

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.

Informe de Auditoria Externa y de Cumplimientos de Obligaciones Tributarias del Ejercicio Económico 2010

Quito, 30 de Abril de 2011

Señores

ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

Presente.-

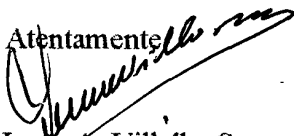
Dando cumplimiento a la resoluciones dictadas por las Instituciones de Control: Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, etc., hemos procedido a realizar un examen de los Estados Financieros de INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A., cortados al 31 de diciembre del 2010 y con fecha 30 de Abril de 2011, nos permitimos emitir nuestro dictamen, el mismo que a nuestro criterio se encuentra enmarcado dentro de la ley, 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 Financieros 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 2010, la evolución patrimonial y su flujo de efectivo cumplen los principios y normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas, puesto que se manejan por partida doble y en dólares, moneda oficial del país y está expresada en idioma castellano, cumpliendo con las obligaciones impuestas por la Contabilidad y disposiciones legales.

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, y del descenso sufrido en el movimiento del Ejercicio 2010.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento tributario por parte de INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A., al 31 de diciembre 2010, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Atentamente


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

BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre de 2010

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE 688,777.14

Activo Disponible 10,865.61

Caja - Bancos 10,865.61

Activo Exigible 344,939.83

Ctas.cobrar clientes nacionales 10,000.00

Ctas.cobrar clientes internacionales 113,420.66

Anticipo proveedores 150,969.28

Impuestos Tributarios 27,893.06

Otras cuentas por cobrar 42,656.83

Activo Realizable 332,971.70

Inventario de materiales 504.56

Construcciones en proceso 332,467.14

ACTIVO FIJO 16,024.56

Activo Fijo Depreciable 16,024.56

Maquinaria y Equipo 11,778.08

Vehiculos 31,491.25

Muebles y Enseres 8,757.64

Equipo de oficina 4,775.77

Equipo de computación 14,681.25

(-) Depreciación Acumulada -55,459.43

OTROS ACTIVOS 1,057,618.51

Activos diferidos 1,652.92

Construcciones en proceso 1,040,821.14

Otros Activos no corrientes 15,144.45

TOTAL ACTIVOS 1,762,420.21

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE

657,256.45

Obligaciones Instituciones Financieras	81,787.95
Cuentas por pagar Proveedores	12,025.90
Cuentas por pagar accionistas	359,580.11
Obligaciones con Adm. Tributaria	2,008.84
Obligaciones con el IESS	1,038.33
Obligaciones con el personal	697.89
Anticipo clientes	200,003.31
Varios acreedores	114.12

PASIVO LARGO PLAZO

1,014,249.37

Obligaciones Instituciones Financieras	318,799.29
Cuentas por pagar	695,450.08

TOTAL PASIVOS

1,671,505.82

PATRIMONIO

90,914.39

Capital Social	800.00
Aportes Fut. capitalizaciones	200,000.00
Reserva Legal	1,593.38
Utilidades ejercicios anteriores	14,340.46
Pérdidas ejercicios anteriores	-99,638.06
Pérdida del ejercicio	-26,181.39

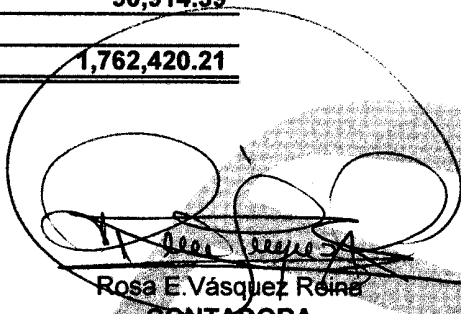
TOTAL PATRIMONIO

90,914.39

TOTAL PASIVO + PATRIMONIO

1,762,420.21


Clayton A. Black
GERENTE GENERAL


Rosa E. Vázquez Reina
CONTADORA
Matrícula No. 25.612

INMOBILIRIA FUTUREVEST S.A.

