

1. Constitución y objeto social de la Sociedad

- a) 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	99,875
Ruth Natacha Echeverría Escobar	501	0,125

- b) La Sociedad presenta pasivos corrientes superiores a los activos corrientes en USD 206.953 y la pérdida del ejercicio asciende a USD 67.459 la situación económica nacional no ha permitido crecer en este período. Sin embargo la Administración en este período comercializó los Lotes del Área Comercial de la Urbanización Privada Los Pinos y obtuvo en el GAD Municipio de Otavalo la aprobación del proyecto Urbanístico de Los Pinos Altos. Para el año 2019 dentro de los objetivos planteados es la ejecución y comercialización de la Urbanización Los Pinos Altos, colocar en el mercado los lotes del Área Comercial de la Urbanización Privada Los Pinos y el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.

2. Políticas contables más relevantes

(i) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos de la Sociedad, han sido preparados 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).

(ii) Bases de medición

Los estados financieros de la Sociedad han sido preparados en base al costo histórico, con excepción de los beneficios a empleados que son valorizados en base a métodos actuariales y el valor razonable de los activos menos los costos de venta. La Sociedad registra sus operaciones en dólares de estadounidenses (USD), moneda oficial y de libre circulación en el Ecuador.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. La Sociedad tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

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

Activos financieros

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: anticipos a proveedores, anticipos impuestos fiscales, varios deudores. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de reconocimiento inicial.

Reconocimiento y medición

Los anticipos a proveedores, anticipos impuestos fiscales, varios deudores se reconocen inicialmente a su valor razonable.

Deterioro de activos financieros

La Sociedad evalúa al final de cada período si es que existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros.

Se ha deteriorado un activo cuando ha incurrido en pérdidas por deterioro, si existe la evidencia de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (pérdida) tiene impacto en los flujos de efectivo del activo financiero, la evidencia de deterioro podría ser: incumplimiento en el pago de deudas, cambios en las políticas de vencimiento, quiebra del cliente o deudor. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales.

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 de bancos.

Anticipos a proveedores

Corresponden a los anticipos entregados a terceros por trabajos realizados en operaciones en el curso regular de las actividades de la Sociedad. Son de vencimiento corriente, no devengan intereses y no tienen garantías.

Impuestos fiscales

Corresponden principalmente a: anticipo al impuesto a la renta y retenciones en la fuente las cuales se encuentran valorizados a su valor nominal. Corresponden a valores compensables con el saldo a pagar de renta y que esperan utilizar en un período superior a un año. Se medirán por el valor que se espera recuperar de los entes fiscales de saldos a favor.

Propiedades, planta y equipo

El costo comprende el precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo impuestos y cualquier costo necesario para poner al activo en condiciones de operación.

Los activos se presentan al costo de adquisición al cierre del ejercicio menos su depreciación acumulada, y en caso de requerirlo se registra como pérdida del período por deterioro.

Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

Depreciación

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 valores residuales, la vida útil de los activos y los métodos de depreciación aplicados se revisan, se ajustan y se incluyen en los resultados integrales, de ser necesario a la fecha de del estado de situación financiera.

A continuación se detallan las partidas principales de propiedad, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Clase de activo	Años
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Equipo de oficina	10
Maquinaria y equipo	10

Otros activos no corrientes

Construcciones en proceso

Se refiere a terrenos-inmobiliarios que están destinados para los proyectos inmobiliarios o algunos inmuebles que están en proceso de venta y que se estima se puedan tardar más de un año.

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 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.

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.

El proceso de negocio contempla la elección de lotes de terrenos, su financiamiento y adquisición, comercialización, venta y servicios de postventa.

Pasivos

Los pasivos financieros de acuerdo a la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, préstamos y cuentas por pagar. La clasificación se determina al momento del reconocimiento inicial.

Reconocimiento y medición

Todos los pasivos se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuible, excepto las cuentas por pagar, préstamos contabilizados al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva y se reconoce como costo financiero en los resultados integrales.

La Sociedad clasifica como pasivos: cuentas por pagar, préstamos, obligaciones fiscales, beneficios sociales, anticipo clientes y otras cuentas por pagar accionistas.

Baja de un pasivo

Se da de baja un pasivo cuando la obligación correspondiente se haya pagado o cancelado o haya vencido.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son instrumentos financieros que generan la obligación de efectuar un pago con efectivo u otro medio, por contraprestación de un servicio recibido o un bien adquirido.

La Sociedad registra en el estado de situación financiera las cuentas por pagar a proveedores, 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 cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y a su valor nominal, y se puede presentar bajas cuando no cumpla la condición de ser un pasivo.

