

FUTUCONTRAC S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES Y
ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas y Junta de Directores de
FUTUCONTRAC S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

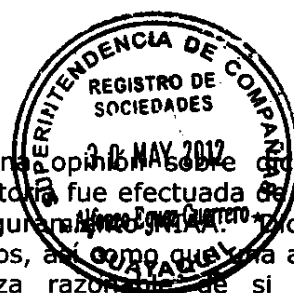
1. He auditado los estados financieros adjuntos de FUTUCONTRAC S.A., que comprende el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

2. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía FUTUCONTRAC S.A. La responsabilidad de la Administración incluye el diseño, la implementación y el control interno relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos no estén afectados por distorsiones y/o errores importantes, ya sean causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables y la elaboración de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento de Calidad. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las



circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

5. En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de FUTUCONTRAC S.A. al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Otro asunto y/o requisitos legales

6. Los Estados financieros de FUTUCONTRAC S.A. para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre del 2010, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión modificada sobre esos estados financieros el 28 de marzo del 2011.
7. La opinión sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011, se emite en un informe por separado.


C.P.A. Javier Franco Parrales
SC-RNAE 2 No. 454
RNC No. 28.322



Guayaquil, Ecuador
Mayo 10, 2012



Oficina: Km. 8 ½ vía a Daule; Mz. 1559, Local 1
Telef. (593)4 2120 800; Cell 099-292978 092-815814
e-mail: ejfranco@accountant.com

FUTUCONTRAC S.A.**BALANCE GENERAL**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010

Cifras en dólares US

	NOTAS	2011	2010		NOTAS	2011	2010
ACTIVOS				PASIVOS Y PATRIMONIO			
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Caja y Bancos	3	79,102	143,420	Cuentas por Pagar Proveedores		16,380	217,947
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	596,367	734,209	Otras Cuentas por Pagar	6	765,370	672,434
Otros Activos	5	952,884	740,013	Gastos Acumulados	7	42,380	50,053
Total activos corrientes		1,628,353	1,617,642	Total pasivos corrientes		824,130	940,434
ACTIVO FIJO, Neto		0	936	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
OTROS ACTIVOS		0	43,332	Capital suscrito	8	370,880	370,880
				Reservas	2	292,253	292,253
				Resultados Acumulados		58,342	3,829
				Resultados del Ejercicio		82,748	54,514
				Total patrimonio		804,223	721,476
TOTAL ACTIVOS		1,628,353	1,661,910	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,628,353	1,661,910



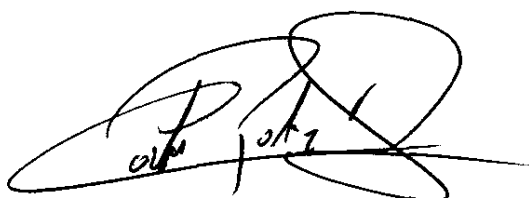
Carlos Paliz Vera
Representante legal
C.I. 0915331623

FUTUCONTRAC S.A.**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

Por los años terminados Al 31 de diciembre del 2011 y 2010

Cifras en dólares US

	<u>NOTAS</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS OPERACIONALES			
Ventas		945,884	3,553,446
Otros ingresos		16,548	33,121
COSTO DE VENTAS		<u>705,553</u>	<u>2,729,458</u>
UTILIDAD BRUTA VENTAS	9	256,879	857,109
GASTOS ADMINISTRATIVOS		77,303	314,183
EGRESOS NO OPERACIONALES		49,558	481,159
RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS		<u>130,018</u>	<u>61,767</u>
15% Participación a Trabajadores		19,502	
24% Impuesto a la renta		27,768	
RESULTADOS DEL EJERCICIO		<u>82,748</u>	



Carlos Paliz Vera
Representante legal
C.I. 0915331623



Ver explicación de números en sección de Notas a los Estados Financieros

FUTUCONTRAC S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010

Cifras en dólares US

	Capital social	Reservas	Resultados años anteriores	Resultado del ejercicio	Totales
Saldo a diciembre 31, 2009	370,880	0	0	3,828	374,708
Transferencia a reserva legal	0	7,252	0	-7,252	0
Revaluación de activos	0	285,000	0	0	285,000
Resultados del ejercicio	0	0	0	61,767	61,767
Saldo a diciembre 31, 2010	370,880	292,252	0	58,343	721,475
Transferencia a resultados años anteriores	0	0	58,343	-58,343	0
Resultados del ejercicio	0	0	0	82,748	82,748
Saldo a diciembre 31, 2011	370,880	292,252	58,343	82,748	804,223