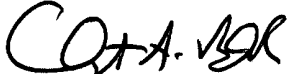
DETALLE DE ACTIVOS FIJOS Al 31 de Diciembre de 2010

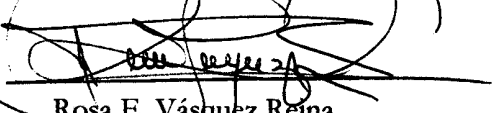
ACTIVO FIJO DEPRECIABLE **71,483.99**

Equipo de oficina	4,775.77
Muebles y Enseres	8,757.64
Maquinaria, Equipo e Instalaciones	11,778.08
Equipo de computacion y software	14,681.25
Vehiculos	<u>31,491.25</u>

(-) Depreciación Acumulada **-55,459.43**

TOTAL ACTIVOS FIJOS **16,024.56**


Clayton A. Black
GERENTE GENERAL


Rosa E. Vásquez Reina
CONTADORA

Matricula No. 25.612

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010

INGRESOS DE OPERACIÓN 337,658.11

INGRESOS POR VENTAS NACIONALES	337,658.11
Ventas Urbanización los Pinos	77,000.00
Ventas Tierra Firme	<u>260,658.11</u>

COSTO DE VENTAS 166,676.13

Costo de Venta Urbanización los Pinos	36,266.72
Costo de Venta Tierra Firme	<u>130,409.41</u>

UTILIDAD BRUTA DEL EJERCICIO 170,981.98

GASTOS DE OPERACIÓN 147,698.66

Gasto sueldos y salarios	53,416.85
Gasto decimo tercer sueldo	2,406.40
Gasto decimo cuarto sueldo	1,337.33
Gasto aporte patronal	6,373.04
Gasto fondos de reserva	3,848.72
Gasto vacaciones	940.10
Gasto bonificación por deshaucio	1,173.75
Gasto depreciación activos fijos	4,501.94
Gasto honorarios profesionales	1,683.66
Gasto servicios prestados	1,046.97
Gasto notarios y registradores	1,711.57
Gasto servcios básicos	3,510.77
Gasto amortización	1,652.93
Gasto combustible	1,607.62
Gasto mantenim.y reparaciones	25,736.39
Gasto suministros y materiales	1,375.93
Gasto impuestos y contribuciones	4,286.43
Gasto seguros y reaseguros	1,562.74
Gasto gestión	442.63
Gasto transporte	218.00
Gasto seguridad	35.00
Gasto servicios bancarios	349.48
Gasto publicidad	8,469.41
Gasto comisiones	<u>20,011.00</u>

