

# FUTURA SERVICIOS INMOBILIARIOS INSERFUTURA CMF CIA LTDA

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Años terminados en Diciembre 31, 2018 y 2017

### 1. Identificación de la compañía:

Futura Servicios Inmobiliarios Inserfutura CMF Cía. Ltda. fue constituida mediante escritura pública el 15 de febrero de 2013, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Cuenca el 11 de marzo del mismo año, el objeto social de la compañía es la prestación de servicios en el área inmobiliaria en general, pudiendo en esta facultad comprar, vender, asesorar en compra, venta, lotización, planificación, construcción, arriendo de bienes inmuebles; la construcción civil, importación y exportación de bienes muebles, la compañía para el cumplimiento de su objeto social podrá celebrar toda clase de actos y contratos civiles y mercantiles permitidos por la Ley y que se relacionen con su objeto social principal. La compañía tiene un plazo de duración de cincuenta años.

### 2. Bases de Preparación de los Estados Financieros:

Los Estados Financieros de Futura Servicios Inmobiliarios Inserfutura CMF Cía. Ltda. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, de conformidad con la Resolución No. SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en el Registro Oficial. 94 del 23 de Diciembre de 2009.

### 3. Bases de medición:

#### Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).

#### Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requieren que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y juicios contables que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las estimaciones están basadas en la experiencia y otros supuestos que son considerados razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

En relación a juicios realizados en la aplicación de las políticas contables, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

#### Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimientos, en decir, como 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 vencimientos superior a dicho periodo.

### Nuevas normas

Las siguientes NIIF y NIC revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIC 7 (modificaciones)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios.	1 de enero de 2017
NIC 12 (modificaciones)	Calcificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no	1 de enero de 2017

Las siguientes NIIF y NIC, modificaciones y nuevas entraran en vigor para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2018; la Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendrían ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros del periodo actual:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIC 9 (nueva)	Instrumentos financieros, reemplaza a la NIC 39	1 de enero de 2018
NIC 15 (nueva)	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIC 16 (nueva)	Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIC 2 (modificación)	Aclaran sobre los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos	1 de enero de 2018
NIC 28 y NIIF 10 (modificación)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

#### 4. Resumen de principales políticas contables

##### *Efectivo y equivalentes*

Comprende el efectivo en caja, cuentas bancarias, depósitos a la vista y otras inversiones de gran liquidez y con vencimientos inferiores a tres meses. Estas partidas se registran a su costo histórico y no difieren de su valor neto de realización.

##### *Inventarios*

Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

##### *Impuestos*

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

**Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales vigentes al final de cada período.

##### *Propiedad, planta y equipo*

Se registran al costo, menos la depreciación acumulada correspondiente. La depreciación es calculada por el método de línea recta durante la vida útil del activo, a tasas que se consideran adecuadas.

La depreciación de los elementos de propiedad, maquinaria, muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación de los elementos de propiedad, maquinaria, muebles y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a la vida útil estimada para cada componente de la propiedad; los terrenos no se deprecian.

### **Capital social**

Las participaciones ordinarias (única clase de participaciones emitidas por la compañía) son clasificadas como patrimonio; los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de participaciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

### ***Compensación de saldos y transacciones***

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 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.

**5. Efectivo y equivalentes de efectivo:**

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, esta compuesto por:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Pichincha		46.27	46.27
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>46.27</b>	<b>46.27</b>

**6. Inventarios:**

Este rubro, al 31 de Diciembre de 2018 y 2017 se conforma de obras en construcción:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos disponibles para construcción		132,951.14	248,327.30
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>132,951.14</b>	<b>248,327.30</b>

**Nota de auditoría:** Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los inventarios que posee la compañía corresponde a lotes de terrenos ubicados en el sector Narancay Bajo, de la parroquia Yanuncay del cantón Cuenca, provincia del Azuay.

**7. Propiedad, planta y equipo, neto:**

A Diciembre 31 de 2018 y 2017, los componentes de este rubro fueron los siguientes:

		<u>Costo</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Equipo de computación		-	62.52
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>-</b>	<b>62.52</b>

**Nota de auditoría:** Al 31 de diciembre de 2018 la propiedad planta y equipo de la compañía se reflejan en el balance de situación saldo cero debido a que el Equipo de Computación fue totalmente depreciado.

