

153180

**INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.**  
**Informe de Auditoria Externa**  
**Ejercicio 2007**

# 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.**

153180

## Informe de Auditoria Externa y de Cumplimientos de Obligaciones Tributarias del Ejercicio Económico 2007

Quito, 28 de febrero de 2009

Señores

**ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.**

Presente.-

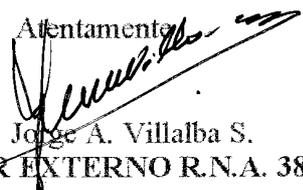
Dando cumplimiento a la resolución 989 del 31 de diciembre del 2001, dictada por el Servicio de Rentas Internas, hemos procedido a realizar un examen de los Estados Financieros de INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A., cortados al 31 de diciembre del 2007 y con fecha 28 de Febrero de 2009, nos permitimos emitir 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 2007, 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 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 2007, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Atentamente



Lcdo. Jorge A. Villalba S.  
AUDITOR EXTERNO R.N.A. 387

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.  
DE COMPAÑIAS  
UNICA EMPRESA  
I B R R S  
Calle Bolívar y Mariposa

**INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES** **\$ 39,330.59**

**ACTIVOS DISPONIBLES** **\$ 30,462.20**

Caja, Bancos \$ 30,462.20

**ACTIVOS EXIGIBLES** **\$ 3,849.44**

Cuentas por cobrar 3,823.44  
Retenciones en la fuente 26.00

**ACTIVOS REALIZABLES** **\$ 5,018.95**

Inventarios de materiales de acabados \$ 5,018.95

**ACTIVOS FIJOS** **\$ 32,854.39**

Maquinaria y Equipo \$ 1,808.56  
Vehículo \$ 31,491.25  
Muebles y Enseres \$ 8,757.64  
Equipo de oficina \$ 4,775.77  
Equipo de Cómputo \$ 14,453.89  
(-) Deprec. Acum. Act. Fijos -\$ 28,432.72

**OTROS ACTIVOS** **\$ 1,526,847.57**

**ACTIVOS DIFERIDOS** **\$ 6,611.71**

Gastos de Organización y Constitución \$ 8,264.64  
Seguros diferidos \$ 1,457.80  
(-) Amort. Gtos.de Constitución -\$ 1,652.93  
(-) Seg. Diferido Acum. -\$ 1,457.80

**ACTIVOS A LARGO PLAZO** **\$ 1,520,235.86**

Cuentas por Cobrar \$ 365,486.70  
Inventarios en proceso \$ 137,046.93  
Obras en proceso \$ 1,017,702.23

**TOTAL ACTIVOS** **\$ 1,599,032.55**

**PASIVOS**

**PASIVOS CORRIENTES**

**\$ 64.651,14**

Cuentas por pagar proveedores	\$ 20.320,82
Impuestos por pagar	\$ 6.140,25
Beneficios sociales por pagar	\$ 521,76
less x pagar	\$ 1.696,80
Préstamos accionistas	<u>\$ 35.971,51</u> ✓

**PASIVO A LARGO PLAZO**

**\$ 1.441.319,80**

Préstamos Bancarios	\$ 300.000,00
Terreno por pagar	\$ 854.950,08
Anticipo Clientes	<u>\$ 286.369,72</u>

**TOTAL PASIVOS**

**\$ 1.505.970,94**

**PATRIMONIO**

**\$ 93.061,61**

Capital	\$ 800,00
Aportes Futuras capitalizaciones	\$ 200.000,00
Pérdida del ejercicio 2005	-\$ 46.325,08
Pérdida del ejercicio 2006	-\$ 21.927,49
Pérdida del ejercicio 2007	<u>-\$ 39.485,82</u>

**TOTAL PASIVO + PATRIMONIO**

**\$ 1.599.032,55**

*CA A B*  
Clayton A. Black B.  
GERENTE

*Maria Morales M.*  
Maria Morales M.  
CONTADORA  
Matricula 25.592

**INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.**  
ESTADO DE RESULTADOS  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

