

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES 438,428.25

ACTIVOS DISPONIBLES 6,006.51

Caja, Bancos 6,006.51

ACTIVOS EXIGIBLES 150,189.43

Cuentas por cobrar 10,830.19

Anticipo empleados 2,024.65

Anticipo proveedores y contratistas 116,972.21

Impuestos anticipados 20,362.38

ACTIVOS REALIZABLES 282,232.31

Inventarios de materiales de acabados 2,731.53

Obras en proceso 279,500.78

ACTIVOS FIJOS 17,103.35

Maquinaria y Equipo 8,354.89

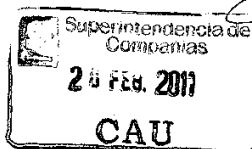
Vehículo 31,491.25

Muebles y Enseres 8,257.21

Para inform. No NIAAS

MYRI

Conocimiento y registro



11.02.28

CONTAFASE CIA. LTDA.

CONTADORES AUTORIZADOS / AUDITORES EXTERNOS SC-RNAE

ASESORAMIENTO FISCAL, TRIBUTARIO, LABORAL

Y COMERCIO DEL EXTERIOR, AUDITORÍA, CONTABILIDAD

Caldas 340 y Guayaquil - Edificio "San Blas"

Oficina 55 - 5to. Piso Telfs.: 295-2483 • 228-0190 • 09-921-5865

Quito - Ecuador

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

**Informe de Auditoria Externa y de Cumplimientos de Obligaciones
Tributarias del Ejercicio Económico 2009**

Quito, 10 de Junio de 2009

Señores

ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

Presente.-

Dando cumplimiento a la resoluciones dictadas por las Instituciones de Control: Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, etc., hemos procedido a realizar un examen de los Estados Financieros de INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A., cortados al 31 de diciembre del 2009 y con fecha 20 de Enero de 2011, nos permitimos emitir nuestro dictamen, los mismos que a nuestro criterio, su presentación es normal y está acorde a la situación financiera de la compañía y los resultados de sus operaciones con el producto de los cambios patrimoniales y sus flujos de fondos. Los Estados son responsabilidad de la Gerencia General, nosotros cumplimos con la nuestra, al emitir una opinión sobre los mismos en base a nuestro examen.

Según nuestra opinión los Estados Financieros de INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A., se presentan razonables al 31 de Diciembre 2009, la evolución patrimonial y su flujo de efectivo cumplen los principios y normas de Contabilidad Generalmente Aceptados, puesto que se maneja por partida doble y en dólares, moneda oficial del país y está expresada en idioma castellano.

La situación Financiera de la Empresa, según lo demuestran los Estados Financieros se la puede calificar como una empresa solvente y con futuro a pesar de los altibajos de la Situación Financiera del País.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento tributario por parte de INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A., al 31 de diciembre 2009, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Atentamente

Lcdo. Jorge A. Villalón
CONTADOR PÚBLICO - AUDITOR
AUDITOR EXTERNO R.N.A. 367



E Activo/2008 = 166.200.3.421.

Un nuevo concepto en vivienda...
al estilo que siempre soñaste.

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

568,276.97

Cuentas por pagar proveedores	6,203.42
Préstamos Bancarios	171,814.23
Impuestos por pagar	11,206.01
Beneficios sociales por pagar	815.80
less x pagar	1,647.50
Anticipo Clientes Los Pinos	230,863.84
Terreno por pagar	96,000.00
Otras Cuentas por pagar	49,726.17

PASIVO A LARGO PLAZO

890,460.08

Anticipo Clientes	3,000.00
Préstamos accionistas	263,510.00
Terreno por pagar	623,950.08

TOTAL PASIVOS

1,458,737.05

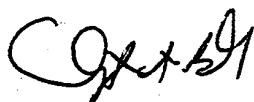
PATRIMONIO

123,505.31

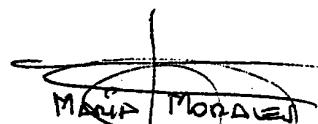
Capital	800.00
Reserva Legal	687.27
Aportes Futuras capitalizaciones	200,000.00
Resultados Ejercicios Anteriores	97,995.85
Utilidad del Ejercicio 2009	20,013.89

TOTAL PASIVO + PATRIMONIO

1,582,242.36



Clayton A. Black
GERENTE



Maria Morales M.
CONTADORA



Un nuevo concepto en vivienda...
al estilo que siempre soñaste.

