

INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(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 COMPAÑIA ANÓNIMA". Su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.

NOTA 2 - AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 12 de marzo del 2016, para ser aprobados por la Junta General de Accionistas.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS 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 2015 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 para 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.

Los estados financieros de INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, 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 2015. 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.

**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA,
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos en el 2015

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 2015, 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 significativa, es reconocido como parte del activo

**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA,
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

{Continuación...}

a 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 espera 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 registradas 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

INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

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 y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el 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% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12%, 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.

INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

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.

Impuesto a la renta diferido -

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En base a lo determinado en la Sección 35, párrafo 10.b la entidad en caso que el cálculo y determinación del impuesto diferido sea costoso o su obtención implique esfuerzos desproporcionados, puede optar por no calcular los mismos. Este punto ha aplicado la entidad; adicionalmente el efecto de su aplicación es poco significativo.

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:

INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continúa...)

- (i) Participación de los trabajadores en las afiliaciones: 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. Para el año 2015 la entidad no tiene trabajadores en relación de dependencia.
- (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 el servicio de arriendos de bienes inmuebles. 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.

3.8 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.

**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA,
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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 5 - ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 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.

5.2 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.

**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA,
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

NOTA 6 - 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 2015</u>	
	Corriente	No corriente
Costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,012	-
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	36,261	-
Otras cuentas por cobrar	86	-
Total activos financieros	<u>38,359</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Provisiones	1,803	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	3,483	-
Prestaciones y Beneficios sociales	755	-
Total pasivos financieros	<u>6,041</u>	<u>-</u>

NOTA 7 - COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

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

Año 2015	Gastos	
	administrativos	Total
Sueldos y Salarios	6,211	6,211
Gasto por Servicios	878	878
Suministros y Materiales	275	275
Gastos no deducibles	102	102
Depreciaciones	2,399	2,399
Gastos Bancarios	27	27
Impuestos y contribuciones	6,665	6,665
	<u>16,558</u>	<u>16,558</u>

**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA,
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2015, se compone de:

	<u>USD</u>
Bancos	<u>2,012</u>
	<u>2,012</u>

NOTA 9 - CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTA

Cuentas por cobrar de compañías relacionadas comprende:

	<u>Tipo</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Cuentas por cobrar:			
Astec Asesoría Técnica Cia. Ltda	Relacionada	31,621	-
Hidrosculos Cia. Ltda.	Relacionada	<u>3,848</u>	<u>-</u>
		<u>35,469</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar:			
Antonio Morcayo	Accionista	<u>-</u>	<u>3,485</u>
		<u>-</u>	<u>3,485</u>

NOTA 10 - IMPUESTOS POR RECUPERAR Y POR PAGAR

Los saldos por recuperar y por pagar al 31 de diciembre del 2015 son los siguientes:

INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

	USD
Impuestos por recuperar:	
Retención clientes	2,543
	<u>2,543</u>
Impuestos por pagar:	
IVA ventas	1,882
Retenciones en fuente	22
Retenciones IVA	33
Impuesto a la renta	1,624
	<u>3,560</u>

NOTA 11 – PROPIEDAD

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

Descripción	<u>31 de diciembre del</u> <u>2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31 de</u> <u>Diciembre del 2015</u>	Tasa Anual de Depreciación
Terreno	130,830	-	130,830	
Edificio	93,971	-	<u>93,971</u>	2.50%
Total Costo	226,801	-	226,801	
(-) Depreciación Acumulada	<u>(9,597)</u>	<u>(2,399)</u>	<u>(11,996)</u>	
TOTAL	<u>217,204</u>	<u>(2,399)</u>	<u>214,804</u>	

NOTA 12 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

La composición del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2015, es el siguiente:

	<u>USD</u>
Impuesto a la renta corriente: (1)	1,624

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

INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente -

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente al año 2015:

	USD
Utilidad del año antes de impuesto a la renta	<u>2.493</u>
Más - Gastos no deducibles	<u>2.460</u>
Base tributaria	4.953
Tasa impositiva	<u>22%</u>
Impuesto a la renta calculado	<u>1.090</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>1.624</u>
Anticipo pagado	-
Credito tributario año anterior	919
Retenciones en la fuente ejercicio fiscal	<u>1.480</u>
Saldo a favor de renta	<u>(775.49)</u>

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2013 al 2015 están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 13 - CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2015 comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

NOTA 14 - 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.

INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

Resultados acumulados

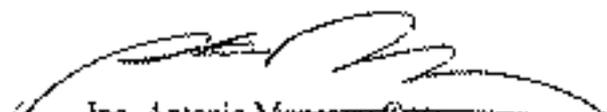
Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas 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.

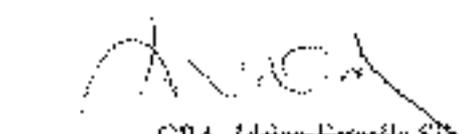
Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adaptación 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 enjagar 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 15 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 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.


Ing. Antonio Mencia Cruz
Gerente General


CPA. Adrian Estrella Silva
Contador