<b>VENTAS</b>		<b>1,334,572.14</b>
Venta casas	1,334,572.14	
<b>(-) COSTO DE VENTAS</b>		<b>\$ 1,211,732.67</b>
Costo Casas	<u>1,211,732.67</u>	<u>\$ 1,211,732.67</u>
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>		<b>\$ 122,839.47</b>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b>\$ 162,592.61</b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		<b>\$ 123,712.10</b>
Gasto sueldos y salarios	\$ 52,480.95	
Gasto beneficios sociales	\$ 11,552.51	
Gasto suministros	\$ 1,950.59	
Gasto servicios bancarios	\$ 702.30	
Gasto mantenimiento edificio,maq,vehículo	\$ 9,534.82	
Gasto honorarios	\$ 8,079.62	
Gasto impuestos y contribuciones	\$ 8,235.72	
Gasto servicios básicos	\$ 3,394.16	
Gasto transporte	\$ 1,028.16	
Gasto seguridad	\$ 3,823.98	
Gasto seguro vehiculos	\$ 1,402.24	
Gasto combustibles	\$ 1,153.56	
Gasto central de riesgo	\$ 355.69	
Gasto depreciación	\$ 14,044.65	
Gasto atenciones sociales	\$ 339.14	
Gasto publicidad	\$ 5,227.00	
Otros gastos de administración	\$ 407.01	
	<u></u>	<u></u>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<b>\$ 267.32</b>
Interés Bancario	<u>\$ 267.32</u>	<u>\$ 267.32</u>
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>		<b>\$ 38,880.51</b>
Gastos Financieros	\$ 37,177.30	
Gasto donaciones	\$ 666.31	
Gastos no deducibles	\$ 1,036.90	
	<u></u>	<u></u>
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>		<b>-\$ 39,485.82</b>

  
Clayton A. Black B.  
GERENTE

  
María Morales M.  
CONTADORA  
Matrícula 25.592

**INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.**  
**EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUT. CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	RESULTADOS EJERCICIO	TOTAL
Saldo Neto al 31/12/2006	800.00	140,000.00	-	68,252.57	72,547.43
Aporte Futuras Capitalizaciones	-	60,000.00	-	-	60,000.00
Pérdida ejercicio 2007	-	-	-	39,485.82	39,485.82
<b>SALDO AL 31/12/2007</b>	<b>800.00</b>	<b>200,000.00</b>	<b>-</b>	<b>107,738.39</b>	<b>93,061.61</b>

*CLAYTON*

Clayton Black B.  
GERENTE

*MARIA MORALES*

Maria Morales M.  
CONTADORA

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

**INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.**  
**CONCILIACION TRIBUTARIA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

**CONCILIACION TRIBUTARIA:**

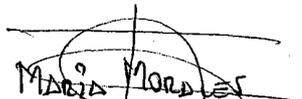
PERDIDA DEL EJERCICIO 39,485.82

(+) Gastos no deducibles/país 1,703.21

---

**PERDIDA DEL EJERCICIO 37,782.61**

---

  
María Morales M  
CONTADORA

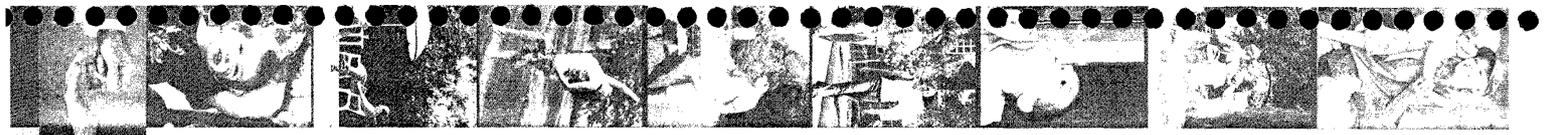
INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.  
DECLARACIONES DE RETENCIONES EN LA FUENTE  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

CONCEPTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
Formulario #	3501869	3770936	4022499	4328900	4655165	4989806
Sticker #	870123536786	870126219497	870128721560	870131793971	870135007090	870138347791
Fecha de Pago	26/02/2007	26/03/2007	24/04/2007	24/05/2007	25/06/2007	24/07/2007
Ret. Rel. dependencia	92.30	92.30	92.30	92.30	92.30	92.30
Honorarios	30.00	30.00	30.00	30.00	45.00	55.00
Remuneració Autónomos	125.93	3.14	30.20	11.38	14.69	195.59
Compra de B.no Prod.x la Soc.	459.63	111.40	345.74	34.11	336.29	1,368.60
Suministros y Materiales	6.63	0.86	1.90	1.95	2.02	2.68
Repuestos y Herramientas	-	-	-	-	4.70	-
Activos Fijos	-	-	-	-	-	4.80
Transporte	0.26	28.54	1.34	0.25	1.16	0.11
Notarios y Registradores	34.50	0.58	26.40	8.18	4.48	9.17
Promoción y Publicidad	7.72	18.80	15.32	7.84	10.72	8.06
Otros Servicios	12.30	1.64	22.87	49.09	26.62	0.40
Agua, energía, luz y telec.	3.19	3.65	3.93	3.97	3.89	3.95
Actividades de construcción	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>772.46</b>	<b>290.91</b>	<b>570.00</b>	<b>239.07</b>	<b>541.87</b>	<b>1,740.66</b>



**INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.**  
**DECLARACIONES DE RETENCIONES EN LA FUENTE**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

CONCEPTO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
Formulario #	5327090	5715356	6102668	6504841	6878475	7327706
Sticker #	870141721026	870145609517	870149500950	870153524881	870157263000	870161757183
Fecha de Pago	24/08/2007	24/09/2007	24/10/2007	26/11/2007	26/12/2007	24/01/2008
Ret. Rel. dependencia	92.30	92.30	92.30	92.30	92.30	92.30
Honorarios	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	54.61
Remuneración Autónomos	21.50	45.73	23.11	24.07	334.37	328.66
Compra de B.no Prod.x la Soc.	263.41	95.17	186.53	390.05	114.87	162.95
Suministros y Materiales	6.69	5.05	11.89	9.73	0.58	5.54
Repuestos y Herramientas	-	40.22	-	-	2.40	3.22
Activos Fijos	-	-	-	-	-	39.43
Transporte	0.16	1.01	-	1.53	0.83	2.03
Notarios y Registradores	3.20	-	4.58	3.97	4.58	-
Promoción y Publicidad	-	-	-	-	-	-
Otros Servicios	98.44	55.56	51.20	52.67	27.84	1.09
Agua, energía, luz y telec.	4.00	3.70	3.75	3.51	3.72	3.90
Actividades de construcción	-	-	-	-	604.98	1,618.46
<b>TOTAL</b>	<b>537.70</b>	<b>386.74</b>	<b>421.36</b>	<b>625.83</b>	<b>1,234.47</b>	<b>2,312.19</b>



**INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.  
DECLARACIONES DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

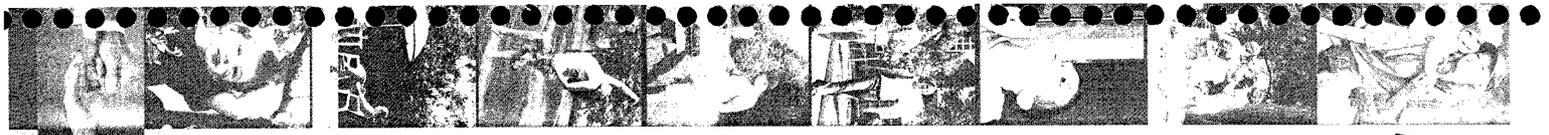
MES	No.FOR MULARI O	STICKER #	FECHA DE PAGO	VENTAS 0%	COMPRAS 0%	SERVICIOS 0%	ACTIVOS FIJOS 0%	NO SUSTENTAN CREDITO TRIB.0%
Enero	3501892	870123537032	26/02/2007		33.68	12,647.70	-	417.18
Febrero	3770980	870126219963	26/03/2007	52,000.00	360.73	9,422.78	-	26.49
Marzo	4022520	870128721774	04/04/2007		1,241.35	1,480.33	-	181.19
Abril	4328914	870131794115	24/05/2007		10.00	731.87	-	78.49
Mayo	4655183	870135007280	25/06/2007	299,521.57	4,048.80	1,001.38	-	11,640.16
Junio	4989820	870138347933	24/07/2007	130,858.60	17,118.88	74.60	-	-
Julio	5327114	870141721271	24/08/2007		79.10	343.41	10,451.89	-
Agosto	5715314	870145609072	24/09/2007		1,505.00	707.06	-	47.35
Septiembre	6102651	870149500785	24/10/2007	87,205.50	616.55	2,282.75	-	-
Octubre	6504864	870157680001	26/11/2007		36.00	887.75	-	64.73
Octubre	6920401	870157680001	31/12/2007		36.00	902.75	-	67.23
Noviembre	6878501	870157263261	26/12/2007		6.25	471.87	-	102.46
Noviembre	6920408	870157682589	31/12/2007		6.25	471.87	-	102.46
Diciembre	7327715	870161757271	24/01/2008	764,986.47	13.50	10,600.83	-	1,050.67

