

**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(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.

Sus actividades las realiza en la ciudad de Quito, en Abraham Lincoln N25-58 y Av. 12 de Octubre.

**NOTA 2 – AUTORIZACION EMISION ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF para Pymes de la compañía, han sido emitidos con la autorización de la Administración el 22 de abril del 2019, y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas con fecha 26 de abril del mismo año.

**NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

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

**3.1 Bases de preparación de estados financieros separados**

Los presentes estados financieros separados de la Compañía se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de información Financiera NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB (International Accounting Standards Board), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 94 del 23 de noviembre del 2009) 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.

La versión utilizada en la preparación y emisión de los estados financieros, corresponde a la vigente a partir del 1 de enero del 2017, que incorpora las modificaciones del año 2015). El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se estableció en 2001 como parte de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (Fundación IASC). En el año 2010 la Fundación IASC pasó a denominarse Fundación IFRS. Véase además la Nota 3.9

Los estados financieros de INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA., comprende los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes).



**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

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 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

### **3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos, sobregiros bancarios e inversiones a la vista máximo a 90 días; estos valores son de libre disponibilidad.

### **3.4 Activos y pasivos financieros**

#### **3.4.1 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 2018, 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.

**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los préstamos y obligaciones financieras, proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

**3.4.2 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 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.



**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

- (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.

### **3.4.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado

### **3.4.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la entidad transfiere el activo a un tercero sin retener, sustancialmente, los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo financiero es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado y/o extinguido.

## **3.5 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 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



**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

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.

### **3.6 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.

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.

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.

### **3.7 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.

**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

**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.

**3.9 Normas para pequeñas y medianas empresas, e interpretaciones recientemente revisadas sin efecto material sobre los estados financieros emitidos**

En mayo del 2016 se emitieron modificaciones a las Normas de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas, las cuales entraron en vigencia obligatoria, a partir del 1 de enero del 2017, sin embargo su aplicación anticipada fue permitida. La compañía aplica este conjunto de Normas durante el año 2018.

**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: La determinación de la vida útil, se evalúa al cierre de cada año.

*Continúa página siguiente:*



**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

**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.

(b) Riesgo de Crédito

Los clientes a los que arrienda el bien inmueble, pueden tener dificultad en sus operaciones, y demorarse en el pago, en base al crédito a ellos otorgado.

(c) Riesgo de Mercado

El mercado inmobiliario y específicamente de arriendos, se halla contraído, dada la alta oferta de bienes nuevos y usados para arriendo.

**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:

*Véase página siguiente:*



**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	
	Corriente	No corriente
<b>Costo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	180	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	38,129	-
Otras cuentas por cobrar	86	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>38,395</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Proveedores	455	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	9,139	-
Prestaciones y Beneficios sociales	6,510	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>16,104</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, por el año 2018:

	<u>Gastos</u>	
	<u>administrativos</u>	<u>Total</u>
Sueldos y Salarios	2,916	2,916
Honorarios	647	647
Gasto por Servicios	4,850	4,850
Mantenimientos	206	206
Impuestos y contribuciones	2,936	2,936
Depreciaciones	2,399	2,399
Otros	1,958	1,958
	<u>15,912</u>	<u>15,912</u>

**NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2018, se compone de:

	<u>USD</u>
Bancos	<u>180</u>
	<u>180</u>



**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

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

Cuentas por cobrar de compañías relacionadas comprende:

**Cuentas por cobrar comerciales:**

Astec Asesoría Técnica Cia. Ltda	Relacionada	Arriendos	38.129
			38.129

**Cuentas por pagar:**

Astec Asesoría Técnica Cia. Ltda	Relacionada	Préstamos	5.654
Antonio Moncayo	Accionista	Préstamos	88
Otros menores		Préstamos	3.397
			9.139

**NOTA 10 – IMPUESTOS POR RECUPERAR Y POR PAGAR**

Los saldos por recuperar y por pagar al 31 de diciembre del 2018 son los siguientes:

	USD
<b>Impuestos por recuperar:</b>	
Retención clientes	2.124
	2.124
<b>Impuestos por pagar:</b>	
Retenciones en fuente	45
Retenciones IVA	599
	644

**NOTA 11 – PROPIEDAD**

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

Descripción	Saldo al 31 de diciembre del 2017	Adiciones	Saldo al 31 de Diciembre del 2018	Tasa Anual de Depreciación
Terreno	130.830	-	130.830	
Edificio	95.972	-	95.972	2,50%
<b>Total Costo</b>	226.802	-	226.802	
<b>(-)Depreciación Acumulada</b>	(16.795)	(2.400)	(19.195)	
<b>TOTAL</b>	210.007	(2.400)	207.607	

**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

**NOTA 12 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

La composición del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2018, es el siguiente:

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

(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 2018:

	<u>USD</u>
Pérdida del año antes de impuesto a la renta	(10,536)
Más - Gastos no deducibles	4,315
Menos - Deducciones microempresas	<u>(11,270)</u>
Base tributaria	(17,491)
Tasa impositiva	<u>22%</u>
Impuesto a la renta calculado	<u>-</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>-</u>
Credito tributario año anterior	572
Retenciones en la fuente ejercicio fiscal	<u>432</u>
Saldo a favor de renta	<u>(1,004)</u>

**Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2015 al 2018 están sujetos a una posible fiscalización.

**NOTA 13 -PRESTACIONES Y BENEFICIOS SOCIALES**

Durante el año 2018, el representante legal de la empresa, se acogió a la jubilación patronal del IESS. A partir del mes de julio del 2018, se mantiene la liquidación por US\$ 6.510 pendiente de pago.

El movimiento de las provisiones y beneficios sociales durante el 2018, se compone de:



**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

(Continuación...)

	<u>Saldo al 31</u>		<u>Pagos y/o</u>	<u>Saldo al 31</u>
	<u>diciembre del</u>	<u>Incrementos</u>	<u>utilizaciones</u>	<u>diciembre del</u>
Sueldos	8.285	2.394	(5.027)	5.652
Décimo tercer sueldo	586	-	-	586
Décimo cuarto sueldo	179	-	-	179
Vacaciones	93	-	-	93
	<u>9.143</u>	<u>2.394</u>	<u>(5.027)</u>	<u>6.510</u>

**NOTA 14 - CAPITAL SOCIAL**

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2018 comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

**NOTA 15 - 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.

**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

**NOTA 16 – EMPRESA DE INTERES PUBLICO**

El 17 de enero del 2018, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, emitió la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0001, por la cual se emite el Instructivo sobre sociedades de interés público, el cual entro en vigencia con su publicación en el Suplemento del Registro Oficial No. 171 del 30 de enero del indicado año. Mediante esta norma legal, se determina que están obligados a someter a auditoría externa los estados financieros anuales, aquellas sociedades que se determinen son de interés público, y específicamente a aquellas que en su objeto social se establezca se dedican a “actividades de agencia y corretaje inmobiliarios, y de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.”

En tal razón la empresa sujeta sus estados financieros al dictamen de auditoría externa, a partir del ejercicio económico 2018.

**NOTA 17 – REFORMAS Y BENEFICIOS TRIBUTARIOS**

**A) LEY ORGÁNICA DE INCENTIVOS Y PREVENCIÓN DEL FRAUDE FISCAL;**

En diciembre del 2014, fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecieron varias reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, las cuales rigen que rigen a partir de enero del 2016.

Un resumen de estas reformas se muestra a continuación:

- a. Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- b. Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- c. Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- d. Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- e. Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- f. Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- g. Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones
- h. Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos
- i. Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- j. Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, determinándose una tasa que oscila entre el 22% y el 25%

**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

- k. Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos
- l. Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior
- m. Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.
- n. Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

**B) LEY ORGANICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA**

En mayo del 2016, fue publicada la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecieron varias reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, , las cuales rigen que rigen a partir de junio del 2016.