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

VENTAS		\$ 682,232.47
Ventas Los Pinos	325,260.47	
Ventas Tierra Firme	<u>356,972.00</u>	

(-) COSTO DE VENTAS		\$ 450,611.06
Costo Los Pinos	<u>450,611.06</u>	

UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		\$ 231,621.41
GASTOS DE OPERACIÓN		\$ 156,491.41

GASTOS ADMINISTRATIVOS	156,491.41
Gasto sueldos y salarios	68,279.56
Gasto beneficios sociales	22,051.60
Gasto suministros	3,023.58
Gasto servicios bancarios	2,421.58
Gasto mant. edificio, maq, vehiculo	25,159.75
Gasto honorarios	5,151.78
Gasto impuestos y contribuciones	5,364.27
Gasto servicios básicos	3,923.76
Gasto transporte, envíos	198.30
Gasto seguridad	403.12
Gasto combustibles	1,948.46
Gasto seguro vehiculos	1,655.34
Gasto depreciación	10,316.39
Gasto arriendo	1,314.81
Amortización gastos de constitución	1,652.93
Gasto publicidad	<u>3,626.18</u>

UTILIDAD OPERACIONAL	\$ 75,130.00
-----------------------------	---------------------

INGRESOS NO OPERACIONALES	\$ 31.38
Interés Bancario	<u>31.38</u>

GASTOS NO OPERACIONALES	\$ 55,147.49
Otros gastos	920.60
Gastos Financieros	53,065.65
Gastos no deducibles	<u>1,161.24</u>

UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 20,013.89
-------------------------------	---------------------

Clayton Black B.
GERENTE

María Morales M.
CONTADORA

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
NOTAS ACLARATORIAS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

BANCOS		6,006.51
Caja	923.46	
Caja Chica	179.65	
Banco Pichincha 32659690-04	39.62	
Banco Promerica cta. corriente	1,771.38	
Banco Promerica cta. ahorros	32.64	
Banco Internacional	2,985.76	
Coop. Uniotavalo	74.00	
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES		10,830.19
Oña Héctor	10,000.00	
Cerna Luis	750.00	
Preston Jeffrey	33.60	
Villamarín Washington	46.59	
CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS		2,024.65
Echeverría Natacha	1,350.00	
Morales Margarita	200.00	
Recalde Jorge	474.65	
ANTICIPO PROVEEDORES		52,792.37
Anticipos Ing. Héctor Oña	50,158.22	
Cerramiento Tierra Firme	33,974.84	
Contrato desmembración Tierra Firme	550.00	
Permiso casa 3	200.00	
Permiso casa 17	170.00	
Permiso casa 23	137.60	
Permiso casa 36	259.55	
Aprobación Tierra Firme	400.00	
Aceras	14,466.23	
Compañía de seguros Equinoccial	32.08	
Crespo Iván	500.00	
Lima José	1,500.00	
Proaño Marco	310.75	
Pavón Consuelo	291.32	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		64,451.77
Quilumbaqui Blanca	525.00	
Córdova Fredy	35.00	
Andrade Rodrigo	60.00	
Toapanta César	273.80	
Municipio Otavalo (garantías)	253.00	
Land of Sand Inc.	861.64	
Fernando Borja	1,647.03	
Andinatel (Acometidas telefónicas)	2,000.00	
Trabajadores Los Pinos	56,854.00	
Procomtur Cia. Ltda.	151.06	
Uniformes	161.24	
Olivia Zurita	130.00	

Varios	50.00
Anrango Luz María	<u>1,450.00</u>

OBRAS EN PROCESO LOS PINOS

33,234.73

Lote 3	-
Lote 4	856.24
Lote 5	856.24
Lote 6	856.24
Lote 7	2,098.11
Lote 8	2,098.11
Lote 9	1,468.81
Lote 28	106.13
Lote 36	22,174.85
Lote 55	2,426.18
Lote 61	241.72
Lote 63	<u>52.10</u>