Oficinas: Sucre 1-06 entre Colón y Morales • Tel.: (06) 2923 671 • (06) 2923 979

info@futurevestsa.com  
www.futurevestsa.com

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

ANEXO N° 7-A



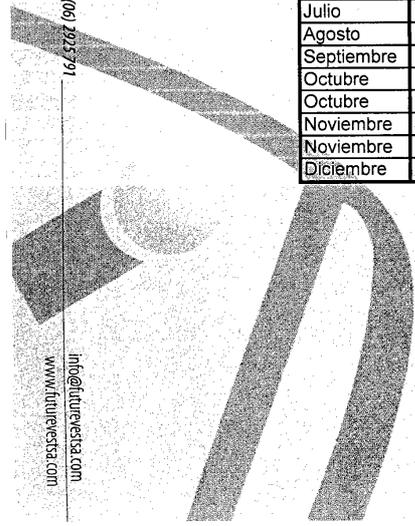
**INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.  
 DECLARACIONES DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO  
 DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**

MES	COMPRAS 12%	SERVICIOS 12%	ACTIVOS FIJOS 12%	NO SUSTENT AN CREDITO TRIP. 12%	RETENCIONES DE IVA	INTERES ES POR MORA	MULTA S	VALOR PAGADO
Enero	46,933.73	3,385.29	-	2.19	1,806.49			1,806.49
Febrero	11,450.72	2,767.89	-	49.29	368.67			368.67
Marzo	33,852.13	7,797.89	-	24.03	1,336.76			1,336.76
Abril	3,760.73	9,261.77	-	54.99	360.05			360.05
Mayo	30,271.45	5,822.04	-	37.46	1,182.70			1,182.70
Junio	137,331.43	5,390.77	480.00	16.96	5,383.08			5,383.08
Julio	13,614.09	6,678.73	-	197.76	573.72			573.72
Agosto	5,742.09	5,674.91	-	11.27	245.54			245.54
Septiembre	10,053.71	4,660.48	-	0.72	411.26			411.26
Octubre	20,126.00	4,392.12	-	98.36	529.96			529.96
Octubre	24,790.77	4,392.12	-	98.36	1.46	0.01	0.04	1.51
Noviembre	52,034.67	6,026.85	-	11.19	1,536.30			1,536.30
Noviembre	49,847.36	6,026.85	-	38.75	0.53	1.00	0.02	1.55
Diciembre	89,572.72	7,273.77	1,971.54	17.45	3,828.06			3,828.06

*Un nuevo concepto en vivienda...*

*el estilo que siempre sofisticate.*

ANEXO N.º 7-E



**APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES AÑO 2007**

FECHA	BANCO	CUENTA	DEPOSITO #	VALOR
26/10/2007	M M Jaramillo	1018003241	6043877	60,000.00
	<b>TOTAL</b>			<u>60,000.00</u>

## ANEXOS

- 1) INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A, se constituye mediante Escritura Pública el 21 de febrero 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 esta ubicada en la ciudad de Otavalo, calle Sucre 11-06 y Colón.

### 2) ACTIVOS. (Anexo N° 1)

- a) EL ACTIVO CORRIENTE, conformado por el activo disponible y el exigible, es bastante bajo puesto que, para la capacidad de la empresa tan solo suma una cantidad de USD: 30.462.20, que es la causa de cierta iliquidez que soporte o tenga que soportar la compañía.

Los exigibles casi son insignificantes, al igual que los activos realizables, a pesar que el Activo Corriente ha tenido un incremento de un 34% en relación al ejercicio económico 2006, pero hay que tener mucho cuidado, porque puede producirse una iliquidez que puede traer duras consecuencias.