Anticipo clientes

La Sociedad registra anticipos de clientes por pagos recibidos de la venta de lotes de terreno y locales comerciales, a la fecha se suscriben promesas de compra venta antes de que la Sociedad entregue el bien. En la fecha efectiva de entrega de los lotes a los clientes se reconoce el ingreso por ventas con cargo a esta cuenta.

Obligaciones bancarias

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.

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.

Provisiones

La provisión, es un pasivo sobre el cual existe una incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento, no obstante su estimación puede realizarse en formas fiables y se reconocen cuando cumpla con:

- Exista una obligación presente como resultado de un suceso pasado.
- Probabilidad alta de pago de la obligación
- Estimación fiable del importe de la obligación.

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es factible que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se analizan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha.

Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta comprende al impuesto a la renta corriente y al diferido que se le reconoce en los resultados integrales. El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre las leyes tributarias vigentes a la fecha de presentación del estado de situación financiera.

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 saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan si existe el derecho legal de compensar el impuesto corriente.

Cuentas por pagar diversas relacionadas

Las cuentas por pagar a partes relacionadas son instrumentos financieros pasivos, que surgen con relaciones y/o contratos con compañías vinculadas, dichas relaciones generan la obligación de erogaciones en efectivo u otro instrumento financiero y a cambio se recibe un servicio, un bien o surge del hecho económico por un préstamo recibido en este caso es para financiar los proyectos.

La Sociedad registra en esta línea del estado de situación financiera 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. La Sociedad utilizará la medición al valor de la transacción que normalmente es su valor razonable y se puede presentar bajas de cuentas cuando no cumplan las condiciones para ser un pasivo.

Beneficios a empleados

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 valoraciones actuariales. La valoración 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.

Se aplicará la medición a valor razonable ya que al final de cada período se efectúa un análisis con la valoración actuarial para establecer el valor presente de la obligación a largo plazo.

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 se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otros resultados integrales en el período que se producen.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el trabajador, la Sociedad entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Reconocimiento de ingresos

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

Los ingresos generados en la Sociedad se reconocen cuando se firman las respectivas escrituras de compraventa de los bienes.

Reconocimiento de costos y gastos

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

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 incurren, 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.

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.

3. Estimados y juicios contables

Las estimaciones son continuamente evaluadas y se basan en la experiencia histórica y otros factores. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. También requiere que la Administración ejerza un juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. Sin embargo las estimaciones y supuestos que pueden causar ajustes materiales a los saldos de los activos y pasivos serán:

- (i) Propiedad, planta y equipo, con respecto a la vida útil y el valor recuperable del activo, la depreciación acumulada.
- (ii) Beneficios a empleados, con respecto a la medición de obligaciones con respecto a los supuestos actuariales.
- (iii) Impuesto a la renta, se requiere ejercer un juicio significativo para determinar la provisión para el impuesto a la renta, el provisionar requiere realizar estimaciones preliminares, los ajustes actúan al impuesto corriente y al de diferido en que se conoce en el período el resultado final.

4. Instrumentos financieros

Riesgos operacionales

Riesgos asociados a la ejecución de proyectos que se enmarcan en la consecución de los objetivos de la Sociedad y los riesgos de conflictos ya sea con: entidades de control, gobierno.

Riesgos financieros

La Sociedad está expuesta a riesgos propios de la naturaleza financiera en la que desarrolla sus actividades, que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y sus resultados.

La Sociedad dispone de una organización y de sistemas de información que le permiten identificar, mitigar los riesgos y ejecutar controles de riesgos.

Riesgo de crédito

El riesgo del crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones resultando una pérdida financiera para la Sociedad. La Administración ha adoptado como política involucrarse con partes solventes y previo a un análisis financiero de sus clientes, de tal forma que 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. La Sociedad no mantiene riesgos crediticios ya que los proyectos se han paralizado debido al factor operacional y económico del sector país.

Riesgo en las tasas de interés

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos en las tasas de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés fijas y variables. El riesgo es mantenido por la Sociedad manteniendo una combinación adecuada entre los préstamos a tasa fija y tasa variable.

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, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados, reales y conciliando los vencimientos de los pasivos financieros.

La tasa efectiva de interés y una conciliación del valor en libros en el estado de situación financiera.