OBRAS EN PROCESO TIERRA FIRME

195.00

Lote 8	56.00
Lote 22	61.00
Lote 4	17.00
Lote 7	5.00
Lote 14	<u>56.00</u>

COSTOS AÑOS ANTERIORES

246,071.05

Reclasificación cuentas	30,907.12
Gastos administrativos año 2008	206,717.72
Costos en proceso	8,349.63
Herramientas	<u>96.58</u>

OBRAS EN PROCESO LARGO PLAZO

1,108,250.46

Costo terreno Los Pinos	696,621.40
Costos infraestructura Los Pinos	248,236.31
Costo terreno Tierra Firme	101,333.81
Costos Infraestructura Tierra Firme	<u>62,058.94</u>

PROVEEDORES X PAGAR

6,203.42

Ing. Héctor Oña	5,604.60
Casa 2	658.53
Casa 12	7.39
Casa 26	90.51
Casa 56	718.03
Casa 68	262.96
Casa 73	224.70
Casa 75	1,552.67
Empedrado	1,863.75
Varios trabajos Los Pinos	195.40
Colocación portón	<u>30.66</u>
Navarrete Fausto	46.00
Marco Armas	<u>552.82</u>

PRESTAMOS BANCARIOS CORTO PLAZO

171,814.23

Banco Pichincha

65,408.80

Préstamo No. 40822200

16,860.10

Préstamo No. 55951400

9,636.61

Préstamo No. 52084800

13,453.47

Préstamo No. 58685500

14,806.82

Préstamo No. 55951500

2,474.20

Préstamo No. 55124600

8,177.60

Banco Internacional

106,405.43

IMPUESTOS POR PAGAR

1,389.15

Retenciones iva por pagar

1,014.41

Retenciones en la fuente por pagar

374.74

BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

815.80

Décimo Tercer sueldo

280.53

Décimo Cuarto sueldo

535.27

ANTICIPOS CLIENTES LOS PINOS CORTO PLAZO

106,938.41

Custode Marco

12,000.00

Rueda adela

25,000.00

Echeverría Escobar Natacha

56,501.73

Ogguero Marissa

1,000.00

Almeida Javier

12,436.68

ANTICIPOS CLIENTES TIERRA FIRME CORTO PLAZO

123,925.43

Humphrey James Robert

425.43

Humphrey Robert y Bárbara

38,000.00

Pierce Robert y Mary Greto

30,000.00

Preston Jeffrey

4,500.00

Teige Peter

1,000.00

Penman Robert

50,000.00

ANTICIPOS CLIENTES LOS PINOS CORTO PLAZO

3,000.00

Velasco Maldonado Pablo

3,000.00

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

49,726.17

Black Sheep exports

49,726.17

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
DECLARACIONES DE RETENCIONES EN LA FUENTE
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

CONCEPTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
Formulario #	16120586	16955985	17708479	18429417	19155128	19950208
Sticker #	870249444378	870257839750	870265374925	870272597572	870279864521	870287821790
Fecha de Pago	19/02/2009	24/03/2009	23/04/2009	25/05/2009	24/06/2009	23/07/2009
Ret. Rel. dependencia	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59
Honorarios	16.20	-	-	-	-	-
Predomina el intelecto	4.00	61.70	15.49	66.16	9.82	40.62
Predomina Mano de Obra	22.20	31.62	9.13	46.42	-	-
Publicidad y comunicación	-	-	-	-	-	-
Transporte	0.60	3.49	6.36	1.55	13.04	2.84
Transferencia Bienes muebles	117.80	81.89	81.07	31.44	33.43	85.75
Suministros y Materiales	-	-	-	-	-	-
Alquileramiento de bienes muebles	-	-	-	10.44	-	10.44
Aplicables 1%	2.05	1.15	1.29	3.40	1.49	4.80
Aplicables 2%	9.85	21.21	32.62	19.36	20.53	37.22
Aplicables 8%	-	-	-	-	11.86	-
TOTAL	177.29	205.65	150.55	183.36	94.76	186.26

- 7 -

Un nuevo concepto en vivienda...
al estilo que siempre soñaste.

