internas.

2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRINCIPIOS CONTABLES

A continuación, se resumen los más importantes principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía, en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y los principios contables de aceptación general establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Tal como lo requiere la norma internacional de información financiera 1: primera adopción (NIIF 1), estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015.

- 2.1 Bases de Presentación.- Los presentes estados financieros anuales de la compañía, han sido preparados conforme a NIIF, emitidas por el IASB, las cuales han sido adoptadas en el Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas en las normas internacionales.

La preparación de los estados financieros conforme a NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables, también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.



2.2 Marco conceptual de aplicación NIIF: Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros son expresados en dólares americanos (USD), que es la moneda de curso legal en el Ecuador y representa la moneda funcional de la empresa.

Autorización de publicación los estados financieros

El máximo órgano de autorización de emisión de los estados financieros es el Gerente General, nombrado en su cargo por la junta general de Accionistas de la empresa; siendo el representante legal, que debe presentar informe de gestión y balance económico a la junta general, para que autorice la publicación y presentación a los organismos superiores de control.

Uniformidad en la presentación

Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los estados financieros, la compañía reclasificará los importes, a menos que resulte impracticable hacerlo. Cuando los importes se reclasifiquen, la compañía revelará lo siguiente:

- a) La naturaleza de la reclasificación.
- b) El importe de cada partida o grupo de partidas que se han reclasificado.
- c) La razón de la reclasificación.

Si la reclasificación de los importes es impracticable, la compañía revelará por qué no ha sido practicable la reclasificación.

Comprensibilidad

La información proporcionada en los estados financieros debe presentarse de modo que sea comprensible para los usuarios que tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y empresariales y de la contabilidad, así como voluntad para estudiar la información con diligencia razonable. Sin embargo, la necesidad de comprensibilidad no permite omitir información relevante por el mero hecho de que ésta pueda ser demasiado difícil de comprender para determinados usuarios.

Relevancia

Debe ser relevante para las necesidades de toma de decisiones de los usuarios, por el efecto de la influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.

Materialidad (Importancia Relativa) y agrupación de datos

La compañía presentará las partidas de los elementos que conforman los estados financieros de acuerdo a la importancia relativa de los mismos utilizando el método de presentación por liquidez, el estado situación general y, el estado de resultados integral en función de la naturaleza de los costos y gastos; considerando que este permite demostrar la imagen fiel del giro del negocio.



Fiabilidad

La información es fiable, cuando está libre de error significativo y sesgo, y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse razonablemente que represente. Los estados financieros no están libres de sesgo (es decir, no son neutrales) si, debido a la selección o presentación de la información, pretenden influir en la toma de una decisión o en la formación de un juicio, para conseguir un resultado o desenlace predeterminado.

Esencia sobre la forma

Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal.

Prudencia

Es la inclusión de un cierto grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre, de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos o los gastos no se expresen en defecto. Sin embargo, el ejercicio de la prudencia no permite la infravaloración deliberada de activos o ingresos, o la sobrevaloración deliberada de pasivos o gastos. En síntesis, la prudencia no permite el sesgo.

Integridad

La información en los estados financieros es completa dentro de los límites de la importancia relativa y el costo. Una omisión puede causar que la información sea falsa o equívoca, y por tanto no fiable y deficiente en términos de relevancia.

Comparabilidad

Para que los usuarios puedan comparar los estados financieros de una empresa a lo largo del tiempo, e identificar las tendencias de su situación financiera y rendimiento financiero. Los usuarios también deben ser capaces de comparar los estados financieros de empresas diferentes, para evaluar su situación financiera, rendimiento y flujos de efectivo relativos. Por tanto, la medida y presentación de los efectos financieros de transacciones similares y otros sucesos y condiciones deben ser llevadas a cabo de una forma uniforme por toda la empresa, a través del tiempo para esa empresa y también de una forma uniforme entre empresas. Además, los usuarios deben estar informados de las políticas contables empleadas en la preparación de los estados financieros, de cualquier cambio habido en dichas políticas y de los efectos de estos cambios.

Equilibrio entre costo y beneficio

Los beneficios derivados de la información deben exceder a los costos de suministrarla, la evaluación de beneficios y costos es, sustancialmente, un proceso de juicio. Además, los costos no son soportados necesariamente por quienes disfrutan de los beneficios y con frecuencia disfrutan de los beneficios de la información una amplia gama de usuarios externos.



Situación financiera

Es la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio en una fecha concreta, tal como se presenta en el estado de situación financiera. Estos se definen como sigue:

- (a) Un activo es un recurso controlado por la empresa como resultado de sucesos pasados, del que la empresa espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.
- (b) Un pasivo es una obligación presente de la empresa, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.
- (c) Patrimonio es la parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos todos sus pasivos.

Es posible que algunas partidas que cumplen la definición de activo o pasivo no se reconozcan como activos o como pasivos en el estado de situación financiera porque no satisfacen el criterio de reconocimiento.

3.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación, se describe las principales bases contables adoptadas en la preparación de los estados financieros.