UTILIDAD DE OPERACIÓN 23,283.32

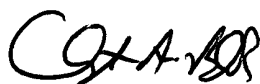
(+) Otros Ingresos **877.60**

Rendimientos financieros	310.70
Ingresos varios	<u>566.90</u>

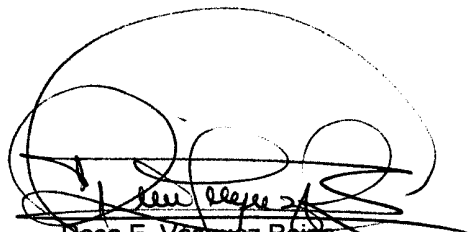
(-) Otros Gastos **50,342.31**

Gastos financieros y com.banc.	42,646.27
Gastos no deducibles	<u>7,696.04</u>

UTILIDAD DEL EJERCICIO **-26,181.39**



Clayton A. Black
GERENTE GENERAL



Rosa E. Vázquez Reina
CONTADORA

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

11	ACTIVO CORRIENTE		688,777.14
1101	ACTIVO DISPONIBLE		10,865.61
110101	CAJA		43.61
11010101	Caja chica	43.61	
110102	BANCOS		10,822.00
11010201	B. Pichinch 3247518404	482.16	
11010204	Promerica 1018003241	8,935.80	
11010205	Internacional 9500043520	1,287.33	
11010206	B. M.M. Jaramillo Arteaga	32.71	
11010207	Coop. Uniotavalo	84.00	
1102	ACTIVO EXIGIBLE		344,939.83
110201	CLIENTES		123,420.66
11020102	Oña Héctor (lote 24 LP)	10,000.00	
11020103	Humprey James Robert (lote 20 TF)	24,419.21	
11020104	Preston Jeffrey (lote 5 TF)	19,085.94	
11020105	Ruth James William (lote 18 TF)	30,877.76	
11020106	Schroeder Davis (lotes 7-9-11-13-15-1	4,800.00	
11020107	Telfer Robert Frank (lote 23 TF)	34,237.75	
110203	ANTICIPO PROVEEDORES		150,969.28
11020301	Oña Hector	50,158.22	
11020307	Lima José Manuel	3,400.00	
11020312	Servial	9,661.94	
11020318	Quilumbaqui Luis (Electrifica TF)	21,237.00	
11020514	Anticipo trabajadores construcción	48,128.62	
130105	Jorge Recalde	455.50	
130107	Mano de obra lote 57	6,491.20	
130108	Mano de obra lote 58	6,402.00	
130111	Mano obra oficina ventas LP	1,438.80	
130113	Mano Obra Agua potable TF	1,828.00	
130115	Mantenimiento t. firme	268.00	
130117	Cuidador Bodega L. Pinos	300.00	
11020319	Velasquez Rosa Elena (Garantia of. Ot	1,200.00	
110204	IMPUESTOS TRIBUTARIOS		27,893.06
11020401	Retención F.Imp. Rta.	405.37	
11020402	Anticipo Impuesto a la Renta	27,487.69	
110205	OTRAS CUENTAS POR COBRAR		42,656.83
11020502	Black Sheep Exports S.A.	26,009.70	
11020503	Municipio de Otavalo	759.00	
11020512	CNT	1,840.00	
11020517	Urbanizacion Los Pinos	13,848.13	
11020522	Olivia Zurita	200.00	
1103	ACTIVOS REALIZABLES		332,971.70
110301	INVENTARIOS		504.56
11030101	Inventario de materiales	504.56	
110302	CONSTRUCCIONES EN PROCESO		332,467.14
11030201	Los Pinos	74,921.27	
11030203	Gastos administrativos al 2008 por distribuir	257,545.87	

12	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS		16,024.56
1202	ACTIVO FIJO DEPRECIABLE		71,483.99
120202	MAQUINARIA Y EQUIPO		11,778.08
12020201	Maquinaria y Equipo	11,778.08	
120203	VEHICULOS		31,491.25
12020301	Vehículos	31,491.25	
120204	MUEBLES Y ENSERES		8,757.64
12020401	Muebles y Enseres	8,757.64	
120205	EQUIPOS DE OFICINA		4,775.77
12020501	Equipos de Oficina	4,775.77	
120206	EQUIPOS DE COMPUTO		14,681.25
12020601	Equipos de Cómputo	14,681.25	
1203	DEPRECIACIONES ACUMULADAS		-55,459.43
120302	DEP. ACUM. MAQUINARIA Y EQUIPO		-2,602.89
12030201	Dep. Acum. Maquinaria y Equipos	-2,602.89	
120303	DEP. ACUM. VEHICULOS		-31,491.25
12030301	Dep. Acum. Vehículos	-31,491.25	
120304	DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES		-4,722.34
12030401	Dep. Acum. Muebles y Enseres	-4,722.34	
120305	DEP. ACUM. EQUIPOS DE OFICINA		-1,993.14
12030501	Dep. Acum. Equipos de Oficina	-1,993.14	
120306	DEP. ACUM. EQUIPOS DE COMPUTO		-14,649.81
12030601	Dep. Acum. Equipo de Cómputo	-14,649.81	
13	ACTIVOS NO CORRIENTES		1,057,618.51
1301	ACTIVOS DIFERIDOS		1,652.92
130101	Gastos de Constitución	8,264.64	
130102	Seguros Diferidos	1,457.80	
130103	Seg. Dif. Acumulados	-1,457.80	
130104	Amort. Acum. Gtos. Constitucion	-6,611.72	
1302	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		1,055,965.59
130201	LOS PINOS		967,237.77
13020101	Terreno Los Pinos	669,043.28	
13020102	Costo Infraestructura	226,249.51	
13020103	Cerramiento lateral	14,247.59	
13020104	Entrada principal	496.81	
13020105	Cerramiento Eucaliptos	169.50	
13020106	Adoquinado III Etapa	20,460.44	
13020107	Oficina Ventas	5,176.83	
13020108	Iluminación 3ra. etapa	4,525.71	
13020109	Aceras LP	5,557.17	
13020111	Cancha de Tenis LP	21,310.93	
130202	TIERRA FIRME		73,583.37
13020201	Terreno Tierra Firme	31,953.97	
13020203	Decoración Tierra Firme	5,656.83	
	Electrificación TF	21,679.57	
	Portón entrada principal TF	6,187.53	
	Agua Potable TF	8,105.47	
130203	OTROS ACTIVOS		15,144.45
13020301	Orathor	15,144.45	
TOTAL ACTIVOS			1,762,420.21