Carlos Paliz Vera
Representante legal
C.I. 0915331623

Ver Notas a los Estados Financieros

FUTUCONTRAC S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009

Cifras en dólares US

	NOTAS	2011	2010
FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:			
Utilidad neta del ejercicio		82,748	61,767
<u>Ajustes de reconciliación:</u>			
Depreciaciones		936	1,071
Amortización en seguros		43,332	476,648
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		137,842	385,530
Obras		-212,871	114,565
Otros activos		0	-43,332
Anticipo de clientes		92,936	-1,114,049
Documentos y cuentas por pagar		-201,567	-42,491
Pasivos acumulados		-7,673	32,242
Efectivo neto utilizado en actividades operativas		-64,317	-128,049
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo		-64,317	-128,049
Efectivo y equivalentes al principio del año		143,419	271,469
Efectivo y equivalentes al final del año		79,102	143,420



Carlos Paliz Vera
Representante legal
C.I. 0915331623

Ver Notas a los Estados Financieros



FUTUCONTRAC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010 Cifras en dólares US

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

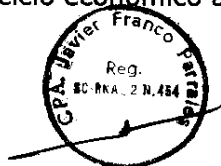
La Compañía esta constituida en Ecuador desde el 25 de enero del 2008 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 11 de febrero del 2008; su actividad económica principal es la construcción en general, sean de calles, puentes, avenidas, viviendas, obras civiles en general, al diseño gráfico, arquitectónico.

La Compañía tiene actual existencia jurídica y su plazo social concluye el 11 de febrero del 2058. Al cierre del ejercicio económico 2011 refleja un capital social de US\$ 370,880.00; es importante mencionar que tiene aprobado un capital autorizado de US\$ 741,760.00. Se encuentra inscrita en el Servicio de Rentas Internas (SRI) bajo el No. 0992548150001 y, de igual forma, bajo el número de expediente 129745 en la Superintendencia de Compañías.

La Compañía, durante el período corriente, está obligada a implementar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) siendo, por ende, su período de transición el año 2011, circunstancia que la obliga a presentar sus estados financieros comparativos, es decir, bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) versus NIIF's. Esto de acuerdo a Resolución definitiva No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, donde se establece la aplicación de las NIIF's de acuerdo a clasificación de tres grupos o clases de compañías, a saber:

- a) A partir del 1 de enero del 2010 las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
- b) A partir del 1 de enero del 2011 las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4,000,000 al 31 de diciembre del 2007, además de las compañías holding o tenedoras de acciones que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales, las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público, las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
- c) A partir del 1 de enero del 2012 las demás compañías no consideradas en los grupos anteriores.

El 12 de enero del 2011, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, misma que es publicada en el Registro Oficial No. 372 del 27 de los mismos mes y año, donde se resuelve que para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones, mismas que toman como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición:



- a) Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares; y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

FUTUCONTRAC S.A., se enmarca dentro de las condiciones señaladas en esta resolución para la aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) en lo que tiene que ver en el registro, preparación y presentación de sus estados financieros a partir del 1 de enero del 2012.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

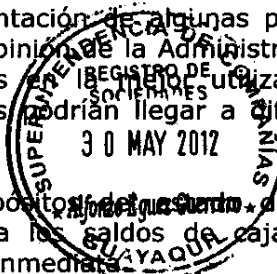
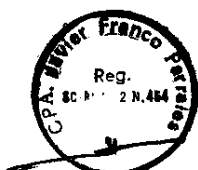
Base de presentación.- La compañía lleva su contabilidad de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento, y es preparada de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) promulgadas por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador; por tanto, los Estados Financieros adjuntos están presentados de conformidad con las normas referidas y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000, fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

Los Estados Financieros adjuntos fueron preparados, como se explica arriba, aplicando los procedimientos y las políticas contables establecidas en las NEC, mismas que involucran la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como, en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. (Ver párrafo siguiente)

Uso de Estimaciones.- De acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, éstas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Caja y Equivalentes del Efectivo.- Para propósitos de flujo de efectivo la Compañía incluyó en esta cuenta los saldos de caja y bancos liquidables y convertibles en efectivo de forma inmediata.