Un resumen de estas reformas se detalla a continuación:

- a. Se incrementa la tarifa del IVA (Impuesto al Valor Agregado) al 14% durante el período de un año contado a partir del mes siguiente de la publicación de la Ley.
- b. Contribución solidaria sobre las utilidades del 3% obtenidas por sociedades, fideicomisos, personas naturales sujetas al Impuesto a la renta y que hayan obtenido una base imponible superior a US\$ 12.000,00 (doce mil 00/100 dólares americanos).
- c. Contribución solidaria sobre el patrimonio del 0.90% para personas naturales residentes y no residentes que mantengan un valor de patrimonio dentro y fuera del país al 01 de enero del 2016 superior o igual a US\$ 1.000.000,00 (un millón 00/100 dólares americanos).
- d. Gravar el 1,8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- e. Gravar el 0,90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

**C) LEY ORGANICA PARA EL EQUILIBRIO DE LAS FINANZAS PÚBLICAS.**

En abril del 2016, fue publicada la Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas, en la cual se establecieron varias reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación.

**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

Un resumen de las principales reformas se detalla a continuación:

- a. Devolución del 1% al 2% del IVA (Impuesto al Valor Agregado) por adquisición de compras de bienes y servicios cuyos pagos se los efectúe con dinero electrónico. Tarjes de débito y tarjetas de crédito. Toda compra cancelada con dinero electrónico, soportarán su deducibilidad de gastos para Impuesto a la renta y Crédito tributario
- b. Para determinar el Anticipo de Impuesto a la renta para los años 2017 al 2019, no se considerará los valores pagados con dinero electrónico, que se encuentren reflejados en Costos, Gastos e Ingresos.
- c. Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- d. No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- e. Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- f. Exención de un monto anual de US\$5.000 (cinco mil 00/100 dólares americanos) cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior

**D) LEY ORGANICA PARA LA REACTIVACION DE LA ECONOMIA, FORTALECIMIENTO Y MODERNIZACION DE LA GESTION FINANCIERA**

El 29 de diciembre del 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se establecieron varias reformas a normas legales tributarias, sector monetario, sector financiero, entre otros.

Entre las principales reformas se establece:

- a) Exoneración de Impuesto a la Renta en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario
- b) Exoneración de Impuesto a la Renta a las nuevas microempresas por tres años.
- c) Modificaciones a las provisiones de beneficios sociales de largo plazo, en base al pago de las mismas, y no su provisión contable.
- d) Ampliación de la utilización, de los gastos personales, como deducciones adicionales para personas naturales.
- e) Obligación de llevar contabilidad obligatoria, para profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos, que superen los US\$ 300.000 anuales.
- f) Incremento de la tasa anual de impuesto a la renta del 22% al 25%, partir del año fiscal 2018
- g) Bancarización de las transacciones financieras de US\$ 5.000 a US\$ 1.000
- h) Sanciones por ocultamiento patrimonial.



**INMOBILIARIA FUTURA C.A. IFUCA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)**

---

(Continuación...)

**E) LEY ORGANICA PARA EL FOMENTO PRODUCTO, ATRACCION DE INVERSIONES, GENERACION DE EMPLEO Y ESTABILIDAD Y EQUILIBRIO FISCAL**

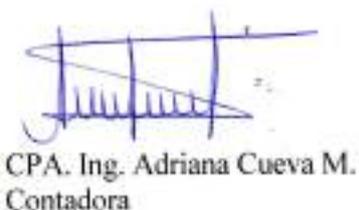
El 7 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Producto, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, y publicó en el Registro Oficial S309 del 21 de agosto del mismo año; adicionalmente el 20 de diciembre de 2018 se expidió el Reglamento para la Aplicación de la Ley antes indicada, con el cual entre otros aspectos, se emiten ciertos beneficios fiscales relacionados, con el anticipo de impuesto a la renta y exenciones por ciertos periodos anuales a las nuevas inversiones.

Adicionalmente se reforma, y con aplicación para el año fiscal 2019, el Art 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, determinándose que: "Para el caso de los contribuyentes definidos en los literales a) o b) del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración"

**NOTA 18 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 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 Moncayo  
Gerente General

  
CPA. Ing. Adriana Cueva M.  
Contadora