

Lcdo. Jorge A. Villalba S.

CONTADOR PUBLICO - AUDITOR REG. 2830
AUDITOR EXTERNO - AUTORIZACION SC. RNAE 387
Caldas 340 y Guayaquil - Edif. San Blas
Of. 55 Quinto Piso Telf.: 2952483 Telex. 2280190
Quito - Ecuador

Archivo departamento



INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

153180

Informe de Auditoria Externa y de Cumplimientos de Obligaciones Tributarias del Ejercicio Económico 2008

Quito, 10 de Junio 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 2008 y con fecha 10 de Junio 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 2008, 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 2008, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Atentamente

Lcdo. Jorge A. Villalba S.
**CONTADOR PUBLICO - AUDITOR
AUDITOR EXTERNO R.N.A. 387**



Un nuevo concepto en vivienda...

al estilo que siempre soñaste.

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES **\$ 867,102.26**

ACTIVOS DISPONIBLES **\$ 5,043.31**

Caja, Bancos \$ 5,043.31

ACTIVOS EXIGIBLES **\$ 214,838.85**

Cuentas por cobrar \$ 153,033.71

Anticipo proveedores y contratistas \$ 51,260.29

Impuestos fiscales \$ 10,544.85

ACTIVOS REALIZABLES **\$ 647,220.10**

Inventarios de materiales de acabados \$ 4,094.18

Obras en proceso \$ 643,125.92

ACTIVOS FIJOS **\$ 27,419.74**

Maquinaria y Equipo \$ 8,354.89

Vehículo \$ 31,491.25

Muebles y Enseres \$ 8,757.64

Equipo de oficina \$ 4,775.77

Equipo de Cómputo \$ 14,681.25

(-) Deprec. Acum. Act. Fijos -\$ 40,641.06

OTROS ACTIVOS

ACTIVOS DIFERIDOS **\$ 4,958.78**

Gastos de Organización y Constitución \$ 8,264.64

(-) Amortización gtos. de constitución -\$ 3,305.86

Seguros diferidos \$ 1,457.80

(-) Seg. Diferido Acum. -\$ 1,457.80

ACTIVOS A LARGO PLAZO **\$ 1,103,940.32**

Cuentas por Cobrar \$ 15,144.45

Obras en proceso \$ 1,088,795.87

TOTAL ACTIVOS **\$ 2,003,421.10**



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

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

\$ 869,219.44

Cuentas por pagar proveedores	\$ 6,430.99
Préstamos Bancarios	\$ 366,986.90
Impuestos por pagar	\$ 61.85
Provisión Beneficios sociales	\$ 1,165.97
15% Participación x pagar	\$ 2,311.34
less x pagar	\$ 3,986.25
Anticipo Clientes	\$ 329,583.93
Terreno por pagar	\$ 96,000.00
Otras Cuentas por pagar	\$ 62,692.21

PASIVO A LARGO PLAZO

\$ 1,030,710.24

Préstamos Bancarios	\$ 38,491.17
Anticipo Clientes	\$ 36,355.00
Préstamos accionistas	\$ 263,913.99
Terreno por pagar	\$ 691,950.08

TOTAL PASIVOS

\$ 1,899,929.68

¹⁾ PATRIMONIO

\$ 103,491.42

Capital	\$ 800.00
Reserva Legal	\$ 687.27
Aportes Futuras capitalizaciones	\$ 200,000.00
Pérdida del ejercicios anteriores	-\$ 104,181.32
Utilidad del Ejercicio	\$ 6,185.47