	TASA PROMEDIO EFECTIVA		
	6 meses	3 años	Valor en Libros
31 de diciembre de 2018	11.34%		63.319,18
Instituciones financieras, total		11.23%	86.489,33
31 de diciembre de 2017	11.34%		135.000,00
Instituciones financieras, total		11.23%	56.356,28

Riesgo de capital

La Sociedad procura asegurar que esté en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que optimice los saldos de endeudamiento. El capital total corresponde al patrimonio como se demuestra en el estado de situación financiera. Los principales indicadores financieros se refiere a:

RIESGO DE CAPITAL	2018	2017
Activo corriente - Pasivo corriente	-206.953	-323.995
Activo corriente / Pasivo Corriente	0,45 veces	0,14 veces
Pasivos totales / Patrimonio	1,42 veces	1,47 veces
Deuda financiera / Activos totales	13%	19%

Análisis de sensibilidad

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

	2018	2017
Préstamos bancarios	149.808,51	191.356,28
Efectivo y equivalentes de efectivo	112.845,93	11.741,09
Deuda	36.962,58	179.615,19
Patrimonio	442.668,47	401.889,49
Apalancamiento financiero	0,08	0,45

5. Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas.

La Sociedad ha adoptado las NIIF y NIC revisadas que son obligatoria para el período 2017 anterior o posterior.

NIC 7 - Iniciativa de Revelación

Revelar la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo los cambios que son tanto en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

NIC 12 - Reconocimiento de activos o pasivos por impuestos diferidos

Reconocer si los activos o pasivos por impuestos diferidos en la medida que se haya recuperado o liquidado. Debe reconocerse como diferidos, siempre que se puedan compensar con ganancias fiscales posteriores, pérdidas no utilizadas hasta el momento.

Las enmiendas aclaran como una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales pueden ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto en los estados financieros.

Nuevas normas revisadas y emitidas, pero aún no efectivas:

NIIF	DETALLE	VIGENCIA
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a las CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Enero 1, 2018
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos de Impuestos a Ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras a las NIIF 2005-2017	Enmiendas a la NIIF3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23	Enero 1, 2019

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.

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 Sociedad deberá reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, debiendo contabilizar el ingreso:

- Identificar el contrato con los clientes.
- Identificar las obligaciones de ejecución y desempeño en el contrato.
- Determinar el precio de la transacción.

- Distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.
- Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

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

NIIF 16 - Arrendamientos

Introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagos a esa fecha.

Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. La clasificación en los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo a la NIC 17 son presentados como flujos de caja en actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja en actividades de financiamiento y operación. La NIIF 16 mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero.

La NIIF 16 es efectiva a partir de estados financieros iniciados el 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada siempre que se adopte también la NIIF 15 de forma anticipada.

Modificaciones a la CINIIF 22 - Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada

CINIIF 22 describe la forma para determinar la Fecha de transacción, con el fin de establecer el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la consideración de esa partida ha sido pagada o recibida por adelantado en una moneda extranjera que resulta del reconocimiento de un activo o pasivo no monetario. La interpretación para períodos anuales comienza en o después del 1 de enero de 2018, con la aplicación anticipada permitida.

CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos de impuestos a las ganancias

Aclara como aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando exista incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considera cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base de enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-2017

Se refiere a las enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIIF 12, NIIF 23.

NIIF 3 - Combinación de negocios y NIIF 11 – Acuerdos conjuntos, resuelve que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una aparición conjunta cuando obtiene el control del negocio.

NIC 12 - Impuesto a las ganancias, resuelve que la entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.

NIC 23 - Costos de financiamiento, resuelve que una entidad debe considerar como parte de préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso o su venta.

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

6. Efectivo y equivalente al efectivo se refiere a:

	2018	2017
	USD	USD
Caja Chica	246,34	41,70
Bancos	112.599,59	11.699,39
TOTAL	112.845,93	11.741,09

7. Activos Financieros se refieren a:

	2018	2017
	USD	USD
Anticipos a Proveedores	38.101,00	27.504,00 7.1
Impuestos Fiscales	14.301,96	14.301,90
Varios deudores	8.225,04	-
TOTAL	60.628,00	41.805,90

7.1. Corresponde a anticipos entregados al Ing. Oña Héctor para la construcción del sistema de alcantarillado sanitario, pluvial, agua potable, adoquinado, aceras y bordillos de la Urbanización Los Pinos Altos por una valor de USD 11.475,00 y a los anticipos entregados a trabajadores de la construcción por trabajos realizados en el proyecto La Banda del año 2017 por un valor de USD 26.626,00.

