



ESUTECO C. LTDA.
ESTUDIO SUPERIOR DE TÉCNICA CONTABLE
CONSULTORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, abril 5 del 2007

A LOS SEÑORES SOCIOS DE:
" FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA "

PÁGINA UNO

Hemos practicado una auditoría a los estados financieros de Compañía **FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA** por el año terminado al 31 de diciembre del 2006 y a los correspondientes estados de resultados, patrimonio de los socios y flujo de efectivo. La preparación de todos los componentes de estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Empresa **FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA**; la nuestra consiste en emitir una opinión sobre los estados financieros de acuerdo con la auditoría que practicamos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, en base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera y los resultados de las operaciones presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento con relación a los principios de contabilidad utilizados, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las obligaciones de carácter tributario, la presentación de los estados financieros y, las estimaciones relevantes realizadas por la Administración.

Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado el 31 de diciembre del 2006 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo



ESUTECO C. LTDA.
ESTUDIO SUPERIOR DE TÉCNICA CONTABLE
CONSULTORES

PÁGINA DOS

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de la Empresa **FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA**, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio neto, el estado de flujo de efectivo y las políticas contables y notas explicativas, por el período terminado el 31 de diciembre del 2006; de conformidad con las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y las disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

Además, en nuestra opinión, basándonos en la auditoría mencionada en los párrafos anteriores y en cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, la Empresa **"FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA"** ha cumplido en forma razonable sus obligaciones tributarias en su calidad de agente de retención y de percepción.

Legalizado por


Dra. Cecilia Arevalo
GERENTE DE ESUTECO C. LTDA.
C.P.A. No. 11281
RNAE. No. 23



**FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2006**

**FINAC CIA. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
BALANCES GENERALES**

Al 31 de diciembre del 2005 y 2006

Expresados en dólares estadounidenses

A C T I V O	31/12/2005	31/12/2006
ACTIVO DISPONIBLE		
Caja y bancos	40,04	5.711,38
CORRIENTE EXIGIBLE		
Cuentas por cobrar	240.193,15	201.783,32
Impuestos I.V.A anticipados		144,62
Otras cuentas por cobrar	0,00	1.406,10
DIFERIDO		
Activo diferido	10.622,45	0,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	250.855,64	209.045,42
ACTIVO FIJO		
Inmuebles	636.404,25	574.904,25
Maquinaria Muebles	50.925,28	56.893,98
Equipo de computación	21.773,70	23.570,41
Vehículos	139.073,49	139.073,49
Depreciaciones	-40.622,30	-79.794,69
TOTAL ACTIVOS FIJOS	807.554,42	714.647,44
ACTIVO FIJO TANGIBLE		
Marcas, patentes, derechos de llave	0,00	15.620,23
Amortización	0,00	-8.360,00
TOTAL ACTIVOS FIJOS	0,00	7.260,23
ACTIVO DIFERIDO		
Otros activos diferidos	0,00	3.097,40
Amortización	0,00	-2.818,01
TOTAL ACTIVOS FIJOS	0,00	279,39
TOTAL DEL ACTIVO	1.058.410,06	931.232,48
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		243.846,00

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 8

**FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2006**

**FINAC CIA. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
BALANCES GENERALES**

Al 31 de diciembre del 2005 y 2006

Expresados en dólares estadounidenses

P A S I V O	31/12/2005	31/12/2006
CORRIENTE EXIGIBLE		
Otras cuentas por pagar	584.327,23	57.045,26
Impuestos por pagar		1.495,55
Obligaciones bancarias	249.104,44	104.807,52
Préstamos a mutuo		42.960,00
Beneficios sociales por pagar	1.787,92	6.988,74
TOTAL PASIVO CORRIENTE	835.219,59	213.297,07
OBLIGACIONES LARGO PLAZO		
Préstamos de Socios	123.456,31	610.363,62
Anticipo de clientes	500,00	5.690,00
OBLIGACIONES LARGO PLAZO	123.956,31	616.053,62
PATRIMONIO		
Capital Social	400,00	400,00
Reservas	53.652,15	83.972,78
Aportes Capitalizaciones futuras	2.000,00	2.000,00
Pérdidas ejercicios anteriores	7.702,36	0,00
Resultados del ejercicio	35.479,65	15.509,01
TOTAL PATRIMONIO	99.234,16	101.881,79
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.058.410,06	931.232,48
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS		243.846,00

① Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 8

**FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2006**

FINAC CIA. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
ESTADO DE RENTAS Y GASTOS
Al 31 de diciembre del 2005 y 2006
Expresados en dólares estadounidenses

	31/12/2005	31/12/2006
INGRESOS		
REEMBOLSO DE GASTOS	315.209,55	262.820,84
INGRESOS POR VENTAS		39.000,00
Costo de ventas	0,00	262.820,84
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	315.209,55	39.000,00
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de venta y administración	287.567,68	56.967,18
NO OPERACIONALES		
Ingresos	33.528,61	42.378,63
Gastos	25.690,83	0,00
RESULTADO	35.479,65	24.411,45
15% TRABAJADORES	5.321,95	3.683,77
IMPUESTO A LA RENTA	7.539,43	5.218,67
RESULTADO DEL EJERCICIO	22.618,28	15.509,01

① Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 8

**FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2006**

FINAC CIA. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
Al 31 de diciembre del 2005 y 2006
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Expresados en dólares estadounidenses

	31/12/2005	MOVIMIENTO	31/12/2006
		O	
CAPITAL SOCIAL	400,00	0,00	400,00
RESERVAS	53.652,15	30.320,63	83.972,78
APORTES CAPITALIZACIONES FUTURAS	2.000,00	0,00	2.000,00
RESERVA DE CAPITAL	7.702,36	-7.702,36	0,00
RESULTADOS DEL EJERCICIO	35.479,65	-19.970,64	15.509,01
TOTALES	99.234,16	2.647,63	101.881,79

①

Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 8

FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2006

FINAC CIA. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
Al 31 de diciembre del 2005 y 2006
Expresados en dólares estadounidenses

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	
MOVIMIENTO OPERACIÓN	
Saldo inicial caja y bancos 1-1-2006	40,04
Ingresos operacionales	301.820,84
Variación Cuentas por cobrar	36.859,11
Disminución diferidos	10.622,45
Costos de operación	-262.820,84
TOTAL INGRESOS BRUTOS	86.521,60
Gastos administración ventas y otros	56.967,18
Depreciaciones y amortizaciones	-50.350,40
TOTAL GASTOS	6.616,78
INGRESO EFECTIVO OPERACIÓN	79.904,82
ACTIVIDADES FINANCIAMIENTO	
Otros ingresos	42.378,63
Disminución de activos fijos	53.734,59
ACTIVIDADES INVERSIÓN	
Utilidades 2005 e impuesto renta	-12.861,37
Incremento de Activos largo plazo	-15.620,23
Incremento de Diferidos	-3.097,40
Disminución de pasivos	-138.727,66
TOTAL EFECTIVO ACTIVIDADES	-74.193,44
SALDO DEL FLUJO DE EFECTIVO	5.711,38
SALDO FINAL CAJA BANCOS	5.711,38

 Las notas a los estados financieros se encuentran a partir de la hoja No. 8

**FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2006**

I. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

A) ASPECTOS LEGALES Y ESTATUTARIOS.

La Compañía "**FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA**", se constituyó mediante escritura pública celebrada en la ciudad de Quito, el 16 de agosto del 2000, ante el Notario Trigésimo; bajo la especie de Compañía Limitada y con la denominación de "**FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA**."

El capital Social inicial de la compañía fue de cuatrocientos dólares., aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante la Resolución No 00-Q-IJ-2481. del 7 de Septiembre 2000. e inscrita con la Resolución No. 2748 en el tomo No 131 del Registro Mercantil del Cantón Quito, el 7 de Septiembre del 2000.

El plazo de duración de la presente compañía es de cincuenta años por lo tanto vence el 16 de agosto del 2050.

El objeto social que tiene la compañía en la parte relevante, es dedicarse al:

Diseño y construcción de toda clase de bienes inmuebles, complejos turísticos, etc y, asesorar, elaborar, ejecutar y administrar toda clase de proyectos, urbanizaciones y complejos habitacionales.

La compañía está gobernada por la Junta General de Socios y, administrada por el Presidente y el Gerente General y la representación legal, judicial y extrajudicial está a cargo del Gerente General.

El Gerente General y el Presidente, son elegidos por la Junta General de Socios para un período de cinco años pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

POLÍTICAS Y PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD.

B.1. CONTROL INTERNO ADMINISTRATIVO.

En el desarrollo de nuestro trabajo, se procedió a analizar detalladamente los controles internos que la Compañía ha adoptado, para garantizar la confiabilidad de los registros contables y su veracidad de conformidad con el examen practicado, se concluye que el control interno de la Empresa es razonable y por lo tanto proporciona validez y seguridad a las operaciones de la Empresa.

Dichas operaciones se realizaron cumpliendo disposiciones legales vigentes en el país, además los recursos puestos a disposición de la Administración de la Empresa han sido destinados al cumplimiento del objetivo social y a su mantenimiento.

B.2.- PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con los Principios de contabilidad generalmente aceptados y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Los períodos contables coinciden con el año fiscal. La presentación de los estados financieros cumplen con los requisitos de la práctica contable en general.

SISTEMA DE CONTABILIDAD

El Sistema de Contabilidad es computarizado con el nombre de SAFI cuya licencia se encuentra debidamente cancelada. El estado de pérdidas y ganancias está preparado a costos históricos.

Los costos y gastos del período son reconocidos evidenciando las transacciones u operaciones contables que corresponden al mismo, aunque sus pagos o desembolsos deban realizarse en el futuro.

PROVISIONES Y GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Se ha procedido a realizar las provisiones normales de aquellos gastos como sueldos, sobresueldos y otros costos, que habiéndose generado en el período contable terminado, deberán ser pagados en el período inmediato posterior.

