

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

Nombre: INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMYTRUST
RUC: 1792238897001

Objeto Social

La empresa esta constituida en el Ecuador desde enero 2010 e inscrita en el Registro Mercantil del Canton Quito, su objeto social consiste en: corretaje de inmuebles a nivel nacional, planificación y construcción de planes de vivienda y soluciones habitacionales a nivel nacional e internacional, avaluos 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 podra celebrar todos los actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas.

El domicilio principal es la ciudad de Quito.

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

Bases de preparación

Los estados financieros de INMOBILIARIA TRUST FAMILY S.A. FAMYTRUST han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo y en determinados casos al valor razonable según las políticas contables aplicadas.

Empresa en marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y las variables económicas y políticas que afectan al entorno de las operaciones de la compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

Efectivos y Equivalentes

El efectivo y equivalentes corresponde a valores en caja, bancos e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor con vencimiento no superior a tres meses.

Es cualquier activo que posea derecho contractual a recibir efectivo u otros activos financieros de otra entidad o persona o a cambiar activos financieros o pasivos financieros de otra entidad, en casos que sean potencialmente favorables para la empresa. tales como depósitos a plazo, derechos de cobro, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, etc.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Deudores Comerciales y Cuentas por Cobrar

Se clasifican en Activos corrientes, corresponde a la facturación realizada y pendiente de cobro. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Provisión Incobrable

Corresponde a un nivel de provisión que sustenta cartera vencida, en base a los saldos de créditos no relacionados otorgados en el período y que para efecto de cálculo se ajusta a disposiciones de orden legal.

Propiedades Muebles y Equipos

Las Propiedades se encuentran registradas 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 mas de un periodo.

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 esperada de los respectivos activos de acuerdo al siguiente detalle:

<u>Grupo de activos</u>	<u>VIDA EN AÑOS</u>
Edificios	40

Deterioro.- Al final de cada período, la compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Beneficios a Empleados

Obligaciones por beneficios definidos: El importe de las obligaciones por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizado por un profesional independiente (actuario).

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Participación a trabajadores.- La Compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

Vacaciones.- La Compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer la provisión de las vacaciones de sus trabajadores considerando el tiempo de la prestación de su servicio al final del periodo. Este beneficio se liquida contra la provisión constituida para el efecto al momento en que el trabajador goza de su derecho a tomar sus vacaciones.

Pasivos Financieros

Préstamos.- Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Baja de un pasivo financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía puedan otorgar.

Ingresos por arrendamiento de inmuebles.- Los ingresos ordinarios provenientes del arrendamiento de inmuebles son reconocidos por la Compañía cuando la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los inmuebles, esto implica que la entidad ya no controla, no administra, ni retiene el inmueble arrendado. Adicionalmente, se espera obtener beneficios económicos de la transacción y el importe de estos beneficios, así como el de los costos incurridos en la transacción, se puede medir de forma fiable.

Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento. En general este costo no difiere sustancialmente del valor razonable.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Ingresos Financieros

Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés efectiva.

Compensación

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco 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 y subsidiaria tienen 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.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

NORMAS NUEVAS Y REVISADAS CON EFECTO MATERIAL SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Compañía no ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son de aplicación efectiva y obligatoria.

La administración de la compañía estima que la Adopción de las Normas, Enmiendas e interpretaciones no aplicadas, no tendrán un impacto significativo en sus Estados Financieros.

Uso de estimaciones y juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el efectivo y equivalente de efectivos consiste en saldos de caja general, y saldos en los bancos.

	2016	2015
	US\$	US\$
Efectivos en caja bancos:		
Caja General		
Bancos	1.461	1.936
Total Efectivo y equivalentes	1.461	1.936

3.2. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de activos financieros se muestra a continuación:

	2016	2015
	US\$	US\$
CLIENTES		
Clientes Contado	1.706	66.520
Provision de Cuentas Incobrables	(877)	(877)
Total Clientes	829	65.643
Otras Cuentas por cobrar		
Otras Cuentas por Cobrar	48.790	61.594
Total Otras Cuentas Por Cobrar	48.790	61.594
Total Activos Financieros	49.619	127.237

Deterioro de cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales han sido revisadas por indicadores de deterioro. Las cuentas por cobrar no se encontraron deterioradas por lo que no fue necesario registrar una provisión.