8. Propiedad, Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2018 se refieren a:

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
En dólares estadounidenses

DETALLE	2018				2017				%
	SALDO	ADICIONES	AJUSTES	SALDO	SALDO	ADICIONES	AJUSTES	SALDO	
	INICIAL			31/12/18	INICIAL			31/12/17	
Terrenos	-	-	-	-	13.722,16	-	(13.722,16)	-	
Edificios	-	-	-	-	7.759,21	-	(7.759,21)	-	5
Muebles y enseres	8.757,64	-	-	8.757,64	8.757,64	-	-	8.757,64	10
Equipos de computación	16.874,82	-	-	16.874,82	16.874,82	-	-	16.874,82	33,33
Equipo de oficina	4.775,77	-	-	4.775,77	4.775,77	-	-	4.775,77	10
Maquinaria y equipo	12.433,78	-	-	12.433,78	12.433,78	-	-	12.433,78	10
	42.842,01	-	-	42.842,01	64.323,38	-	(21.481,37)	42.842,01	

DEPRECIACIÓN ACUMULADA	SALDO	GASTO	AJUSTES	SALDO	SALDO	GASTO	AJUSTES	SALDO
	INICIAL	DEPRECIACIÓN		31/12/18	INICIAL	DEPRECIACIÓN		31/12/17
Edificios	-	-	-	-	(1.939,80)	(387,96)	2.327,76	-
Muebles y enseres	(8.757,64)	-	-	(8.757,64)	(8.735,24)	(22,40)	-	(8.757,64)
Equipos de computación	(16.874,82)	-	-	(16.874,82)	(16.724,44)	(150,38)	-	(16.874,82)
Equipo de oficina	(4.775,65)	(0,12)	-	(4.775,77)	(4.554,85)	(220,80)	-	(4.775,65)
Maquinaria y equipo	(10.880,33)	(855,55)	-	(11.735,88)	(9.817,73)	(1.062,60)	-	(10.880,33)
	(41.288,44)	(855,67)	-	(42.144,11)	(41.772,06)	(1.844,14)	2.327,76	(41.288,44)
TOTAL	1.553,57			697,90	22.551,32			1.553,57

9. Construcciones en Proceso se refiere a:

	2018	2017
	USD	USD
PROYECTO URBANIZACIÓN LOS PINOS		
Costo Terreno	189.980,35	227.239,62
Costo Infraestructura	165.237,20	165.237,20
Costo Operación y Mantenimiento	183.561,93	189.625,41
CASA COMUNAL	17.862,99	21.366,31
LOCALES COMERCIALES	3.775,65	2.675,00
PROYECTO PINOS ALTOS		
Costo Terreno	177.264,78	177.264,78
Costo Infraestructura	15.353,97	11.477,12
PROYECTO CASA LA BANDA		
Costo Terreno	65.159,60	65.159,60
Costo Materiales	31.928,34	-
Costo Infraestructura	47.180,64	46.461,85
Costo Operación	-	31.909,76
TOTAL	897.305,45	938.416,65

Corresponden a proyectos de urbanización de una vivienda y lotes de terreno ubicados en las Ciudades de Otavalo y Cotacachi que se han concluido y además en este período se inició con el proyecto de Los Pinos Altos.

10. Préstamos Bancarios, al 31 de diciembre de 2018 estaban constituidos de la siguiente manera:

CORRIENTE	Nro.	VENCIMIENTO	CAPITAL	INTERÉS	2018	2017
	OPERACIÓN			%		
Banco Pichincha	260545600	13/12/19	80.000,00	11,23	29.808,51	26.547,77
Banco Pichincha	320507800	17/12/20	120.000,00	11,23	56.680,82	-
Banco Produbanco	3903002	11/8/18	100.000,00	11,34	-	85.000,00
Banco Pichincha	2743967-00	17/2/18	50.000,00	11,23	-	50.000,00
					86.489,33	161.547,77
NO CORRIENTE						
Banco Pichincha	260545600	13/12/19	80.0000	11.23		29.808.51
Banco Pichincha	320507800	17/12/20	120.000,00	11,23	63.319,18	-
TOTAL					149.808,51	191.356,28

Los préstamos bancarios tienen vencimiento hasta el año 2019 y 2020, presentan una tasa nominal de 11,23% y 11,34%, tienen una garantía hipotecaria de la casa del Sr Clayton Black, Gerente de la sociedad.