ANEXO N° 5
Pag 1/2

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
DECLARACIONES DE RETENCIONES EN LA FUENTE
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
20712440	21558738	22338588	22979282	23747320	24524561
870295448673	870303916902	870311718772	870318129267	870325812411	870333588031
24/08/2009	24/09/2009	26/10/2009	23/11/2009	24/12/2009	25/01/2010
4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59
-	-	-	-	-	-
14.36	19.04	23.17	13.23	18.83	158.05
-	-	-	6.24	94.83	91.78
-	1.96	11.60	4.36	4.00	-
0.05	24.25	3.95	3.55	21.10	28.62
43.23	61.16	18.45	29.22	35.64	29.50
-	-	-	-	-	-
10.44	10.44	10.44	10.44	10.44	10.44
1.55	1.18	1.12	0.99	2.74	4.35
106.68	13.65	20.15	22.39	7.05	47.29
-	-	-	-	-	-
180.90	136.27	93.47	95.01	199.22	374.62

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
DECLARACIONES DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

MES	No.FORMU LARIO	STICKER #	FECHA DE PAGO	VENTAS 0%	ADQUISICION ES 12%	ADQUISICIONE S 0%	NO SUSTENTAN CREDITO TRIB. 12%	RETENCIONE S DE IVA
Enero	16120744	870249446002	19/02/2009	-	12,418.26	7,973.99	30.00	262.66
Febrero	16955938	870257839166	24/03/2009	80,000.00	10,209.02	3,694.46	1.86	243.35
Marzo	17708597	870265375890	23/04/2009	-	11,010.91	8,127.44	22.99	201.13
Abril	18429383	870272597121	25/05/2009	-	7,488.60	7,968.44	-	347.88
Mayo	19155182	870279865005	24/06/2009	-	3,848.52	3,795.24	-	71.17
Junio	19950208	870287821790	23/07/2009	-	11,529.49	6,117.02	20.53	329.21
Julio	20712440	870295448673	24/08/2009	189,382.00	7,247.90	11,126.50	7.70	220.15
Agosto	21558768	870303917221	24/09/2009	-	6,787.75	3,648.51	204.45	233.72
Septiembre	22338628	870311719186	26/10/2009	-	4,539.48	5,440.01	0.92	173.97
Octubre	22979402	870318129693	23/11/2009	116,228.00	5,128.56	6,422.09	7.13	123.71
Noviembre	23747362	870325812744	24/12/2009	48,000.00	8,937.77	7,366.43	6.20	712.61
Diciembre	24524609	870333588688	25/01/2010	164,872.00	12,374.14	21,034.70	-	1,000.09

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
CONCILIACION TRIBUTARIA
Al 31 de Diciembre de 2009

BASE DE CALCULO DEL 15% DE PARTICIPACION TRABAJADORES

Utilidad Contable Antes de Participación Laboral e Impuesto a la Renta. 20,013.89

Partidas Conciliatorias:

Menos: Amortización pérdidas tributarias (Art.11 LRTI)

Más: Gastos no deducibles

Más o menos: Otras partidas conciliatorias

Más o menos: Total partidas conciliatorias

BASE DE CALCULO 20,013.89

15% de Participación Trabajadores 3,002.08

BASE IMPONIBLE SUJETA A IMPUESTO A LA RENTA

Utilidad Contable Antes de Impuesto a la Renta y Participación Laboral 20,013.89

Menos: 15% Participación Trabajadores - 3,002.08

Partidas Conciliatorias:

Menos: Amortización de pérdidas tributarias (Art. 11 LRTI)

- 4,543.26

Menos Ingresos exentos (Art.9 LRTI).

-

Más: Participación a trabajadores provenientes ingresos exentos (15% Art.36 RALRTI).

-

Más: Gastos no deducibles

1,161.24

Más o menos: Otras partidas conciliatorias (Ajustes precios de transferencias).

-

Más o (menos) Total partidas conciliatorias - 3,382.02

BASE IMPONIBLE SUJETA A IMPUESTO A LA RENTA 13,629.78

15% Impuesto a la Renta (si se reinvierten las utilidades Art. 37 LRTI).