2	PASIVOS		
21	PASIVOS CORRIENTES		657,256.45
2101	PROVEEDORES		12,025.90
210101	Proveedores	1,315.78	
210102	Oña Hector	10,710.12	
2102	PRESTAMOS BANCARIOS		81,787.95
210201	Banco Promérica	81,787.95	
2103	OBLIGACIONES CON EL IESS		1,038.33
210302	Aportes IESS por pagar	1,013.08	
210303	Préstamos por pagar	25.25	
2104	OBLIGACIONES CON EL PERSONAL		697.89
210402	BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	697.89	
21040201	Décimo Tercer sueldo	92.67	
21040202	Décimo Cuarto sueldo	305.34	
	Fondos de Reserva	299.88	
2105	OBLIGACIONES CON LA ADM. TRIBUTARIA		2,008.84
210501	RETENCIONES IVA POR PAGAR	33.72	
21050106	Iva en ventas	33.72	
210502	RETENCIONES EN LA FUENTE POR PAGAR	1,975.12	
21050222	1% Transferen. bienes muebles nat. c	0.29	
210504	Impuestos por pagar	1,974.83	
2106	OBLIGACIONES CON ACCIONISTAS		359,580.11
210601	Préstamos en efectivo	356,834.92	
210605	Visa Pichincha	2,595.19	
21064	Visa Internacional	150.00	
2107	OTRAS CUENTAS POR PAGAR		200,003.31
210701	ANTICIPO CLIENTES	200,003.31	
21070101	Los Pinos	118,850.00	
21070102	Tierra Firme	81,153.31	
2119	VARIOS ACREEDORES		114.12
211901	Black Sheep Exports S.A	114.12	
21190101	Préstamos	10.71	
21190102	Consumo Celular	103.41	
22	PASIVO A LARGO PLAZO		1,014,249.37
2201	CUENTAS POR PAGAR	695,450.08	
220101	Terreno por Pagar	695,450.08	
2202	PRESTAMOS BANCARIOS	318,799.29	
220201	Banco Promérica	318,799.29	
TOTAL PASIVOS			1,671,505.82

3	PATRIMONIO		
31	CAPITAL		800.00
3101	Capital Suscrito Pagado	800.00	
32	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES		200,000.00
3201	Aporte Futuras Cap. Sr. Clayton Black	200,000.00	
33	RESERVAS		1,593.38
3301	Reserva Legal	1,593.38	
34	RESULTADOS		-111,478.99
3401	Utilidad No Dist. Ejerc. Anteriores	14,340.46	
3402	Pérdida Acum. Ejercicios Anteriores	-99,638.06	
3404	Pérdida del Ejercicio	-26,181.39	
TOTAL PATRIMONIO			90,914.39
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO			1,762,420.21

Clayton A. Black
Clayton A. Black
GERENTE GENERAL

Rosa E. Vasquez Reina
Rosa E. Vasquez Reina
CONTADORA
Matrícula No. 25.612

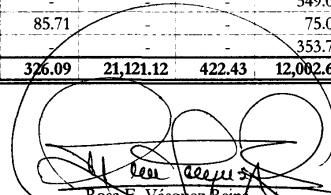
INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE DEL IMPUESTO A LA RENTA