TOTAL PASIVO + PATRIMONIO

\$ 2,003,421.10

CGT A. BOI

Clayton Black B.
GERENTE

MARIA MORALES
Maria Morales M.
CONTADORA

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

VENTAS		\$ 272,732.45
Ventas Los Pinos	273,621.66	
(Notas de crédito)	<u>-889.21</u>	
(-) COSTO DE VENTAS		\$ 221,100.45
Costo Los Pinos	<u>221,100.45</u>	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		\$ 51,632.00
GASTOS DE OPERACIÓN		\$ 25,586.09
GASTOS ADMINISTRATIVOS	25,586.09	
Gasto sueldos y salarios	9,925.53	
Gasto beneficios sociales	2,862.47	
Gasto suministros	244.25	
Gasto Materiales	869.58	
Gasto servicios bancarios	990.05	
Gasto mant. edificio,maq,vehículo	2,059.00	
Gasto honorarios	1,416.02	
Gasto impuestos y contribuciones	635.76	
Gasto servicios básicos	540.95	
Gasto transporte, envíos	58.60	
Gasto seguridad	3,415.04	
Gasto combustibles	322.81	
Gasto seguro vehiculos	351.89	
Gasto depreciación	1,648.12	
Amortización gastos de constitución	223.15	
Gasto publicidad	<u>22.87</u>	
UTILIDAD OPERACIONAL		\$ 26,045.91
INGRESOS NO OPERACIONALES		\$ 203.66
Interés Bancario	<u>203.66</u>	
a)		
GASTOS NO OPERACIONALES		\$ 10,840.64
Otros gastos	132.66	
Gastos Financieros	9,577.35	
Gastos no deducibles	<u>1,130.63</u>	
UTILIDAD DEL EJERCICIO		\$ 15,408.93


Clayton Black B.
GERENTE


Maria Morales M.
CONTADORA



Un nuevo concepto en vivienda...

al estilo que siempre soñaste.

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
NOTAS ACLARATORIAS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

BANCOS		5,043.31
Caja	92.00	
Caja Ética	200.00	
Banco Pichincha 32659690-04	17.98	
Banco MM Jaramillo Arteaga	4,494.01	
Banco Internacional	<u>275.28</u>	
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES		2,655.02
Burga Silvia	2,473.43	
Echeverría Cristian	51.00	
Reinoso Edwin	84.00	
Villamarín Washington	<u>46.59</u>	
CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS		1,074.65
Echeverría Natacha	1,000.00	
Recalde Jorge	<u>74.65</u>	
ANTICIPO PROVEEDORES		51,260.29
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	<u>14,466.23</u>	
Crespo Iván	500.00	
Proaño Marco	310.75	
Pavón Consuelo	<u>291.32</u>	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		149,304.04
Quilumbaqui Blanca	450.00	
Córdova Fredy	35.00	
Andrade Rodrigo	60.00	
Enriquez Hugo	30.00	
Guerrero Marina	118.13	
Municipio Otavalo (garantías)	3,671.35	
Land of Sand Inc.	861.64	
Fernando Borja	1,647.03	
Humphrey James	1,570.00	
Black Borth Clayton (préstamos)	95,713.30	
Andinatel (Acometidas telefónicas)	2,000.00	
Trabajadores Los Pinos	29,678.00	
Procomtur Cia. Ltda.	151.06	
Uniformes	161.24	
Urbanización los pinos	5,314.60	
Black Borth Clayton (varios)	7,562.69	
Anrango Luz María	<u>280.00</u>	

OBRAS EN PROCESO

Obras en proceso Los Pinos
Obras en proceso Tierra Firme

642,901.92
224.00

643,125.92

OBRAS EN PROCESO LARGO PLAZO

Costo terreno Los Pinos
Costo terreno Tierra Firme
Costos Infraestructura Tierra Firme

755,162.68
212,240.46
121,392.73

1,088,795.87

PROVEEDORES X PAGAR

Ing. Héctor Oña
Casa 2
Casa 12
Casa 26
Casa 56
Casa 68
Casa 73
Casa 75
Empedrado
Varios trabajos Los Pinos
Colocación portón
Gigantografías impresiones
Seguros Equinoccial
Villarreal Mery

5,714.06

658.53
7.39
90.51
718.03
262.96
224.70
1,552.67
1,863.75
195.40
30.66
109.46

688.32
28.61

6,430.99

PRESTAMOS BANCARIOS CORTO PLAZO

Banco Pichincha
Préstamo No. 40822200
Préstamo No. 43284000
Préstamo No. 52084800
Préstamo No. 52085400
Préstamo No. 52740600
Préstamo No. 55124600
Banco Internacional

180,986.90
61,946.85
51,671.12
12,046.53
21,500.00
26,500.00
7,322.40
186,000.00

366,986.90

IMPUESTOS POR PAGAR

Retenciones iva por pagar
Retenciones en la fuente por pagar

16.01
45.84

61.85

BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Décimo Tercer sueldo
Décimo Cuarto sueldo