-

25% Impuesto a la Renta (si se distribuyen las utilidades)

3,407.45

IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 3,407.45

Menos:

Anticipo de Impuesto a la Renta (Art.41 LRTI). 20,335.71

Retenciones en la fuente del año (Art. 46 LRTI). 0.67

Compensación por pago indebido-notas de crédito o autocompensación (Art. 52CT,Art.47 LRTI). -

Total crédito tributario 20,336.38

SALDO A FAVOR 16,928.93

DETERMINACION UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO

Utilidad Contable Antes de Impuesto a la Renta y Participación Laboral 20,013.89

(-) 15% Participación Trabajadores - 3,002.08

(-) Amortización pérdidas ejercicio anterior - 4,543.26

(-) Impuesto a la Renta - 3,407.45

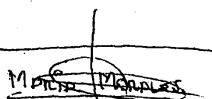
Utilidad Contable después de Participación Laboral e Impto.Renta 9,061.10

10% Reserva Legal 906.11

UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO 8,154.99

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUT. CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	PERDIDAS EJ. ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo Neto al 31/12/2008	800.00	200,000.00	687.27	- 97,995.85		103,491.42
15% Participación Trabajadores					- 3,002.08	
Amortización pérdida ejercicios				4,543.26	- 4,543.26	
25% Impuesto a la Renta					- 3,407.45	
Reserva Legal			906.11		- 906.11	
Utilidad del Ejercicio					20,013.89	20,013.89
SALDO AL 31/12/2009	800.00	200,000.00	1,593.38	- 93,452.59	8,154.99	123,505.31


María Morales M.
CONTADORA

Futurevest S.A.
inmobiliaria

Un nuevo concepto en vivienda...
al estilo que siempre soñaste.

ANEXO N° 8

ANEXOS:

- 1) INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A, se constituye mediante Escritura Pública el 28 de Enero del 2005, con finalidades varias como son: negocios y Proyectos inmobiliarios, compra y venta de muebles e inmuebles, urbanizaciones entre otros referentes a esta línea, añadiéndose la negociación de la industria y el Comercio, en resumen un objetivo muy amplio.

Su sede está ubicada en la ciudad de Otavalo, calle Sucre 11-06 y Colón.

2) **ACTIVOS.** (Anexo N° 1)

- a) **EL ACTIVO CORRIENTE** en el Ejercicio 2009, viene a constituir un 43.30% del Total del Activo de la compañía esta descompuesto de la siguiente forma:

ACTIVO DISPONIBLE	USD.	6.006.51	1.5%
ACTIVO EXIGIBLE	USD.	150.189.43	34.00%
ACTIVO REALIZABLE	USD.	<u>282.232.31</u>	64.50%
SUMAN		<u>USD. 438.428.25</u>	

El cuadro que antecede demuestra claramente que el ACTIVO CORRIENTE, se ha reducido en un 50% con relación al ejercicio 2008, pero sigue con el mismo problema financiero puesto que el disponible tan solo cuenta con un 1.5% del total del Activo Corriente que demuestran un punto de iliquidez para este tipo de empresas.

Con un 65% del Activo Corriente está concentrado en Obras en Proceso, que no da mayor seguridad para que la compañía pueda tener una liquidez inmediata, poniendo en peligro la solvencia de la Empresa, sería muy conveniente que la Gerencia analice este punto que puede arrastrar problemas financieros por falta

de liquidez de la Empresa, y en los momentos de hacer los movimientos de la Compañía.

- b) ACTIVO FIJO: respecto a este rubro de Activos son normales, inclusive sus depreciaciones son realizadas de acuerdo a las Normas Contables
- c) El ACTIVO A LARGO PLAZO, es el Activo que mas compromete a la Empresa, puesto que en lugar de disminuir va aumentando lo que demuestra que no se ha pagado subiendo su monto a un 70% del ACTIVO TOTAL, demostrando así que con relación al año 2008, inclusive su porcentaje de endeudamiento ha crecido en un 20% y viene arrastrando los mismo problemas del Ejercicio del año anterior.