EJERCICIO 2010

pag.01

MES	Ret.Relac.Dep.		Honorarios y Comision		Predomina Intelecto		Predomina M.Obra		Transporte		Transf.Bien.Nat.Corp.	
	Base Imp.	Ret.Fte.	Base Imp.	Ret.Fte.	Base Imp.	Ret.Fte.	Base Imp.	Ret.Fte.	Base Imp.	Ret.Fte.	Base Impon.	Ret.Fte.
Enero	5,301.46	4.59	-	-	320.00	25.60	4,445.02	88.90	217.00	2.17	458.98	4.59
Febrero	4,424.62	4.59	-	-	1,050.82	84.07	6,063.40	121.27	512.00	5.12	13,476.25	134.76
Marzo	4,413.75	4.59	-	-	104.69	8.38	5,773.80	115.48	1,813.50	18.14	2,525.91	25.26
Abril	4,457.24	4.59	-	-	974.86	77.99	4,767.47	95.35	260.00	2.60	497.02	4.97
Mayo	4,524.80	4.59	-	-	547.08	43.77	71.43	1.43	420.00	4.20	264.92	2.65
Junio	4,392.00	4.59	-	-	7.08	0.57	-	-	655.00	6.55	1,137.02	11.37
Julio	4,251.99	127.51	114.15	11.42	-	-	-	-	2,463.00	24.63	23,851.74	238.52
Agosto	4,574.42	127.51	120.00	12.00	-	-	-	-	3,579.39	35.79	8,616.45	86.16
Septiembre	4,124.80	127.51	33.00	3.30	-	-	-	-	1,105.00	11.05	7,646.59	76.47
Octubre	3,827.75	127.51	109.69	10.97	-	-	-	-	549.00	5.49	6,779.24	67.79
Noviembre	3,172.00	127.51	422.24	42.22	1,071.43	85.71	-	-	75.00	0.75	12,352.54	123.53
Diciembre	4,712.00	127.51	1,371.84	137.18	-	-	-	-	353.78	3.54	31,882.78	318.83
TOTAL	52,176.83	792.60	2,170.92	217.09	4,075.96	326.09	21,121.12	422.43	12,082.67	120.03	109,489.44	1,094.90


 Rosa E. Vázquez Reind
CONTADORA
 Matricula No. 25.612

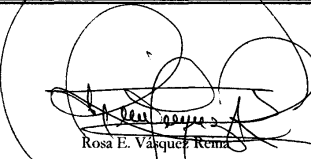
pag.02

MES	Arriendo Inmuebles		Otros 1%		Otros 2%		No sujet. retenc.	TOTAL RETENCIONES		CEP.No.	
	Base Impon.	Ret.Fte.	Base Imp.	Ret.Fte.	Base Imp.	Ret.Fte.		Base Impon.	Ret.Fte.	Numero Serie	No. Formulario
Enero	130.44	10.44	110.70	1.11	142.24	2.84	10,131.62	21,257.46	140.24	870341212645	25286607
Febrero	130.44	10.44	37.50	0.38	9,797.54	195.95	2,617.82	38,110.39	556.58	870350448078	26209531
Marzo	130.44	10.44	-	-	914.73	18.29	8,128.37	23,805.19	200.58	870359602426	27124558
Abril	130.44	10.44	457.92	4.58	3,111.95	62.24	9,031.51	23,688.41	262.76	870367109765	27874915
Mayo	130.44	10.44	565.10	5.65	8.93	0.18	4,867.55	11,400.25	72.91	870375917651	28755128
Junio	130.44	10.44	166.57	1.67	1,181.27	23.63	8,630.11	16,299.49	58.82	870385615720	29724302
Julio	130.44	10.44	3,599.18	35.99	3,302.97	66.06	4,828.86	42,542.33	514.57	870393684174	30530766
Agosto	3,130.44	250.44	188.97	1.89	969.75	19.40	3,946.90	25,126.32	533.19	870402555679	31417548
Septiembre	730.44	58.44	789.07	7.89	125.02	2.50	5,062.89	19,616.81	287.16	870411122603	32274048
Octubre	730.44	58.44	299.99	3.00	5,851.31	117.03	4,354.03	22,501.45	390.23	870418003334	32961943
Noviembre	730.44	58.44	-	-	539.13	10.78	416.84	18,779.62	448.94	870444529996	35608220
Diciembre	730.44	58.44	-	-	561.28	11.23	323.59	39,935.71	656.73	870437084770	34864310
TOTAL	6,965.28	557.27	6,215.00	62.16	26,506.12	530.13	62,340.09	303,063.43	4,122.70	-	-