**8. Cuentas por pagar comerciales y otras:**

A Diciembre 31 de 2018 y 2017, este rubro lo integraban:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores nacionales	607,26	607,26
Cuentas por pagar a terceros por compra de terreno	14.190,00	129.190,00
<b>Total</b>	<b>US\$ 14.797,26</b>	<b>129.797,26</b>

**9. Capital social:**

El capital social de la compañía a Diciembre 31 de 2018 está representado por 450 acciones ordinarias y nominativas e indivisibles de un dólar de los Estados Unidos de América cada una. El capital social tiene la siguiente distribución:

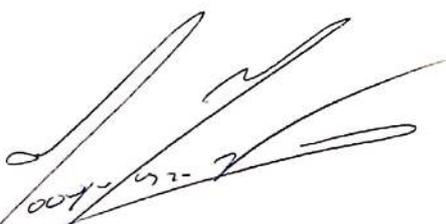
<b>Accionistas</b>	<b>Porcentaje de</b>	<b>Domicilio</b>
CISNEROS RAMOS PABLO ANDRES	33,333%	Ecuador
FERNANDEZ VINTIMILLA GERARD XAVIER	33,333%	Ecuador
MORA SERRANO JUAN SEBASTIAN	33,334%	Ecuador
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	

**10. Aportes a futuras capitalizaciones**

Los aportes a futuras capitalizaciones de la compañía se reflejan en el balance de situación por USD 120.000,00, comprenden los aportes efectuados por socios o accionistas para futuras capitalizaciones que tienen un acuerdo formal de capitalización a corto plazo, (NIC 32, p. 11- NIIF PYMES SECC. 11, p11.12), y que por lo tanto califican como patrimonio. La dirección ha mantenido esta cuenta desde periodos anteriores sin realizar la escritura de aumento de capital en caso de capitalizar estos aportes por cuanto este monto es incierto de capitalización a la fecha del presente informe.

**10. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión del presente informe no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



Carlos Joaquín Moreno Vega  
Representante legal



Ing. Nancy Gonzalez Pineda  
Contadora

### 8. Cuentas por pagar comerciales y otras:

A Diciembre 31 de 2018 y 2017, este rubro lo integraban:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores nacionales	607,26	607,26
Cuentas por pagar a terceros por compra de terreno	14.190,00	129.190,00
<b>Total</b>	<b>US\$ 14.797,26</b>	<b>129.797,26</b>

### 9. Capital social:

El capital social de la compañía a Diciembre 31 de 2018 está representado por 450 acciones ordinarias y nominalivas e indivisibles de un dólar de los Estados Unidos de América cada una. El capital social tiene la siguiente distribución:

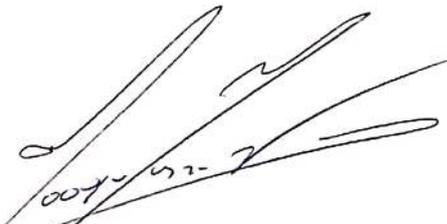
<b>Accionistas</b>	<b>Porcentaje de</b>	<b>Domicilio</b>
CISNEROS RAMOS PABLO ANDRES	33,333%	Ecuador
FERNANDEZ VINTIMILLA GERARD XAVIER	33,333%	Ecuador
MORA SERRANO JUAN SEBASTIAN	33,334%	Ecuador
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	

### 10. Aportes a futuras capitalizaciones

Los aportes a futuras capitalizaciones de la compañía se reflejan en el balance de situación por USD 120.000,00, comprenden los aportes efectuados por socios o accionistas para futuras capitalizaciones que tienen un acuerdo formal de capitalización a corto plazo, (NIC 32, p. 11- NIIF PYMES SECC. 11, p11.12), y que por lo tanto califican como patrimonio. La dirección ha mantenido esta cuenta desde periodos anteriores sin realizar la escritura de aumento de capital en caso de capitalizar estos aportes por cuanto este monto es incierto de capitalización a la fecha del presente informe.

### 10. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión del presente informe no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



Carlos Joaquín Moreno Vega  
Representante legal



Ing. Nancy Gonzalez Pineda  
Contadora