Valuación de Activos Fijos.- Se encuentran registrados al costo de adquisición. El costo de estos activos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, así:

<u>activo fijo</u>	<u>% depreciación</u>
Bienes inmuebles (excepto terrenos)	5%
Instalaciones, equipos y muebles	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33%

Ingresos.- Se registran en base a la venta de la vivienda, neto de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos; su reconocimiento se efectúa cuando la Compañía ha entregado las escrituras públicas de compra - venta de la vivienda al cliente.

Impuesto a la Renta.- Para el año 2011, de conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se obtiene aplicando la tarifa del 24% sobre las utilidades gravables. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

Reserva legal.- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida a Reserva Legal hasta completar el 50% del Capital Social Pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

3. CAJA y BANCOS

Incluye, al 31 de diciembre del 2011, los siguientes saldos en las siguientes cuentas bancarias:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Banco de Guayaquil Cta. Cte. 268999-5	56,269	42,348
Banco del Pichincha Cta. Cte. 3444631404	22,733	100,972
Caja chica	100	100
TOTAL	79,102	143,420
	=====	=====

Estas cuentas bancarias son utilizadas para realizar erogaciones derivadas del manejo operativo de la Compañía.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011, este rubro incluye los siguientes saldos:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Clientes	(a) 53,712	53,712
Anticipo a proveedores	(b) 350,653	662,521
Otras menores	(c) 227,055	17,976
	-----	-----



TOTAL	596,366	734,209
	=====	=====

(a) Incluye principalmente provisión de cobro al cliente Barrera Bustos Daniel por el monto de US\$ 15,723.

(b) Incluye valores anticipados al subcontratista encargado de la construcción de las viviendas ente que está representado por el Arq. Antonio Costa Stracuzzi, servicio que está respaldado por el respectivo convenio de Obra Civil. Ver Nota Explicativa No. 11-Contrato de Obra Civil.

(c) Incluye valores adeudados principalmente por las compañías relacionadas:

Cuentas por cobrar OPERATING	88,000
Cuentas por cobrar MARTINCA	132,000
Otros menores	7,055

	227,055

Valores se originan por desembolsos a favor de las relacionadas en calidad de préstamos para efectos de capital de trabajo. Dichos valores no se encuentran garantizados, no tienen fecha de cancelación definida y no generan intereses. Estos valores se encuentran debidamente conciliados y son liquidados regularmente, sin embargo, no existe una política específica para el oportuno cobro y/o cruce de éstos.

5. OBRAS

Al 31 de diciembre del 2011, este rubro incluye lo siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Obras en Proceso-Urbanización	(a)	310,730	373,710
Obras Terminadas-Proyecto Vista Mar	(b)	527,896	174,500
Terreno de Urbanización Vista Mar		114,258	191,803
		-----	-----
TOTAL		952,884	740,013
		=====	=====

(a) Corresponde principalmente a la construcción de áreas verdes, áreas sociales, instalaciones eléctricas telefónicas, cerramientos, sistemas de AAPP/AALL, etc., costos que periódicamente agregados al costo de las viviendas.

(b) De acuerdo a registros contables incluye costos atribuidos a aproximadamente 21 viviendas que al cierre del ejercicio económico constaban como inventarios parcialmente terminados.

Es importante mencionar que no nos fue posible conservar información suficiente que satisfaga la valorización reflejada en libros de las Obras mantenidas por la Compañía tanto en proceso, así como, terminadas; rubros que representan un total de US\$ 952,884 al 31 de diciembre del 2011.



6. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011, este rubro incluye aportaciones en efectivo recibidas de clientes por concepto de abonos para el pago de sus viviendas, actividad que está debidamente respaldada por los contratos de promesa de compra-venta suscrita por el prominente comprador y la inmobiliaria. A continuación se detallan los principales clientes aportantes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Vera Tomalá Patricia Alexandra	65,900	65,900
Aguilar Espinoza Amalia	66,700	39,945
Aguilar Espinoza Bella	66,700	39,945
Farías Merino Juan	65,981	19,794
Zúñiga Paredes Rosa	61,326	61,326
Otros menores	438,763	445,524
TOTAL	765,370	672,434