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
DETALLE DE VENTAS, ADQUISICIONES Y RETENCIONES DEL IVA.
AÑO 2010



MES	VENTAS					ADQUISICIONES Y PAGOS						TOTAL	TOTAL
	Ingresos 12%	12% Iva	Ingresos 0%	Ing.Reemb.	Total	Compras 12%	12% Iva	A.Fijos 12%	12% Iva	Comp.RISE	Compras 0%	COMPRAS	12% Iva
Enero	-	-	24,000.00	-	24,000.00	5,832.39	699.89	-	-	-	10,123.61	15,956.00	699.89
Febrero	-	-	-	-	-	29,076.29	3,489.15	-	-	-	4,609.48	33,685.77	3,489.15
Marzo	-	-	30,986.11	229.00	31,215.11	9,705.57	1,164.67	-	-	-	9,685.87	19,391.44	1,164.67
Abril	-	-	68,018.00	-	68,018.00	10,108.32	1,213.00	-	-	-	9,122.85	19,231.17	1,213.00
Mayo	-	-	38,000.00	-	38,000.00	1,327.49	159.30	211.16	25.34	-	4,860.47	6,399.12	184.64
Junio	-	-	53,000.00	-	53,000.00	2,746.53	329.58	-	-	-	9,160.96	11,907.49	329.58
Julio	-	-	-	-	-	31,139.03	3,736.68	-	-	1,003.62	6,132.69	38,275.34	3,736.68
Agosto	-	-	49,900.00	-	49,900.00	13,080.45	1,569.65	-	-	-	7,471.45	20,551.90	1,569.65
Septbre	-	-	-	-	-	7,095.72	851.49	-	-	-	8,396.29	15,492.01	851.49
Octubre	-	-	33,754.00	56.96	33,810.96	13,724.48	1,646.94	-	-	-	4,949.22	18,673.70	1,646.94
Novmb	280.94	33.71	-	-	280.94	14,802.70	1,776.32	-	-	200.00	604.92	15,607.62	1,776.32
Diciembre	-	-	40,000.00	-	40,000.00	34,496.41	4,139.57	-	-	-	727.30	35,223.71	4,139.57
TOTAL	280.94	33.71	337,658.11	285.96	338,225.01	173,135.38	20,776.25	211.16	25.34	1,203.62	75,845.11	250,395.27	20,801.58


 Rosa E. Vázquez Rema
CONTADORA
 Matrícula No. 25.612

ANEXO N° 6
 Pag 1/2
 Un nuevo concepto en vivienda...
 al estilo que siempre soñaste.

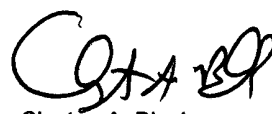
pag.02

MES	Retenc. 30% Iva	Retenc. 70% Iva	Retenc. 100% Iva	TOTAL RET. IVA	CEP.No. Num.Serie	No. Formul.
Enero	11.23	7.67	587.45	606.35	870470509572	38202566
Febrero	1.35	18.02	869.36	888.73	870350449417	26209648
Marzo	7.45	72.35	721.06	800.86	870359640016	27128306
Abril	-	10.09	724.12	734.21	870367110021	27874948
Mayo	9.00	-	89.87	98.87	870470510297	38202631
Junio	17.74	4.84	84.34	106.92	870385616521	29724383
Julio	41.50	15.48	29.35	86.33	870393685323	30530874
Agosto	67.34	34.20	390.05	491.59	870470510946	38202698
Septbre	44.70	2.87	87.65	135.22	870411120891	32273869
Octubre	42.21	0.44	418.99	461.64	870418003785	32961980
Novmbre	28.99	43.85	266.89	339.73	870444530410	35608276
Diciembre	1,033.40	7.95	276.76	1,318.11	870470511604	38202779
TOTAL	1,304.91	217.76	4,545.89	6,068.56	-	-