446.06
719.91

1,165.97

ANTICIPOS CLIENTES LOS PINOS CORTO PLAZO

Anaguano Luís
Echeverría Escobar Natacha
Ogguero Marissa
Rivera Zulema

13,984.20
56,501.73
1,000.00
35,000.00

106,485.93

ANTICIPOS CLIENTES TIERRA FIRME CORTO PLAZO

Humphrey James Robert
Humphrey Robert y Bárbara

34,000.00
80,000.00

223,098.00

Pierce Robert y Mary Greto	30,000.00	
Barrese Carol Anne	29,098.00	
Penman Robert	<u>50,000.00</u>	
PRESTAMOS BANCARIOS LARGO PLAZO		38,491.17
Banco Pichincha		38,491.17
Préstamo No. 40822200	16,860.10	
Préstamo No. 52084800	13,453.47	
Préstamo No. 55124600	<u>8,177.60</u>	
ANTICIPOS CLIENTES LOS PINOS CORTO PLAZO		36,355.00
Almeida Mena Arturo Javier	18,255.00	
Cerna Luis	10,100.00	
Oña Héctor	5,000.00	
Velasco Maldonado Pablo	<u>3,000.00</u>	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		62,692.21
Black Sheep exports	59,457.11	
Otras cuentas por pagar	<u>3,235.10</u>	

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
CONCILIACION TRIBUTARIA
Al 31 de Diciembre de 2008

BASE DE CALCULO DEL 15% DE PARTICIPACION TRABAJADORES

Utilidad Contable Antes de Participación Laboral e Impuesto a la Renta. **15,408.93**

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 15,408.93

15% de Participación Trabajadores **2,311.34**

BASE IMPONIBLE SUJETA A IMPUESTO A LA RENTA

Utilidad Contable Antes de Impuesto a la Renta y Participación Laboral **15,408.93**

Menos: 15% Participación Trabajadores **-2,311.34**

Partidas Conciliatorias:

Menos: Amortización de pérdidas tributarias (Art. 11 LRTI) **-3,557.06**
Menos Ingresos exentos (Art.9 LRTI). **-**
Más: Participación a trabajadores provenientes ingresos exentos (15% Art.36 RALRTI). **-**
Más: Gastos no deducibles **1,130.63**
Más o menos: Otras partidas conciliatorias (Ajustes precios de transferencias). **-**

Más o (menos) Total partidas conciliatorias **-2,426.43**

BASE IMPONIBLE SUJETA A IMPUESTO A LA RENTA 10,671.17

15% Impuesto a la Renta (si se reinvierten las utilidades Art. 37 LRTI). **-**
25% Impuesto a la Renta (si se distribuyen las utilidades) **2,667.79**

IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 2,667.79

Menos:

Anticipo de Impuesto a la Renta (Art.41 LRTI). **13,182.57**
Retenciones en la fuente del año (Art. 46 LRTI). **4.07**
Compensación por pago indebido-notas de crédito o autocompensación (Art. 52CT,Art.47 LRTI). **-**

Total crédito tributario **13,186.64**

SALDO A FAVOR -10,518.85

DETERMINACION UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO

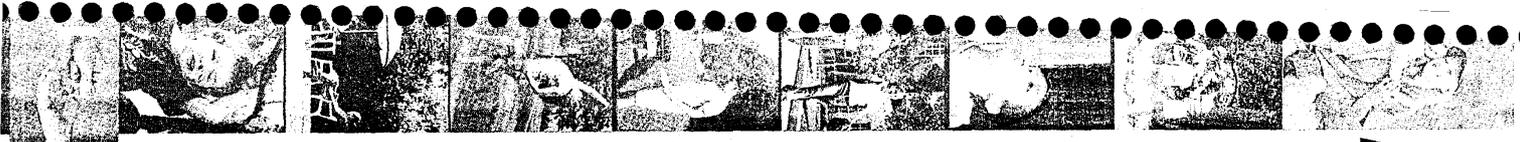
Utilidad Contable Antes de Impuesto a la Renta y Participación Laboral **15,408.93**

(-) 15% Participación Trabajadores **-2,311.34**
(-) Amortización perdidas ejercicio anterior **-3,557.06**
(-) Impuesto a la Renta **-2,667.79**