Todos estos puntos tomaremos en cuenta para poder dar nuestras conclusiones y recomendaciones mas adelante.

3) PASIVO (Anexo N° 2)

PASIVOS CORRIENTES

Los pasivos (Anexos N° 2) son el efecto del movimiento del Activo de la Empresa, puesto que, son las contrapartidas de los sucedido con el Activo que se lo analizó en el capítulo anterior.

- a) El PASIVO CORRIENTE, representa el 39% del Activo Total, y claramente nos indica que son rubros peligrosos, puesto que, cualquier momento podrían acarrear problemas financieros a la empresa, puesto que, los prestamos bancarios a Corto Plazo y los Anticipos de clientes que suman:

PRESTAMOS BANCARIOS	USD. 171.814.23
ANTICIPOS DE CLIENTES	<u>USD. 230.863.64</u>
SUMAN	<u>USD. 402.677.87</u>

Representa un 70% del Pasivo Corriente, un porcentaje muy peligroso que un cualquier momento puede causar grandes retrasos y problemas financieros que

pueden llevar a la liquidación de la compañía, claro está que ha bajado unos 10 puntos en sus porcentajes pero no quiere decir esto que sus obligaciones están mejor, nuestro criterio es que sigue con el mismo problema del año anterior, lo cual indica que las finanzas de la compañía permanecen casi estancadas.

- b) Esta situación peligrosa sería conveniente solucionar en el menor tiempo posible mediante le ajuste de cartera, la terminación de la obras en proceso para su entrega y poder recibir divisas y por ultimo deshacerse de parte del terreno que la empresa mantiene por pagar de lo contrario no se avizora otra forma fácil de solucionar la situación de la Empresa.
- c) Los señores accionistas con sus préstamos personales han logrado cubrir casos emergentes pero ese dinero es un poco inseguro por cuanto se puede desvanecer, puesto que puede ser recuperado el momento menos pensado causando un nuevo problema financiero a la Empresa, esto es peligroso puesto que se contabiliza como un Pasivo a Largo Plazo, pero en la realidad son aportes para salir de apuros.

Prácticamente los rubros de Préstamos de Accionistas y terrenos por pagar que suman:

PRESTAMOS DE ACCIONSISTAS	USD. 263.510.00
TERRENOS POR PAGAR	<u>USD. 623.950.08</u>
SUMAN	<u>USD. 887.460.08</u>

Representa el 99.5% del Pasivo a Largo Plazo y que es un peligro para la buena y segura marcha financiera de la Empresa. La inversión en bienes inmuebles en este caso los terrenos, es una buena inversión, siempre que la empresa mantenga un buen índice de liquidez.

PATRIMONIO Y CAPITAL

- a) El Capital Social sigue manteniéndose en USD. 800.00 que para una empresa de esta envergadura, es ínfimo, a la Empresa no le da ninguna seguridad, representación o liquidez en el ámbito financiero.

- b) Debemos tomar en cuenta que los socios han realizado un aporte para Futura Capitalización por una cantidad USD. 200.000.00, que legalmente no se ha capitalizado, desgraciadamente este valor debe haber perdido derecho legal a poder recapitalizarse, por no haber efectuado la escriturización, dentro del tiempo determinado debiendo los socios que ingresar fondos frescos para poder realizar un aumento de capital.
- c) La utilidad del ejercicio 2009 nos arroja la cantidad de USD. 20.013.89, que representa un 5% más que en el ejercicio anterior, porcentaje que nos da mayor esperanza de beneficio a la empresa, puesto que la utilidad no representa sino un 3% del monto de los ingresos.