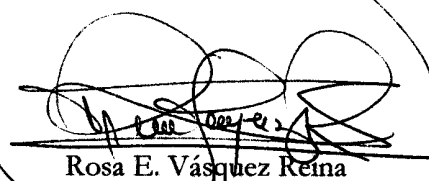
INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

DETALLE DE PATRIMONIO
AL 31 de diciembre de 2010

Capital Social	800.00
Aportes Fut.Capitalizaciones	200,000.00
Reserva Legal	1,593.38
Utilidades no distribuidas	14,340.46
Pérdidas ejercicios anteriores	-99,638.06
Perdida ejercicio 2010	-26,181.39
TOTAL PATRIMONIO	90,914.39



Clayton A. Black
GERENTE GENERAL



Rosa E. Vázquez Reina
CONTADORA
Matrícula No. 25.612

EVOLUCION DE PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2010

DESCRIPCION	Capital	Ap.Fut.Cap.	Res.Legal	Res.Capital	Utilidad no dist.	Perd.Ej.Ant.	Result.Ejercicio	TOTALES
Total 01/01/2010	800.00	200,000.00	1,593.38	-	14,340.46	-99,638.06	-	117,095.78
Resultado Ejercicio 2010					-		-26,181.39	-26,181.39
15% Participacion trabajadores					-		-	-
Amortizac.Perd.Ejerc.Ant.					-		-	-
25% Impuesto a la renta					-		-	-
Reserva legal					-		-	-
Total 31/12/2010	800.00	200,000.00	1,593.38	-	14,340.46	-99,638.06	-26,181.39	90,914.39

CA A 101
Clayton A. Black
GERENTE GENERAL

Rosa E. Vasquez Rema
Rosa E. Vasquez Rema
CONTADOR
Matrícula No. 25.612

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

CALCULO DE ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA EJERCICIO 2011

PATRIMONIO	0.2%	90,914.39	181.83
COSTOS Y GASTOS	0.2%	364,717.10	729.43
ACTIVO TOTAL	0.4%	1,417,480.38	5,669.92
INGRESOS	0.4%	338,535.71	1,354.14
TOTAL ANTICIPO			7,935.33

(-) Ret.2010 378.70

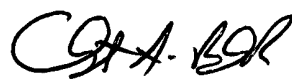
TOTAL ANTICIPO 7,556.63

1ERA. CUOTA JULIO

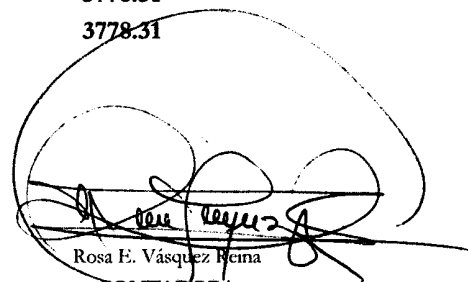
3778.31

2DA. CUOTA SEPT.

3778.31



Clayton A. Black
GERENTE GENERAL



Rosa E. Vázquez Reina
CONTADORA

Matrícula No. 25.612

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

**DETALLE DE INGRESOS Y EGRESOS
EJERCICIO 2010**

MES	Ingresos 0%	Ingresos 12%	Ing.Reemb.	Egresos
Enero	24,000.00	-	-	15,956.00
Febrero	-	-	-	33,684.84
Marzo	30,986.11	-	229.00	19,391.44
Abril	68,018.00	-	-	19,231.17
Mayo	38,000.00	-	-	6,399.12
Junio	53,000.00	-	-	11,907.49
Julio	-	-	-	38,275.34
Agosto	49,900.00	-	-	20,551.90
Septiembre	-	-	-	15,492.01
Octubre	33,754.00	-	56.96	18,673.70
Noviembre	-	280.94	-	15,607.62
Diciembre	40,000.00	-	-	35,223.71
TOTAL	337,658.11	280.94	285.96	250,394.34