Utilidad Contable después de Participación Laboral e Impto.Renta **6,872.74**

10% Reserva Legal **687.27**

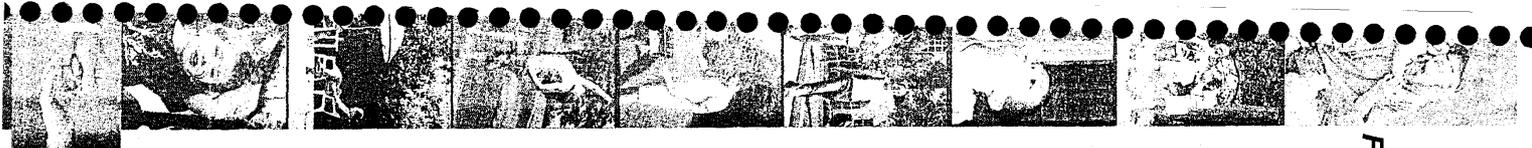
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO 6,185.47



**INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
DECLARACIONES DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

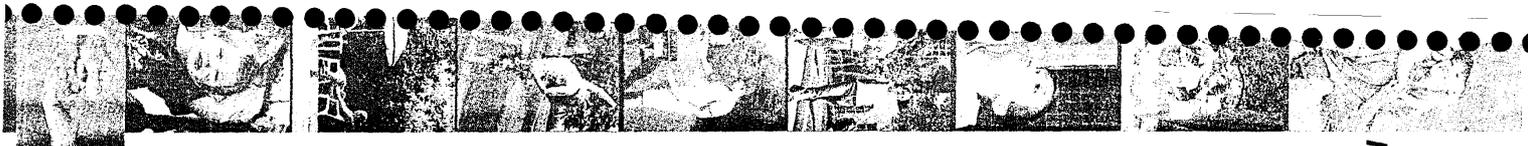
MES	No.FORMULARIO	STICKER #	FECHA DE PAGO	VENTAS 0%	COMPRAS 0%	SERVICIOS 0%	NO SUSTENTAN CREDITO TRIB.0%
Enero	7736977	870165858901	25/02/2008	-	1,615.95	7,316.51	65.06
Febrero	8224681	870170741557	24/03/2008	57,442.04	1,834.20	3,549.18	8,713.82
Marzo	8781162	870176307100	24/04/2008	-	6.88	10,001.76	42.31
Abril	9270183	870181198711	26/05/2008	-	3,405.09	5,177.60	8,334.94
Mayo	9816395	870186664943	24/06/2008	-	-	11,219.22	68.57
Junio	10508825	870193599744	24/07/2008	-	89.18	11,732.86	101.93
Julio	11188966	870200097631	25/08/2008	-	987.68	12,422.65	5,847.93
Agosto	12059531	870208806294	24/09/2008	-	47.54	6,304.29	1,196.14
Septiembre	14196326	870225252924	24/10/2008	-	183.14	11,083.64	256.27
Octubre	14118807	870229413078	24/11/2008	-	157.00	3,970.91	877.59
Noviembre	14864986	870236875957	24/12/2008	215,290.41	16.00	1,118.24	2,053.34
Diciembre	15672093	870244948322	29/01/2009	-	9,258.77	-	50.09

a) b) c) d)



**INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
DECLARACIONES DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

COMPRAS 12%	SERVICIOS 12%	ACTIVOS FIJOS 12%	NO SUSTENTAN CREDITO TRIB. 12%	RETENCION ES DE IVA	VALOR PAGADO
5,818.42	8,218.53		33.72	192.67	192.67
6,941.67	5,883.14		78.52	454.68	454.68
18,779.77	7,856.56		90.49	1,017.74	1,017.74
94,428.81	5,444.03		9.20	3,350.32	3,350.32
85,833.96	4,609.73	203.00	26.32	2,869.83	2,869.83
20,343.44	8,512.66	-	49.14	689.85	689.85
15,150.39	14,399.48	2,550.00	13.78	1,207.41	1,207.41
44,527.42	2,580.35	-	29.85	553.54	553.54
9,980.14	423.11	2,575.16	12.06	158.92	158.92
4,530.51	5,661.22	-	14.43	648.56	648.56
4,055.12	1,692.45	-	1.76	131.73	131.73
3,578.65	295.29	-	49.63	16.02	16.02