3.1- Bases de Presentación de conjunto completo de estados financieros

Los estados financieros adjuntos se ha preparado de acuerdo con las NIIF, adoptadas por la Superintendencia de Compañías; se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico. La preparación de estos estados financieros conforme a NIIF, representan la adopción integral, explícita y sin reservas a las mencionadas normas; además exigen el uso de ciertas estimaciones contables; también exige que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos y formulados por la empresa:

Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los Señores Accionistas en la junta general.

Por primera vez de acuerdo con lo establecido en la NIIF, adoptadas por la Superintendencia de Compañías de manera obligatoria para las entidades bajo su control.

Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de activos de aplicación obligatoria.

En la nota 5, Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen los más significativos aplicados en la preparación de los estados financieros del ejercicio 2015, de forma que se muestre la imagen fiel de la situación financiera, patrimonio y resultados de sus operaciones al 31 de diciembre de 2015.



Los estados financieros correspondientes al año 2014, fueron aprobados por la junta general de Accionistas celebrada el 21 de abril de 2015, los cuales fueron elaborados de acuerdo a normas NIIF aceptadas en el Ecuador y por lo que hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en periodos futuros, no tuvieron efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia, la cual es ratificada posteriormente por la Junta de Accionistas.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 5.3).
2. Se ha optado por mantener el criterio del costo para las Propiedades planta y equipos, para el reconocimiento posterior. (Nota 5.4).

Período Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2015 y el Estado de Resultados del Periodo y Otro Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y los flujos de efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2015.

Los principales ajustes efectuados como consecuencia de la aplicación de NIIF son:

1. Aplicación del Costo Atribuido en la medición inicial, con el valor determinado en las cartas de pago de impuesto predial de los bienes inmuebles, al 31-dic-2011.
2. Aplicación del Modelo del Costo como reconocimiento posterior con la determinación del valor razonable (informativo) al cierre del periodo que se informa.

5.- PRINCIPIOS, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN SIGNIFICATIVOS

5.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero; los sobregiros bancarios, en el balance se presentarán en el pasivo corriente.



5.2. Activos Financieros

5.2.1. Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Mantenedos hasta el vencimiento, c) Otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

5.3 Pérdidas por deterioro de Valor de los Activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y planta e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor; si existiesen tales indicios, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

5.4 Uso del costo atribuido para propiedad, planta y equipo

Para los primeros estados financieros bajo NIIF, la empresa ha considerado como costo atribuido (exenciones de la sección 35: 35,10 d), por efectos del ajuste a PPE por revaluación en función de las cartas de pago de impuesto predial, valor registrado en libros y presentados según los PCGA anteriores.

Después del reconocimiento inicial, la entidad medirá su PPE, aplicando los requisitos establecidos en la NIC 16, a menos que satisfagan los criterios para ser considerados como activos mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5.

5.5 Propiedad, planta y equipos

La Propiedad, Planta y Equipo se encuentran registrados a su costo atribuido en dólares USA, siendo que la NIIF permite en su primera aplicación como reconocimiento inicial; tales activos se mantienen para arrendarlos y se esperan usar durante más de un periodo (17.2).

La depreciación es calculada sobre valores dolarizados siguiendo el método de línea recta sobre el costo de adquisición de los activos menos el valor residual, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, que es de 40 años, de acuerdo al siguiente detalle:

Edificios	2.5%
-----------	------

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existen indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos, por lo que la Gerencia informa el valor razonable de acuerdo a peritos valuadores el valor de los inmuebles.



Como parte del examen efectuado, los auditores independientes revisaron en términos generales la aplicación de los procedimientos de depreciación, en sus aspectos significativos.

5.6 Mantenimiento, Reparaciones y Mejoras

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a resultados del año en que se incurren.

5.7 Participación del personal

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, si la compañía tuviese personal en relación de dependencia, repartiría a su personal una participación del 15% sobre las utilidades antes del impuesto sobre la renta.

5.8 Impuesto sobre la renta

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles que se esperan que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos, se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisará en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras, cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el SRI.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio y de los costos y gastos deducibles; 0.4% de los ingresos gravables y de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.



Durante el ejercicio 2015, la empresa ha registrado como impuesto a la renta corriente el valor determinado como anticipo de impuesto a la renta.

5.9 Cuentas Por Pagar

Se refieren a las obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio.

Las cuentas a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado. Se asume que no existen componentes de financiación.

5.10 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

5.11 Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

5.12 Hipótesis de Negocio en Marcha

Los estados financieros se prepararon normalmente sobre la base de que la empresa estará en funcionamiento y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto, la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

5.13 Gestión de Riesgo Financiero

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por la junta general de accionistas, Presidente y Gerente
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.



