

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo – Método Directo
Políticas y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURA USADA

USD. Dólares estadounidenses

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A., al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES aplicables en el Ecuador.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección de responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos Clave de Auditoría

Asuntos Clave de Auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría consolidados como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Sociedad o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista. Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

ue contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecta una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o a errores materiales si, individualmente o de forma agregada, pueden ser lo suficientemente importantes que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basados en los estados financieros. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, el auditor ejerce un juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para abordar dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación de documentos deliberados, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

Además, tenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

Valoramos las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la información revelada por la Administración.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del modelo de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una desviación material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información respondiente revelada en los estados financieros o, si las relaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser tales que la Sociedad deje de ser un negocio en marcha.

Valoramos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

pañía con el objeto de cumplir sus funciones y están facultados para requerir a administradores; la información, documentos, análisis, conciliaciones y explicaciones consideren necesarios para el cumplimiento de las mismas.

323.- Los administradores pondrán a disposición de los auditores externos, por lo menos cuarenta y cinco días de anticipación a la fecha que éstos deban presentar su informe, los estados financieros de la compañía y todas las informaciones mencionadas en el artículo anterior, que dichos auditores requieran. Igualmente, notificarán por escrito a los auditores, con un mínimo de veinte días de anticipación, la fecha de reunión de la Junta General que deba aprobar el informe de aquellos.

325.- La compañía que no contratara auditoría externa sin causa justificada, calificada por la Superintendencia de Compañías, será sancionada por ésta con una multa de tres mil sucres por cada día de retardo, a partir de la fecha límite para su contratación, hasta un máximo equivalente a cuarenta días, cumplidos los cuales y en caso de no haberse contratado auditoría, la Superintendencia ordenará la intervención de la compañía.

En lo manifestado en los párrafos anteriores, la compañía no cumplió con los artículos anteriores, respecto a la designación y contratación de los auditores externos en los plazos establecidos.

El presente informe se emite únicamente para información de los accionistas de INMOBILIARIA UREVEST S.A y de la Superintendencia de Compañías y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

En la presente opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, se incluye el detalle de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, adjunto por separado.



L. Cda. Lucía Cristina Morales León

A.E. 715

5 de Diciembre N33-32 e Innacín Rossano

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(EXPRESADO EN DÓLARES)

	DICIEMBRE 31, 2016	Notas	DICIEMBRE 31, 2015
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalente al efectivo	10.884,54	(3)	63.299,97
ACTIVOS FINANCIEROS			
Cuentas por Cobrar	4.118,85		86,85
Anticipo a Proveedores	13.364,00	(4)	250,00
Otras Cuentas por Cobrar	8.929,18	(5)	1.284,04
ACTIVO REALIZABLE			
Inventario de Materiales	622,19	(6)	822,19
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	USD 37.718,76		65.546,05
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, Planta y Equipo No Depreciables	13.722,16	(7)	13.722,16
Propiedad, Planta y Equipo Depreciables	50.601,22		50.601,22
Depreciación Acumulada	(41.772,06)		(39.258,15)
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	USD 22.551,32		25.065,23
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
Construcciones en Proceso	895.050,84	(8)	809.104,98
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	USD 895.050,84		809.104,98
TOTAL ACTIVOS	USD 955.321,02		899.716,26
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTES			
Cuentas por Pagar	149,32		6.707,76
Préstamos Bancarios	58.643,72	(9)	40.752,28
Otras Obligaciones por Pagar	3.157,41		-
Obligaciones Patronales	2.010,00		10.338,66
Beneficios Sociales	2.019,47	(10)	2.754,03
Obligaciones Fiscales	522,22		4.898,89
Varios Acreedores	-		19.228,77
Cuentas por Pagar Relacionadas	191.546,16	(11)	5.955,64
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	USD 258.048,30		90.636,03
PASIVOS NO CORRIENTES			
Préstamos Bancarios	56.358,28	(9)	-
Cuentas por Pagar Relacionadas	175.000,00	(11)	297.000,00
Provisión Beneficios Empleados	12.989,00	(12)	6.358,00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	USD 244.347,28		303.358,00
TOTAL PASIVOS	USD 502.395,58		393.994,03
PATRIMONIO			
Capital Suscrito y Pagado	400.800,00	(13)	400.800,00
Reserva Legal	10.814,83		10.814,83
Otros Resultados Integrales	(3.895,25)		(2.136,00)
Resultados Acumulados	54.143,40		67.887,46
Resultado del Ejercicio	(49.035,54)		26.285,94
TOTAL PATRIMONIO	USD 452.827,44		503.722,23
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	USD 955.321,02		899.716,26