11. Cuentas por Pagar Empleados y Obligaciones con el IESS, se refieren a:

	2018	2017
	USD	USD
Cuentas por Pagar Empleados	5.763,24	977,28
Obligaciones Patronales	1.898,83	2.248,62
TOTAL	7.662,07	3.225,90

12. Anticipo de clientes, se refieren a valores pagados en calidad de anticipos de lotes de terreno del Proyecto Los Pinos Altos y de los locales comerciales de la Urbanización Los Pinos, a la fecha de pago se realizan promesas de compra venta hasta que se entregue el bien. Su detalle es el siguiente:

	LOTE NRO.	ANTICIPO
		USD
Pastrana	90	93.000,00
Invin C.L.	87	14.000,00
Farinango John	1	22.000,00
Santander Bladimiro y Sra.	20	23.000,00
Santander Emerita	19	3.000,00
TOTAL		155.000,00

13. Beneficios Sociales, se refieren a:

	2018	2017
	USD	USD
Décimo Tercer Sueldo	247,91	247,91
Décimo Cuarto Sueldo	492,50	468,75
Vacaciones por Pagar	1.317,02	1.317,02
TOTAL	2.057,43	2.033,68

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.

14. Cuentas por Pagar Relacionadas, se refieren a:

CORRIENTE	2018	2017
	USD	USD
Clayton Black	96.831,67	200.862,88
Natacha Echeverría	28.531,64	4.425,52
	125.363,31	205.288,40
NO CORRIENTE		
Clayton Black	175.000,00	175.000,00

Corresponden a valores entregados en calidad de préstamos para la compra de terreno para los proyectos de Tierra Firme 2 y Los Pinos Altos, 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.

Mediante acta de la Junta General de Accionistas de fecha 20 de diciembre de 2018, resolvió aprobar la absorción de pérdidas acumuladas de años anteriores, la pérdida del ejercicio 2016 por un valor de USD -49.035,54 y la pérdida del ejercicio 2017 por un valor de USD -57.771,67 contra cuentas por pagar accionistas por un valor de USD 106.807,21.

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

- 15. 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>USD</u>	<u>USD</u>
Jubilación Patronal	7.934,85	7.183,20
Indemnización por desahucio	<u>2.127,49</u>	<u>2.093,13</u>
TOTAL	<u>10.062,34</u>	<u>9.276,33</u>

De acuerdo con los estudios actuariales la reserva de jubilación patronal, en el año 2017 de USD 7.183,20 a USD 7.934,85 en el año 2018 lo que representa un incremento del 10%, la reserva de bonificación por desahucio en el año 2017 de USD 2.093,13 a USD 2.127,49 en el año 2018 lo que representa un incremento del 2%.

16. 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 neta anual sea apropiada como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados

El 20 de diciembre de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la absorción de las pérdidas por un valor de USD 106.807,21, que corresponden a la: Pérdida del ejercicio 2016 por un valor de USD 49.035,54 y pérdida del ejercicio 2017 por un valor de USD 57.771,67. La absorción se efectúa mediante la compensación contra la cuenta cuentas por pagar accionistas.

	2018	2017
	USD	USD
Resultados acumulados	94.143,40	94.143,40
Pérdida ejercicio 2016	-49.035,54	-49.035,54
Pérdida ejercicio 2017	-57.771,67	
Absorción de pérdidas	106.807,21	
TOTAL	94.143,40	45.107,86

Otros resultados

Al 31 de diciembre de 2018, representa un valor de USD 3.320,98 y 948,66 correspondiente a la ganancia actuarial, de acuerdo al estudio actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones laborales

17. Los Ingresos, se refieren a:

	2018	2017
	USD	USD
Venta lotes Proyecto Los Pinos	138.932,14	77.000,00
	-	30.000,00
TOTAL	138.932,14	107.000,00

18. Costo de ventas, se refiere a:

	2018	2017
	USD	USD
Costo venta lotes terreno		51.918,80
Costo venta casas		5.431,45
Costo ventas lotes comerciales	79.907,93	
TOTAL	79.907,93	57.350,25

19. Los Gastos de administración, ventas es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>USD</u>	<u>USD</u>
Gastos de administración y ventas	107.691,39	105.357,32
TOTAL	107.691,39	105.357,32

20. Eventos subsecuentes

La Sociedad para el año 2018, obtuvo del GAD Municipal de Otavalo la aprobación del proyecto denominado "Pinos Altos" y la venta de los locales comerciales del Área Residencial de la Urbanización ubicado en la Ciudad de Otavalo vía a Quiroga, se espera concretar la venta con la entrega de la escritura del bien.

En el año 2019 se espera ejecutar y comercializar los lotes de la Urbanización Los Pinos Altos, los lotes del Área Comercial de la Urbanización Los Pinos y desarrollar otros proyectos inmobiliarios nuevos.

Entre el 31 de diciembre de 2018 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.



Ing. Rosa E. Vásquez Reina
CONTADORA GENERAL