- b) EL ACTIVO A LARGO PLAZO, ha sufrido algunos cambios, sobretodo su cartera se ha incrementado en un 60% aproximadamente, como lo demostramos en el siguiente cuadro.

	2006	2007	Incremento
Cuentas por cobrar	USD. 228.139.35	USD. 365.485.70	+ (60%)
Inventarios en Proceso	USD. 411.788.15	USD. 137.046.93	- (40%)
Obras en proceso	USD.1.349.954.90	USD. 1.017.702.23	- (25%)
TOTAL	USD.1.989.882.40	USD. 1.520.235.86	- (25%)

En Resumen las cuentas por cobrar tienen un incremento de un 60%, las inversiones en Proceso sufren una baja notable del 40% y las obras en proceso un 25%, porcentajes que nos demuestran que la cartera a largo plazo, han sufrido un fuerte movimiento que la Gerencia tendrá que poner mucha atención.

Se recomienda en el Examen 2006, el cambio de sentido que se les debe dar a cuentas por cobrar, que para mas claridad se debe denominar ANTICIPOS A CONTRATISTAS.

- c) De la misma forma insisto en que se aclare el sentido de la cuenta OBRAS EN PROCESO, con la denominación INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES EN CURSO. (Anexo N° 2)
- 3) PASIVO (Anexo N° 2)

#### PASIVOS CORRIENTES

- a) Los pasivos han sido ya clasificados en Corrientes y a Largo Plazo, separando de esta manera los pasivos de pagos rápidos y los pasivos a pagar a largo plazo o en alcúotas que alargan el plazo de pago, siendo esta la razón que baja en prácticamente un 95%, pero que es reemplazado por un préstamo bancario de USD. 300.000.00, para cubrir en parte la iliquidez de la empresa y los préstamos más emergentes.
- b) Un caso parecido es la deuda del terreno comprado por la empresa para lotizar cuya deuda alcanza a los USD. 854.950.08, que es una cuenta bastante difícil que también ha sido ubicada en los balances como un Pasivo a Largo plazo, que es lo más correcto.
- c) De igual manera la cuenta ANTICIPOS DE CLIENTE, también han sido ubicadas en el Pasivo a Largo Plazo, puesto que son pagos previos para la compra de una vivienda cuyo pago puede ser a largo plazo considerando la cantidad de USD. 467.944.03 como un pago anticipado de las antes mencionadas adquisiciones. ANEXO N° 9

De esta manera el pasivo según nuestro criterio quedaría de la siguiente manera:

#### 1. PASIVO CORRIENTE (CORTO PLAZO)

Cuentas Por pagar Proveedores	USD.	20.320.82
Impuestos por pagar	USD.	6.140.25
Beneficios Sociales por pagar	USD.	521.76
I.E.E.S por pagar	USD.	1.696.80
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	USD.	<u>35.971.51</u>
<b>SUMAN</b>	<b>USD.</b>	<b>64.651.14</b>

#### 2. PASIVO A LARGO PLAZO

PRESTAMOS BANCARIOS	USD.	300.000.00
ANTICIPO DE CLIENTES	USD.	28.6369.72
TERRENO POR PAGAR	USD.	<u>85.4950.08</u>
<b>SUMAN</b>	<b>USD.</b>	<b>1.441.319.80</b>

#### 4) PATRIMONIO Y CAPITAL (Anexo N° 2)

- a) El Capital suscrito es de USD. 800.00 aporte de los accionistas (Anexos N° 1) y descompuesto en 800 acciones, por el valor de USD. 1.00 cada una, de la siguiente manera:

Clayton Black	USD. 799.00	equivalente a 799 Acciones
Juan D Pólit	<u>USD. 1.00</u>	equivalente a <u>001 Acciones</u>
<b>SUMAN</b>	<b>USD. 800.00</b>	<b>800 Acciones</b>

- b) El PATRIMONIO de la empresa, sufre un fuerte cambio debido a la clase de Inversión de la Compañía, puesto que en esta clase de negocios los resultados son a largo plazo y requieren de una fuerte inversión.

El Patrimonio se forma de la siguiente manera: (Anexo N° 3).