7. GASTOS ACUMULADOS

Estos rubros, al 31 de diciembre del 2011, reflejan los siguientes saldos:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Acumulados</u>		
Aportes al IESS	1,354	65
Decimotercera remuneración	527	0
Decimocuarta remuneración	377	0
Vacaciones	263	0
Participación utilidades 15%	31,800	14,297
<u>Impuestos por pagar</u>		
1% Retención impuesto renta	54	2,641
2% Retención impuesto renta	213	521
8% - 10% Retención impuesto renta	302	829
30% Retención IVA	22	9,402
70% Retención IVA	30	2,049
100% Retención IVA	420	998
Impuesto a la renta del ejercicio	1,286	19,251
Otros menores	5,733	0
TOTAL	42,380	50,053

Estos rubros presentaron los siguientes movimientos durante el ejercicio contable 2011:

Nombre cuenta	Saldo neto Inicio año	Provisiones	Pagos	Saldo neto final año
Aportes al IESS	65	1,354	233	1,354
Decimo Tercer Sueldo	0	527	0	527
Decimo Cuarto Sueldo	0	377	0	377
Vacaciones	0	263	0	263
1% retención renta	2,641	4,057	6,644	54
2% retención renta	521	1,759	2,067	213



8% - 10% retención renta	829	3,911	4,438	302
30% retención IVA	9,402	13,766	23,146	22
70% retención IVA	2,049	5,422	7,441	30
100% retención IVA	998	4,785	5,363	420

8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social. - El capital social de la Compañía está constituido por trescientos setenta mil ochocientos ochenta acciones (370,880) ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América (US\$ 1.00), mismas que están suscritas por los siguientes accionistas y en las siguientes cantidades:

	<u>Dólares</u>	<u>%</u>
Ambiensa S.A.	148,352	40
Octaf S.A.	222,528	60
TOTAL	370,880	100
	=====	=====

9. INGRESOS / COSTOS DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2011 incluye lo siguiente:

Ingresos operacionales:

Venta de villas	945,884
Otros menores	16,548

Costos de Ventas

Costo de villas	696,805
Otros menores	8,748

TOTAL UTILIDAD BRUTA	256,879
	=====

10. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre del 2011, es como sigue:

Utilidad (Perdida) antes de participación e impuesto a la renta	130,018
---	---------

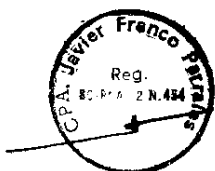
(-) 15% participación trabajadores	19,502
(+) Gastos no deducibles	36

Utilidad Gravable

Impuesto a la renta causado
(Utilidad gravable * 24%)

Anticipo impuesto renta año corriente

Impuesto a la renta a pagar



11.CONVENIOS Y COMPROMISOS

Contrato de Obra Civil.-

La Compañía ha celebrado en la ciudad de Guayaquil, con fecha junio 20 del 2008, un contrato de plazo indefinido de Obra Civil con un subcontratista independiente para la ejecución de obras de infraestructura y de construcción de 121 viviendas donde se incluye, además, obras de infraestructura de éstas, instalación de servicios básicos, cerramientos y áreas de recreación en el complejo urbanístico denominado VISTAMAR.

En este convenio principalmente se establecen condiciones tales como que la construcción de las villas se lo realice con sujeción a los planos arquitectónicos y estructurales aprobados. El control de las obras se lo realiza mediante la modalidad de órdenes de trabajo en las cuales se determina el tipo de labor y detalle de rubros a ejecutar, así como, el costo y plazo de ejecución; procedimiento que debe estar debidamente soportado con un cronograma de pago y avance de obra. Las villas son entregadas por el subcontratista lleve en mano a FUTUCONTRAC S.A. quien provee de los recursos financieros necesarios para las construcción de las mismas.

Contrato de Comercialización.-

Con el objetivo de promocionar y comercializar las unidades habitacionales que se construyen en la Urbanización VISTAMAR, la Compañía celebró, con fecha 27 de febrero del 2008, un contrato de comercialización con la Inmobiliaria Nelly Rosa Neiros S.A., entidad que facturará por concepto de honorarios por gestión de promoción y comercialización un monto equivalente al 4% del valor de la vivienda, porcentaje que se reduce al 3% cuando la venta fuera realizada directamente por FUTUCONTRAC S.A.

12.CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía no presenta saldos clasificados como activos y pasivos contingentes y/o cuentas de orden.

13.EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de presentación del informe de los estados financieros (esto es mayo 10 del 2011) no se han generado eventos importantes que en opinión de la Administración de la Compañía hubieren tenido efectos significativos e importantes y que pudieran haber requerido ajustes a, o revelación en los estados financieros de FUTUCONTRAC S.A.