3.3 PAGOS ANTICIPADOS, IMPUESTOS

A continuación se presenta el detalle de pagos anticipados, e impuestos:

	2016	2015
	US\$	US\$
Impuestos		
Credito Tributario IVA		290
Credito Tributario Renta	5.898	12.065
Anticipo Impuesto a la Renta, netas	5.898	12.355
Total pagos anticipados e impuestos	5.898	12.355

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.4 ACTIVOS FIJOS

El detalle de Activos Fijos movimientos anuales se aprecia en los siguientes resúmenes:

	2016	2015
	US\$	US\$
Costo		
Terrenos	1.055.171	1.055.171
Edificios	1.726.212	1.726.212
Total Costo	2.781.383	2.781.383
Depreciación Acumulada	(171.297)	(126.987)
Total Depreciación Acumulada	(171.297)	(126.987)
Valor en libros	2.610.087	2.654.396

El movimiento en el año 2016 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	Depreciación
	2016	Acumulada
	US\$	2015
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	2.781.383	(126.987)
Adiciones		(44.309)
Saldo al 31 de Diciembre	2.781.383	(171.297)

3.5 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, corresponde a la deuda por pagar a los accionistas de la empresa de acuerdo al siguiente detalle:

CUENTAS	2016	2015
	US\$	US\$
Carlos Cevallos	415.832	415.832
Yamile Lopez	188.417	188.417
TOTAL	604.249	604.249

3.6 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Impuesto a las Ganancias

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para el año 2016, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y el 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización en caso de existir reinversión de utilidades. Para el cálculo del impuesto a la Renta Causado correspondiente al año 2016, se realizó la siguiente conciliación tributaria:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

PERDIDA / UTILIDAD CONTABLE	(80.427)	24.143
15% Participación Trabajadores (a)		(3.621)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	(80.427)	20.521
(+) Gastos no deducibles	71.562	36.957
(-) Deduciones Especiales		
BASE IMPONIBLE	(8.865)	57.479
22% IMPUESTO A LA RENTA		12.645
Gasto por Impuesto a las Ganancias	15.901	12.645

3.7 PATRIMONIO

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2016 y 2015 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los socios.

Durante ambos años no han existido movimientos en "otros ingresos integrales".

Capital Social

	2016	2015
	US\$	US\$
Capital Social al 1 de enero	800	800
Aumento de capital		
Capital Social al 31 de diciembre	800	800

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2016, comprende a 800 acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una.

Políticas de Gerenciamiento de Capital

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

a) Primordialmente, la compañía se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando el suficiente ingreso por los productos vendidos, en proporción con el nivel de riesgo asumido.

b) Adicionalmente el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

3.8 INGRESOS

El detalle se muestra a continuación

	2016	2015
	US\$	US\$
Arriendo 12%	74.440	178.814
Arriendo 0%	17.920	12.800
Total Ingresos	92.360	191.614

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.9 GASTOS

El detalle se muestra a continuación

Gastos	2016
	US\$
Gastos de Administración	99.989
Gastos de Ventas	1.079
Gastos No Deducibles	71.561
Otros Egresos	158
Total Costos	172.787

3.10 AJUSTES Y RECLASIFICACIONES

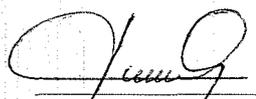
Para una presentación adecuada de los estados financieros se han realizado los siguientes ajustes y reclasificaciones:

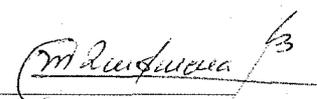
Cuenta	Debe	Haber
Gasto de Impuesto a la Renta	15.901	
Impuesto a la Renta por Pagar		15.901

Ajuste de Provisión de Impuesto a la Renta por Pagar.

3.14 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de aprobación de los estados financieros, 14 de marzo de 2017, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.


Carlos Cevallos Silva
Representante Legal


Marco Vinicio Rivadenería
Contador General