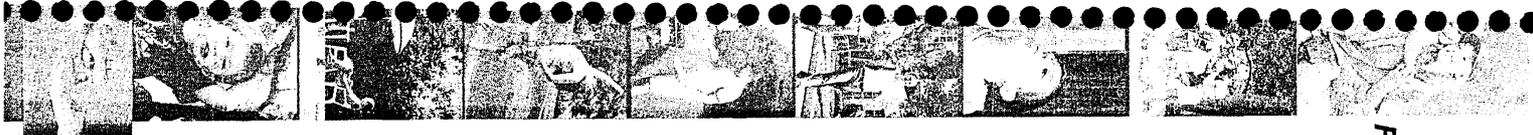


INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
DECLARACIONES DE RETENCIONES EN LA FUENTE
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

CONCEPTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO
Formulario #	7736931	8224592	8781083	9270164	9816183	10508724
Sticker #	870180748431	870170740661	870176306317	870181198521	870186662829	8709193598739
Fecha de Pago	21/02/2008	24/03/2008	24/04/2008	26/05/2008	24/06/2008	24/07/2008
Ret. Rel. dependencia	158.33	158.33	158.33	158.33	158.33	112.08
Honorarios	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	308.80
Remuneració Autónomos	144.67	100.73	107.37	120.62	68.51	172.97
Compra de B.no Prod.x la Soc.	98.76	156.29	200.25	185.70	157.95	159.69
Suministros y Materiales	5.71	10.49	5.62	2.33	0.33	5.70
Repuestos y Herramientas	-	-	-	-	-	4.83
Activos Fijos	-	-	-	-	2.03	-
Transporte	2.73	1.41	3.60	0.83	85.37	1.85
Notarios y Registradores	3.41	17.57	16.68	13.39	9.18	1.82
Otros Servicios	141.45	53.09	52.11	51.59	51.45	59.56
Agua, energía, luz y telec.	3.64	3.97	3.43	3.24	3.44	3.13
Actividades de construcción	40.35	5.32	335.64	788.01	698.74	30.99
TOTAL	647.05	555.20	931.03	1,372.04	1,283.33	861.42

Oranito, Sucre 1-06 entre Caba y Morales • Tel.: (06) 2925 611 • (06) 2925 791

info@futurevestsa.com
 www.futurevestsa.com



INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
DECLARACIONES DE RETENCIONES EN LA FUENTE
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
11188904	12059479	13430671	14118757	14864932	15591499
870200097006	870208805771	870230186544	870229412657	870236875631	870244142378
25/08/2008	24/09/2008	24/10/2008	24/11/2008	24/12/2008	26/01/2009
112.08	112.08	112.08	-	-	-
105.67	-	-	393.12	-	-
246.57	150.55	10.70	37.96	30.18	2.55
153.42	312.00	77.84	35.45	37.42	33.40
6.24	8.26	18.88	8.34	0.90	0.35
0.24	0.78	-	-	-	-
25.50	-	36.87	-	-	-
2.14	3.78	4.27	0.04	9.30	-
8.00	17.73	17.57	-	4.57	6.07
55.82	3.33	0.29	2.44	-	0.29
2.89	3.11	1.61	4.42	2.42	3.15
-	124.25	-	-	-	-
718.57	735.87	280.11	481.77	84.79	45.81



INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUT. CAPITAL TERGIONES	RESERVA LEGAL	PERDIDAS EJERCICIOS ANTERIORES	UTILIDADES DISPONIBLES	TOTAL
Saldo Neto al 31/12/2007	800.00	200,000.00	-	107,738.39	-	93,061.61
Reserva Legal	-	-	687.27	-	-	687.27
Amortización pérdida ejercicios	-	-	-	3,557.06	-	3,557.06
Utilidad ejercicio 2008	-	-	-	-	6,185.47	6,185.47
SALDO AL 31/12/2008	800.00	200,000.00	687.27	104,181.33	6,185.46	103,491.42

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

MARIA FLORES
 Maria Flores M.
 CONTADORA

CSA 1.191

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
NOTAS ACLARATORIAS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

BANCOS			
Caja Chica			1.862,69
Banco Pichincha 32659690-04	26,27		
Banco Pacifico	1.685,36		
Banco MM Jaramillo Arteaga	16,87		
Banco Internacional	132,56		
	<u>1,63</u>		

CUENTAS POR COBRAR			
Villamarín Washington			6.586,20
Reinoso Edwin	46,59		
Marco Proaño	2.584,00		
Trabajadores limpieza	310,75		
Almeida Edwin	470,00		
Quito Motors S.A.	131,09		
Mesón de las Flores	2,19		
Punto Creativo	94,88		
Cámara de Comercio	625,86		
Anticipo empleados	114,00		
Municipio Otavalo (garantías)	195,49		
	<u>2.011,35</u>		