CAPITAL SOCIAL PAGADO	USD.	800.00
APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	USD.	200.000.00
(-) PERDIDAS ACUMULADAS A DIC/06	<u>USD.</u>	<u>-107.738.39</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>USD.</b>	<b>93.061.61</b>

Las pérdidas que viene sufriendo la Compañía año tras año, desequilibrios que obligan a los accionistas, a realizar aportaciones para futura capitalización como sucede en el presente ejercicio, en que aportan los socios con capital de USD. 60.000.00.

Este Patrimonio es tan solo un capital flotante, puesto que se debe proceder a formalizar el Aporte para Futura Capitalización con la respectiva Escritura de Aumento de Capital de lo contrario con el Capital tan bajo y la fuerte pérdida que arrastra, la Superintendencia de Compañías puede proceder a liquidar la Sociedad.

- c) Con respecto al pago de Impuestos la Sociedad ha cumplido oportunamente con sus declaraciones de Retenciones en la Fuente y del Impuesto al Valor Agregado (IVA), como lo demuestran los Anexo N° 4 y Anexo N° 5.

De igual manera las declaraciones del Impuesto a la Renta han sido presentadas, aunque los tres años de operación han causado pérdidas, puesto que ha sido una temporada tan solo dedicada a inversiones.

- d) Debemos anotar que los USD. 200.000.00 de aporte de Futura Capitalización han sido depositados en diferentes fechas del Ejercicio y en cantidades variables y en el Bco. MM. Jaramillo Arteaga, según lo detalla el Anexo N° 6.

5) **ESTADO DE RESULTADOS**

a) **INGRESOS (Anexo N° 3)**

Los Ingresos del Ejercicio 2007 por la cantidad de USD. 1.334.573.14, demuestran que la empresa está desplegando, pero los Costos de ventas son muy altos, puesto que, arroja un 9% de Utilidad Bruta, que no representa prácticamente nada, puesto que, apenas avanza en cubrir el monto de los gastos Administrativos produciendo una pérdida en el ejercicio de USD. 39.485.82, que representa el 32% de la Utilidad Bruta, la pérdida del ejercicio nos indica que la empresa puede entrar en una situación de alto riesgo.

b) **EGRESOS (Anexo N° 3)**

Los gastos del ejercicio son normales y llegan a cubrir con los costos Administrativos, mientras la pérdida prácticamente se produce por los gastos financieros, producto de los intereses que se pagan por los préstamos que se ven obligados a realizarlos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE 2007

1. POLÍTICAS CONTABLES

- a) La contabilidad de la empresa, cumple con las políticas establecidas por las Instituciones Contraloras, previa a la preparación y presentación de los Estados Financieros. Cumple también con los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, los mismos que nos permitimos recomendar a la Gerencia haga una evaluación sobre todo de las principales partidas de los Estados Financieros como son los ingresos y gastos.
  
- b) Los ingresos y los egresos se realizan mediante cheques, puesto que se aplica el sistema de caja en bancos, realizándose a la vez las retenciones en las adquisiciones las mismas que se emiten en el tiempo determinado por la ley y de igual manera son depositadoras cumplidamente, de acuerdo a las disposiciones del SRI. (Anexo 6A Y 6B) (Anexo 7A Y 7B)

## 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 y construir bienes inmuebles, es uno de los negocios más seguros y no depreciables.
- b) Desgraciadamente este tipo de negocio necesita de fuertes inversiones y que son a largo plazo, su recuperación le representa muchas veces desfinanciamientos 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.
- 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. Anexos N° 6 y 7
- e) Se analizó la cuenta de las Pérdidas que ha soportado la Sociedad, siendo la razón la recuperación que se tiene debido al tipo de ventas que generalmente son a Largo Plazo y por los costos financieros que se han visto obligados, para que funcione el movimiento del negocio.
- f) Respecto a la parte financiera se ha convertido en una de las cuentas más fuertes, puesto que, se paga un monto de USD. 37.177.30, que prácticamente es el monto de la pérdida del ejercicio, son muy peligrosos estos financiamientos, puesto que, demuestran algunos peligros financieros.  
Recomendamos tener mucho cuidado en estos rubros.

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 venimos con las decisiones que pueden tomar en la política actual.
- b) Nuestro criterio es que se proceda a recapitalizar a la Empresa mediante nuevas escrituras efectivizando en Acciones el monto que mantienen en el Patrimonio en concepto de Aportes para Futura Capitalización.
- 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, 02 de febrero 2009