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(EXPRESADO EN DOLARES)

		DICIEMBRE 31, 2016	Notas	DICIEMBRE 31, 2015
VENTAS				
VENTAS DE INMUEBLES				
Ventas de lotes		97.402,51	(14)	777.876,85
Ventas por servicios		3.600,00		
		<u>101.002,51</u>		
Menos: Costo de Ventas		(36.774,70)	(15)	(564.091,40)
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	USD	<u>64.227,81</u>		<u>213.785,26</u>
Menos: Gastos de:				
Administración y Venta		(111.166,48)	(16)	(153.458,54)
Financiero		(2.047,34)		(29.371,61)
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	USD	<u>(113.213,82)</u>		<u>(182.830,15)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	USD	<u>(48.986,01)</u>		<u>30.955,10</u>
Más: Otros ingresos		346,61		38.966,07
Ingresos no operacionales		358,22		-
Menos: Otros gastos no operacionales		(752,35)		(26.946,54)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	USD	<u>(49.033,53)</u>		<u>42.974,63</u>
Menos:				
Impuesto a la Renta		-		13.768,03
10% Reserva legal		-		2.820,86
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	USD	<u>(49.033,53)</u>		<u>26.285,54</u>

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(EXPRESADO EN DOLÁRES)

	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURA CAPITALIZACION	RESERVA LEGAL	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
2016							
Saldo inicial	800.00	400.000.00	7.994.17	132.90	(194.861.46)	39.944.45	253.890.07
Capital social	400.000.00	(400.000.00)					
Resultados acumulados				(2.268.90)	222.894.46		222.894.46
Ajuste actuarial						42.974.03	(2.268.90)
Resultado del ejercicio						(13.768.03)	42.974.03
Ingresos a la venta						(2.920.66)	(13.768.03)
Reserva legal			2.920.66				(2.920.66)
	<u>USD 400.800.00</u>	<u>-</u>	<u>10.914.83</u>	<u>(2.136.00)</u>	<u>27.973.00</u>	<u>66.210.40</u>	<u>603.723.23</u>
2015							
Saldo inicial	400.800.00	-	10.914.83	(2.136.00)	67.857.48		477.436.29
Transferencia utilidad neto ejercicio					26.285.94		26.285.94
Provisión jubilación personal				(624.00)			(624.00)
Provisión devaluación				(835.25)			(835.25)
Resultado neto del ejercicio						(49.035.54)	(49.035.54)
TOTAL PATRIMONIO	USD 400.800.00	-	10.914.83	(3.895.25)	94.143.40	(49.035.54)	462.827.44

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(EXPRESADO EN DÓLARES)

	DICIEMBRE 31, 2016	DICIEMBRE 31, 2015
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad o Pérdida	(49.035,54)	-
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto generado por actividades de operación:		
Depreciación	2.513,91	
Provisión jubilación patronal y desahucio	2.871,75	
Cambios netos en activos y pasivos (aumentos y disminuciones):		
Cuentas por cobrar	(24.788,14)	879.922,96
Cuentas por pagar	26.740,09	(560.217,37)
Impuestos	(4.376,67)	217.199,10
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACION	(44.874,80)	536.904,69
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Construcciones en curso	(85.345,96)	-
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos bancarios	77.405,13	(481.346,46)
MOVIMIENTO NETO EN EFECTIVO CAJA Y BANCOS	(52.615,43)	55.558,23
SALDO AL INICIO DEL AÑO	63.299,97	7.741,74
SALDO AL FINAL DEL AÑO	10.684,54	63.299,97