INVENTARIOS			
Cerámica, porcelanato			4.853,63
Grifería	1.743,00		
Tejas, cubreros, gress	901,81		
Inodoros	822,34		
Lavatorio, fregadero, tinas	928,09		
	<u>458,39</u>		

CUENTAS POR COBRAR			
Héctor Oña			228.139,35
Orathor	138.629,58		
Servibasic cia. Ltda.	15.144,45		
Fabriacabados	38.648,38		
Lima José	7.328,74		
Pavón Consuelo	10.588,20		
	<u>17.800,00</u>		

INVENTARIO OBRAS EN PROCESO			
Lote 77			411.788,15
Lote 76	47.261,34		
Lote 65	44.007,40		
Lote 71	48.132,02		
Lote 64	34.990,77		
Lote 10	46.841,14		
Lote 68	41.769,59		
Lote 59	35,50		
Lote 62	36.729,16		
Lote 70	50.224,88		
Lote 72	33.742,28		
Lote 60	3.644,27		
Lote 54	2.719,66		
Lote 63	4.727,86		
	<u>33,60</u>		

Lote 74	3.856,56
Lote 56	2.744,44
Lote 73	33,60
Lote 66	2.651,64
Lote 11	7.637,44
Lote 68	5,00

OBRAS EN PROCESO		1.349.954,90
Costo terreno Los Pinos	978.874,00	
Costo terreno Tierra Firme	106.228,49	
Costos Infraestructura	264.852,41	

PROVEEDORES X PAGAR		34.591,35
Ing. Héctor Oña	29.988,98	
Importadora Vega	3.021,13	
Boada Edwin	18,22	
Servial	58,30	
Córdova Fredy	178,20	
Bosna	479,41	
Seguros Equinoccial	410,75	
Sharp del Ecuador	436,36	

PRESTAMOS BANCARIOS		129.899,60
Banco MM Jaramillo	110.000,00	
Sobregiro Banco Pichincha	19.899,60	

BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR		511,07
Décimo Tercer sueldo	148,10	
Décimo Cuarto sueldo	362,97	

IMPUESTOS POR PAGAR		11.636,43
Retenciones iva por pagar	9.253,79	
Retenciones en la fuente por pagar	2.382,64	

ANTICIPOS CLIENTES		467.944,03
Almeida Mena Arturo Javier	7.510,00	
Ayala Almeida Zoila del Rocío	20.000,00	
Bravo Elder	24.000,00	
Burga Bruga Silvia	21.226,10	
Cabascango Pablo	78.243,00	
Champutiz Ramírez Wilder Daniel	9.784,00	
Echeverría Escobar Cristian	3.400,00	
Echeverría Escobar Natacha	900,00	
Galarza Torres Nancy	1.000,00	
Granda Paredes Milton	12.992,51	
Haro Edwards	28.200,00	
Males Galarza Natasha	14.355,00	
Bolaños Alberto	74.187,99	
Acosta Luis Añberto	26.744,50	
Matallana Pachón Ricardo	61.941,24	
Morales Soria Jorge Ramiro	16.893,32	
Moreano Ubidia María Judith	13.300,00	
Oña Charro Stalin	2.800,00	
Picon Avilés Byron Iván	18.851,00	
Ubidia Juan	4.015,37	



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

Velasco Maldonado Pablo	1.600,00	
Vergara Flores Yolanda	<u>26.000,00</u>	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		17.811,90
Black Sheep exports	15.577,83	
Otras cuentas por pagar	<u>2.234,07</u>	
CUENTAS POR COBRAR ING. HECTOR OÑA		138.629,58
Adoquinado II etapa	14.466,23	
Lote 54	20.054,45	
Lote 74	24.054,45	
Lote 56	23.054,45	
Lote 72	20.000,00	
Lote 60	15.000,00	
Lote 66	15.000,00	
Lote 11	<u>7.000,00</u>	
ING. HECTOR OÑA X PAGAR		29.988,98
Dikapsa	947,26	
Lote 77	245,25	
Lote 76	268,50	
Lote 69	2.255,52	
Lote 67	2.172,50	
Lote 64	2.779,02	
Lote 65	5.804,70	
Lote 59	1.785,38	
Lote 10	3.606,55	
Lote 62	6.202,30	
Lote 70	2.935,91	
Lote 71	<u>986,09</u>	
VENTAS		106.093,59
Lote 67	58.047,00	
Lote 69	<u>48.046,59</u>	
COSTOS CASAS		99.410,90
Costo terreno	16.726,08	
Costo infraestructura	8.476,96	
Costo Casas	<u>74.207,86</u>	