6.- PROPIEDAD, PLANTA y EQUIPO.- Se resume de la siguiente manera:

	31/dic/2014	31/dic/2015
Terreno costo	358,753.16	506,447.48
Aumento revaluación	<u>147,694.32</u>	<u>548,723.97</u>
Suma parcial	<u>506,447.48</u>	<u>1,055,171.45</u>
Edificios	1,204,837.25	1,409,395.47
Aumento revaluación	<u>204,558.22</u>	<u>316,816.23</u>
Suma parcial	<u>1,409,395.47</u>	<u>1,726,211.70</u>
subtotal parciales		
Depreciación acumulada Edific	<u>(82,799.20)</u>	<u>(126,987.32)</u>
Total P.P. y Equipo	<u>1,833,043.75</u>	<u>2,654,395.83</u>

La depreciación cargada a resultados del período asciende a USD (44,188.12), de acuerdo a la tasa expresada en la nota 5,5.

* La Gerencia ha indicado que la intencionalidad de los bienes inmuebles es negociarlos, por lo cual es probable que la entidad pueda obtener beneficios futuros económicos, pero en el largo plazo.

7.- PROVIS., IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES POR PAGAR

Este rubro se resume de la siguiente manera:

	2014	2015
Provisión Impuesto renta año	13,620.59	12,645.30
Provisión trabajadores	3,622.42	3,621.44
IVA Ventas	76.56	0.00
Otras provisiones a pagar	<u>10,618.95</u>	<u>236.27</u>
Suman	<u>27,938.52</u>	<u>16,503.01</u>
	=====	=====

8.- OTRAS CUENTAS A PAGAR: VARIOS ACREEDORES

Este rubro se resume de la siguiente manera:

	2014	2015
Préstamo accionista	188,416.70	188,416.70
Préstamos relacionados	<u>415,832.06</u>	<u>415,832.06</u>
Suman	<u>604,248.76</u>	<u>604,248.76</u>
	=====	=====

Sobre estas obligaciones existen contratos a la vista, donde se determina que se cancelarán a los acreedores según exista liquidez en la empresa.



9.- CAPITAL SOCIAL

El capital social es de USD 800.00 dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de USD 1.00 cada una.

10.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, un porcentaje no menor del 10% de las utilidades anuales debe ser apropiado para una reserva legal hasta que el monto de ésta, llegue por lo menos al 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para la distribución de dividendos en efectivo a los accionistas, pudiendo capitalizarse en su totalidad.

11.- RESULTADOS POR ADOPCION DE NIIF

Se refieren a los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

12.- SITUACIÓN TRIBUTARIA

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la Administración Tributaria puede efectuar revisiones fiscales a las declaraciones impositivas de los sujetos pasivos, de lo cual INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMYTRUST, no ha sido objeto de revisión desde su constitución.

13.- EVENTOS SUBSECUENTES

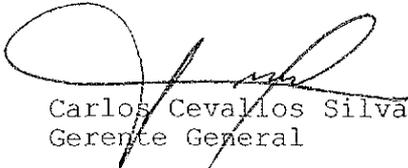
- a) Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha del informe de los auditores independientes (mayo 4 de 2016), no se produjeron eventos que en opinión de la Gerencia pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
- b) Mediante la publicación del suplemento al registro oficial 405 del 29 de diciembre de 2014, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y de la publicación del tercer suplemento al registro oficial 407 de 31 de diciembre de 2014, se publicó el decreto 539 de la Presidencia de la República del Ecuador varias reformas a diferentes Leyes Tributarias, las cuales entran en vigencia para su aplicación en el año 2015; donde se establecen algunos cambios de tipo productivo, económico, aduanero y tributario, que afectarán el desenvolvimiento de las personas naturales y jurídicas que realicen actividades industriales, comerciales y mercantiles.

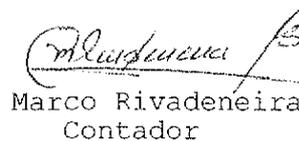


- c) El Estado Ecuatoriano como medidas de protección a la producción nacional ha decretado medidas denominadas "sobretasa arancelaria" (de entre el 5 y el 45%), para las importaciones; lo cual afecta el número de partidas arancelarias, en la recaudación y los mecanismos de revisión de las importaciones, lo cual está ocasionando variaciones en los precios de los productos importados y que tienen la sobretasa arancelaria.
- d) de 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual entra en vigencia para el año 2011; donde se establecen algunos cambios de tipo productivo, económico, aduanero y tributario, que afectarán el desenvolvimiento de las personas naturales y jurídicas que realicen actividades industriales, comerciales y mercantiles.
- e) Mediante la resolución N° SC.DSC.G.13014 de fecha 2-dic-2013, registro oficial N° 146 del 18 de diciembre de 2013, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emite el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, para ejercer un adecuado control a las compañías dedicadas a la construcción de viviendas y otras edificaciones y promociones inmobiliarias. Según su ámbito de aplicación, dichas disposiciones serán de cumplimiento obligatorio.

14.- MEMORIA DE GESTION DEL ADMINISTRADOR

Hasta la fecha de emisión del presente informe, la memoria de gestión de la Gerencia, ha sido elaborada en términos generales, concuerda con los requisitos mínimos.


Carlos Cevallos Silva
Gerente General


Marco Rivadeneira
Contador
