

INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 1983, con el nombre de “IFUCA INMOBILIARIA FUTURA COMPAÑÍA ANÓNIMA”. Su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.

NOTA 2 - ESTADOS FINANCIEROS CON NIIF PARA PYMES

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de fecha 25 de marzo del 2014 por la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35 de la NIIF para Pymes, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para Pymes vigente al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

3.1 Bases de preparación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados de la Compañía son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera par Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF para Pymes y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4.

Los estados financieros de INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes).

Los estados financieros se han preparado básicamente bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para Pymes, requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que

implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos en el 2012 y para el 2013

3.3 Activos y pasivos financieros

3.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “cuentas por cobrar comerciales” y “otras cuentas por cobrar”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía solo mantuvo activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

(a) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

3.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se des reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes directos y compañías relacionadas por la prestación del servicio de arrendamiento de inmuebles. Se reconocen a su valor nominal que no difiere de su costo amortizado, pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar comerciales y otras: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta en 90 días.
- (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por la asistencia en el mantenimiento del inmueble. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

3.4 Propiedades

Las propiedades son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otras propiedades, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima un valor de realización de sus propiedades, al término de su vida útil. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	40

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

3.5 Impuesto a la renta corriente

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (23% para el 2012) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (13% para el 2012) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2009 entró en vigor 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, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% 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.

Por otro lado, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa de Impuesto a la Renta, iniciando en el 2009 con el 25% hasta llegar al 22% en el 2013.

3.6 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.

- (ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

3.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía efectúa la transferencia de dominio y entrega de los bienes a los concesionarios y clientes directos, y en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes de su propiedad y no mantiene el derecho a disponer de ellos ni el control sobre los mismos.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por la prestación de servicio de arrendamiento de inmuebles.

4.8 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 tiene 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.

NOTA 5 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

1

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Propiedades y planta: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

NOTA 6 - TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Aplicación de la Sección 35 de la NIIF para Pymes -

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA, por ser una empresa cuyos activos al cierre del 2007 no superan los 4 millones, no cotizan en la Bolsa de Valores o no son una firma de auditores externo, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF Pymes). Hasta el año terminado en el 2011 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2011 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2012.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2011, la Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a la Sección 35 de la NIIF para Pymes, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y una de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

6.1 Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

La siguiente exención a la aplicación retroactiva fue utilizada por la Compañía:

Valor razonable o revalorización como costo atribuido -

De acuerdo a lo señalado por la Sección 35 de la NIIF para Pymes, “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, la Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido para sus terrenos, edificios, instalaciones industriales, obras civiles, y la gran parte de sus maquinarias y equipos a la fecha de transición a las NIIF, mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados. Al resto de los activos se les asignó como costo atribuido el costo, neto de depreciación vigente al 1 de enero del 2011 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, ya que este es comparable con su costo o costo depreciado bajo NIIF.

6.2 Aplicación retroactiva para la adopción por primera vez de las NIIF para Pymes

Interés implícito cuentas por cobrar a empleados

La Compañía procedió a aplicar lineamientos de la NIC 39 (costo amortizado) a la fecha de

transición a NIIF para la determinación del valor razonable de las cuentas por cobrar generadas por las cuentas por cobrar a empleados, las que generalmente están constituidas por préstamos a más de un año plazo.

NOTA 7 - ADMINISTRACION DE RIESGOS

7.1 Factores de riesgo operacional

En el curso normal de las operaciones de la Compañía, la Administración considera que INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA, está expuesta a los riesgos operativos que se derivan de las normas jurídicas vigentes que regulan los arrendamientos de inmuebles tanto de vivienda como de comercio, que podrían tener un impacto en los resultados integrales y el balance de situación financiera.

7.2 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros, principalmente: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de arrendamiento.

NOTA 8 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	
	Corriente	No corriente
Costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	34,456	-
Otras cuentas por cobrar	43	-
Total activos financieros	<u>34,499</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Sobregiros bancarios	2,881	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	2,127	5,205
Cuentas por pagar compañías relacionadas	88	-
Prestaciones y Beneficios sociales	410	-
Total pasivos financieros	<u>5,507</u>	<u>5,205</u>

NOTA 9 - COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales (administración y ventas) agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>Año 2013</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Total</u>
Depreciación	2,399	2,399
Remuneraciones y beneficios sociales	7,586	7,586
Honorarios	650	650
Impuestos y Contribuciones	6,659	6,659
Participación trabajadores	141	141
Otros Servicios	8,129	8,129
	<u>25,564</u>	<u>25,564</u>

NOTA 10 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Efectivo y equivalente de efectivo, correspondía a valores disponibles en bancos, pero por efecto de cheques emitidos y no entregados en caja reportaron un sobregiro contable.

NOTA 11 - CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIA RELACIONADA

Cuentas por cobrar de compañías relacionadas comprende:

Cuentas por cobrar:	
ASTEC ASESORIA TÉCNICA CIA. LTDA.	34,456
	<u>34,456</u>

NOTA 12 – IMPUESTOS POR RECUPERAR Y POR PAGAR

Los saldos por recuperar y por pagar al 31 de diciembre del 2013 son los siguientes:

Impuestos por recuperar:	
Anticipo impuesto a la renta	312
Retencion clientes	4,953
	<u>5,265</u>
Impuestos por pagar:	
IVA ventas	2,117
Retenciones en fuente	30
Retenciones IVA	16
Impuesto a la renta	1,592
	<u>3,756</u>

NOTA 13 – PROPIEDAD, PLANTA Y QUIPO

El movimiento y los saldos de la propiedad se presenta a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>Adiciones y ventas Netas</u>	<u>Saldo al 31 de Diciembre del 2013</u>	Tasa Anual de Depreciacion
Terreno	130,830	-	130,830	
Edificio	95,971	-	95,971	2.50%
Total Costo	<u>226,801</u>	-	<u>226,801</u>	
(-)Dep Acumula	<u>(4,799)</u>	<u>(2,399)</u>	<u>(7,198)</u>	
TOTAL	<u>222,002</u>	<u>(2,399)</u>	<u>219,603</u>	

NOTA 14 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Proveedores y otras cuentas por pagar se compone de cuentas por pagar a proveedores locales y del exterior (menores) que se liquidan en menos de 360 días

NOTA 15 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

Impuesto a la renta corriente: (1)	1,592
	<hr/>
	1,592

(1) Incluido en el rubro impuestos por pagar del estado de situación financiera.

Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente -

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente al año 2013:

Menos - Participación a los trabajadores	141
	<hr/>
	(141)
Base tributaria	796.68
Tasa impositiva	22%
	<hr/>
Impuesto a la renta calculado	175
	<hr/>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	1,592
	<hr/>
Anticipo pagado	312
Credito tributario año anterior	278
Retenciones en la fuente ejercicio fiscal	2,112
	<hr/>
Saldo a favor de renta	(1,110)
	<hr/>

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2008 al 2013 están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 16 - CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

NOTA 17 - RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socio, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto, en caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

NOTA 18 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.