IMPUESTO A LA RENTA EMPLEADOS Y RETENCIONES EN LA FUENTE

En cumplimiento a nuestro trabajo se revisó los documentos de pagos realizados por la empresa durante el ejercicio del 2006 y, cumpliendo con la disposición expresa de la Ley de Control Tributario, manifestamos que la empresa ha procedido en forma ordenada a dar cumplimiento a las disposiciones fiscales relacionadas con las retenciones de IVA en compras y pagos de servicios varios a personas naturales. Los controles internos coinciden con los saldos contables e igualmente, los pagos de impuestos con los registros mantenidos por la empresa.

OTRAS PRÁCTICAS CONTABLES

Algunas de las prácticas contables utilizadas, se evidencian en el análisis pormenorizado de cada uno de los rubros que realizamos a continuación.

ACTIVO

B.2.1. CORRIENTE DISPONIBLE

ACTIVO

B.2.1. CORRIENTE DISPONIBLE

EFFECTIVO CAJA Y BANCOS

Caja y Bancos	5.711.38
TOTAL	5.711.38

01

Corresponden a los saldos conciliados al 31 de diciembre del 2006 de las cuentas bancarias.
Y al saldo de caja chica.

**FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2006**

B.2.2 CORRIENTE EXIGIBLE

CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por Cobrar Clientes	201.783.32
Otras Cuentas por Cobrar	1.406.10
Crédito Tributario I.V.A	144.62
TOTAL	203.334.04

Son valores a recuperarse en el siguiente período: cuentas por cobrar clientes Cuentas por cobrar a empleados e impuestos retenidos en la fuente.

PROVISION DE INCOBRABLES.

Al finalizar el año 2006 la empresa no provisiona el 1% sobre las cuentas por cobrar de clientes del año.

B.2.3. ACTIVOS FIJOS

Terrenos	574.904.25
Muebles y Enseres	39.698.18
Maquinaria	17.195.79
Equipo de Cómputo	23.570.41
Vehículos	139.073.49
Depreciación Acumulada	-79.794.68
TOTAL	714.647.44

Los rubros que integran el grupo de activos fijos, se determinan al costo de adquisición o inversión además han sido depreciados en línea recta de acuerdo con los siguientes índices:

Edificios	5%
Equipos de computación	33%
Maquinaria, muebles y equipos	10%
Equipo de oficina	10%
② Vehículos	20%

**FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2006**

MOVIMIENTO ACTIVOS FIJOS	
SALDO INICIAL	848.176,72
INCREMENTOS Y DISMINUCIONES	
Inmuebles	-61.500,00
Muebles y enseres	7.765,41
TOTAL ACTIVOS A DIC.2006	794.442,13
DEPRECIACIONES	
SALDO INICIAL	-40.622,30
Aplicaciones 2006	-39.172,39
TOTAL DEPRECIACIONES	-79.794,69
ACTIVOS FIJOS NETOS	714.647,44

B.2.4. ACTIVOS DIFERIDOS

Marcas y patentes	15.620.23
Diferidos	3.097.40
Amortización	-11.178.01
TOTAL DIFERIDOS	7.539.62

Los activos fijos diferidos se amortizan al 20% anual.

B.2.5 CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Hipoteca Abierta Banco Rumiñahui.	243.846.00
TOTAL	243.846.00

P A S I V O

B.2.6. PASIVO CORRIENTE

Proveedores	57.045.26
Instituciones financieras	104.807.52
Beneficios Sociales por pagar	6.988.74
Préstamos a mutuo	42.960.00
Impuestos por pagar	1.495.55
TOTAL	213.297.07

Las aplicaciones realizadas en las cuentas que integran los pasivos corrientes corresponden a gastos pendientes por liquidar de proveedores, beneficios sociales, seguro social, impuesto a la renta y otras cuentas por pagar.

Ed Los préstamos a mutuo son préstamos pactados al 12% de interés.

**FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA 2006**

B.2.7. PASIVO LARGO PLAZO

Documentos por pagar	610.363.62
Anticipo de clientes	5.690.00
TOTAL	616.053.62

Las cuentas a largo plazo corresponden a convenios con los diferentes proyectos, sin interés pactado ni fecha de vencimiento.

El anticipo de clientes corresponde a valores entregados por nuestros clientes.

B.2.8. PATRIMONIO

Capital Social	4.00,00
Reservas	638.79
Aportes capitalizaciones futuras	2.000.00
Reserva de Valuación, Donación y otras	53.013.36
Resultados anteriores	30.320.63
Resultado del Ejercicio	15.509.01
TOTAL	101.881.79

Estos rubros representan las cuentas de propiedad de la Empresa "FINALIDAD ACTUARIAL "FINAC" COMPAÑIA LIMITADA."

B.2.9. RESULTADOS DEL EJERCICIO

El resultado obtenido en el presente ejercicio, de enero a diciembre del 2006 es por un valor neto de \$ 15.509.00 dólares, valor que representa una utilidad.

B.2.10. CUENTAS DE ORDEN

Hipoteca Abierta Banco Rumiñahui.	243.846.00
TOTAL	243.846.00

B.2.11 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de este informe, según criterio del representante legal, no se produjeron eventos que pudieran tener efectos significativos sobre los estados financieros adjuntos.

ej