5) **ESTADO DE RESULTADOS**

a) **INGRESOS (Anexo N° 3)**

En el Ejercicio 2009 la empresa se levanta en las ventas en una forma impresionante alcanzando a un monto de USD. 682.232.47, que significa triplicar las ventas del Ejercicio 2009, logrando recuperarse en parte sus finanzas y contando con fondos para cumplir con sus compromisos e invertir con un poco de seguridad.

b) **EGRESOS Anexo N° 3)**

Los ingresos que mejoro notablemente en el presente ejercicio, como es lógico también se produce fuertes egresos, dándole mayor liquidez a la venta de terrenos le da mejor liquidez a los egreso de la empresa, aunque son también bastante altos, permiten que en el ejercicio obtenga una mejor utilidad de USD. 20.013.89 que también es un índice muy bajo en relación a la utilidad operacional, *dándonos como utilidad final 9% de la utilidad bruta* que indica una mejora considerable con relación al ejercicio 2008.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2009**

1. POLÍTICAS CONTABLES

- a) La contabilidad de la empresa, cumple con las disposiciones exigidas por las Instituciones Contraloras, cumple con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, los mismos que recomendamos sean evaluados por Gerencia sobretodo en Ingresos y Gastos, debemos tomar en cuenta que para el ejercicio 2011 van a regir nuevos sistemas y principios como son las NIIFS, que puede traer complicaciones hasta que logren canalizarse con las NEC, utilizadas hasta la presente.

- b) Los ingresos y los egresos están manejados por comprobantes de Ingresos y Egresos que respalden a los cheques que se reciben o se giran aplicándose de esta manera el sistema de caja en bancos, realizándose a la vez las Retenciones en la Fuente, los mismos que son pagados a su debido tiempo, (Anexo 5 Pág. 1 y 2), de igual manera se procede con los pagos de las Retenciones del IVA, como lo demuestra el (Anexo 6).

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1) CONCLUSIONES:

- a) Analizados los Estados Financieros podemos sacar como conclusión que el tipo de Inversión es bastante segura por cuanto invertir en construcciones de bienes inmuebles, es uno de los negocios más seguros y no depreciables.
- b) Desgraciadamente este tipo de negocios necesitan de fuertes inversiones y su recuperación generalmente es a Largo Plazo y muchas veces causan desfinanciamiento en los presupuestos previstos para la marcha del negocio, el resultado está a la vista, intereses altos y pérdida por intereses sobre préstamos.
- c) Cumplen normalmente con las obligaciones tributarias dispuestas por el S.R.I. y por las exigidas por las Instituciones Contraloras de las Sociedades, como se demuestra en el punto b) del capítulo anterior.
- d) Todas las retenciones tanto del IVA como las de la Renta son declaradas debidamente y a su respectivo tiempo manteniéndose al día en sus obligaciones, para así evitarse problemas con el S.R.I.
- e) Respecto a la parte financiera se ha logrado controlar en el presente ejercicio lo que representa un pequeño levante financiero de la empresa y mayor seguridad en sus finanzas y presupuesto de trabajo.

2) RECOMENDACIONES:

- a) La Primera recomendación sería un control financiero más cuidadoso teniendo en cuenta el Sistema de negocio, puesto que la venta de inmuebles es un poco difícil sobretodo por que estamos pasando una temporada dura en el país, por la falta de circulante y los problemas que pueden venirnos con las decisiones que pueden tomar en la política actual y sobretodo por el aumento de intereses que se nos avecina por la emanadas políticas gubernamentales.
- b) Nuestro criterio es que se proceda a un aumento de capital de ser posible inyectando dinero fresco, por cuanto el rubro que mantiene como Aporte de Capital ha perdido su actualización por el descuido de no realizar pronto la escrituración he dicho aumento.
- c) La recomendación anterior debería ser de inmediato, puesto que en la actualidad están trabajando sin un Capital Social, motivo que puede tomar la Superintendencia de Compañías para declarar a la sociedad en Liquidación.
- d) Se debe tener en consideración que entre las obligaciones tributarias, la obligación de ustedes es realizar las debidas retenciones tanto del Impuesto a la Renta como del IVA y nuestra recomendación es entregar los comprobantes emitidos durante los cinco días posteriores de realizada la compra como lo dispone el S.R.I.

De esta manera hemos procedido a analizar el Movimiento Contable y Financiero de FUTUREVEST S.A., cuya situación económica es normal, pero con las criticas que durante el análisis hemos presentado y recomendamos tener mucho cuidado por cuanto la falta de circulante y las políticas económicas que van a surgir en el País puede traerles algunos contratiempos y retraso en las salidas de las construcciones y manejar con mayor cuidado el movimiento crediticio.

Quito, 20 de Enero 2011