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 2008, viene a constituir un 43.30% del Total del Activo de la compañía esta descompuesto de la siguiente forma:

ACTIVO DISPONIBLE	USD. 5.043.31	0.60%
ACTIVO EXIGIBLE	USD. 214.838.85	25.00%
ACTIVO REALIZABLE	<u>USD. 647.220.10</u>	74.40%
SUMAN	<u>USD. 867.102.26</u>	

El cuadro demuestra claramente al situación del ACTIVO CORRIENTE y es bastante preocupante que la empresa tenga tan solo un 0.60% del Total del Activo Corriente como fondos disponibles, lo cual significa un punto de iliquidez que puede ser muy peligroso para la buena marcha de la Empresa.

Con un 75% del Activo esta concentrado en Obras en Proceso, que no da mayor seguridad para que la compañía pueda tener una liquidez inmediata, que por supuesto, pone en peligro la liquidez de la Empresa, sería muy conveniente que la Gerencia analice este punto que puede arrastrar problemas financieros por falta de liquidez de la Empresa.

- 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, representa el 50% de los ACTIVOS TOTALES, esto es al 50% del PATRIMONIO y CAPITAL de la empresa, puesto que, el rubro Obras en Proceso representa el 50% del Capital Total de la empresa y en donde se invierte todo el capital de trabajo dejando a la Empresa sin liquidez y con una minima esperanza de poder salir del problema con facilidad.

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 capitulo anterior.

- a) El PASIVO CORRIENTE, representa el 46% 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. 366.986.90
ANTICIPOS DE CLIENTES	<u>USD. 329.583.93</u>
SUMAN	<u>USD. 696.570.83</u>

Representa un 80% 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.

- b) Esta situación peligrosa sería conveniente solucionar en el menor tiempo posible mediante el ajuste de cartera, la terminación de las obras en proceso para su entrega y poder recibir divisas y por último 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 recuperándole el momento menos pensado y cause 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 ACCIONISTAS	USD. 263.913.99
TERRENOS POR PAGAR	<u>USD. 691.950.08</u>
SUMAN	<u>USD. 955.864.07</u>

Representa el 93% del Pasivo a Largo Plazo y que es un peligro para la buena y segura marcha financiera de la Empresa.

4) 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) En el ejercicio 2007 se produjo una pérdida de USD: 21.927.49, la cual ha obtenido un pequeño viraje puesto que obtiene la empresa un Superávit de USD: 15.408.93 en el ejercicio 2008, que prácticamente da un respiro compensando en un 6% el monto de pérdidas acumuladas de ejercicio anteriores, que estaban convirtiéndose en un peligro para la buena marcha de la compañía, nuestro deseo es que se apliquen políticas de control de gastos, para poder ir limpiando estas impurezas de las finanzas de la Empresa.

5) **ESTADO DE RESULTADOS**

a) **INGRESOS (Anexo N° 3)**

Los Ingresos del Ejercicio 2008, sufre un derrumbe inesperado, puesto que, alcanza a un 20% con relación a los Ingresos del Ejercicio 2007, y representa USD. 272.732.45 que a su vez reducen de golpe los gastos, las construcciones y la posibilidad de invertir.

b) **EGRESOS (Anexo N° 3)**

A pesar de esta baja en los Ingresos, también sufre un fuerte remesón los gastos que son controlados drásticamente como también en las inversiones, tanto que, inclusive nos produce una Utilidad líquida en el Ejercicio de USD. 6185.47, indica de esta manera que la empresa casi no tuvo movimiento durante el Ejercicio 2008, un problema que de continuar en los mismo Términos y Conceptuales podría arrastrar a una quiebra a la compañía por falta de liquidez.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2008**

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 2009 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 7 Pág. 1 y 2**), de igual manera se procede con los pagos de las Retenciones del IVA, como lo demuestra el (**Anexo 6 Pág. 1 y 2**).

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 veniros 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, 10 de Junio 2009