CGA A. Black
Clayton A. Black
GERENTE GENERAL

Rosa E. Vasquez
Rosa E. Vasquez
CONTADOR
Matrícula No. 25.612

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2010

4	INGRESOS		338,535.71
41	INGRESOS OPERACIONALES		
4101	VENTAS		337,658.11
410101	PROYECTO LOS PINOS	77,000.00	
41010101	Casas - Lotes	77,000.00	
410102	PROYECTO TIERRA FIRME	260,658.11	
41010201	Lote Nro.	260,658.11	
42	INGRESOS NO OPERACIONALES		877.60
4201	RENDIMIENTOS FINANCIEROS	310.70	
420101	Banco MM Jaramillo	310.70	
4202	OTROS INGRESOS	566.90	
420202	Rembolso de gastos	285.96	
420204	Por servicios prestados	280.94	
5	COSTOS Y GASTOS		
51	COSTOS DE VENTAS		166,676.13
5101	COSTO DE VENTA LOS PINOS		36,266.72
510103	Costos de Construcción	36,266.72	
5101010301	Costo Terreno	27,578.12	
5101010302	Costo Infraestructura	7,672.90	
5101010303	Costos Indirectos	1,015.70	
5102	COSTO DE VENTAS TIERRA FIRME		130,409.41
510201	Costo lote	69,379.84	
510202	Costo infraestructura	59,963.89	
510203	Costos Indirectos	1,065.68	
52	GASTOS DE OPERACION		147,698.66
5201	GASTOS DE ADMINISTRACION		147,698.66
520101	SUELDOS Y SALARIOS		53,416.85
52010101	Sueldos	49,979.49	
52010102	Horas Extras	497.36	
52010103	Bonos de Representación	2,940.00	
520102	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES		16,079.34
52010201	Décimo Tercer Sueldo	2,406.40	
52010202	Décimo Cuarto Sueldo	1,337.33	
52010203	Aporte Patronal IESS	6,373.04	
52010204	Fondo de Reserva	3,848.72	
52010205	Vacaciones	940.10	
52010209	Bonificación por deshaucio	1,173.75	
520103	HONORARIOS PERSONAS NATURALES		4,442.20
52010301	Honorarios de Personas Naturales	1,683.66	
52010302	Servicios Prestados	1,046.97	
52010303	Notarios y Registradores	1,711.57	

520104	SERVICIOS BASICOS		3,510.77
52010401	Agua	379.59	
52010402	Teléfono	603.42	
52010403	Energía Eléctrica	1,990.16	
52010404	Internet	537.60	

520105	DEPRECIACIONES		4,501.94
52010502	Depreciación Maquinaria y Equipo	978.21	
52010503	Depreciación Vehículos	2,099.47	
52010504	Depreciación Muebles Y Enseres	870.62	
52010505	Depreciación Equipo de Oficina	477.62	
52010506	Depreciación Equipo de Cómputo	76.02	

520106	AMORTIZACIONES		
52010601	AMORTIZACION INTANGIBLES		
52010602	AMORTIZACION DIFERIDOS		1,652.93
5201060201	Amort. Gastos de constitución	1,652.93	

520107	COMBUSTIBLES		1,607.62
52010701	Combustibles	1,586.62	
52010702	Accites	21.00	

520108	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		25,736.39
52010801	Mantenimiento Edificio e Instalacione	21,428.48	
52010802	Mantenimiento Maquinaria y Equipos	528.16	
52010803	Mantenimiento Vehículos	3,231.82	
52010806	Repuestos	60.00	
52010807	Mant. jardines Los Pinos	315.60	
52010808	Mant. Jardines TF	172.33	

520109	SUMINISTROS Y MATERIALES		1,375.93
52010901	SUMINISTROS LOS PINOS	747.81	
5201090101	Suministros de oficina	103.68	
5201090102	Copias	62.20	
5201090103	Impresiones	9.00	
5201090106	Materiales casas	302.02	
5201090107	Herramientas casas	270.91	

52010902	SUMINISTROS TIERRA FIRME	628.12	
5201090201	Suministros de oficina	142.88	
5201090203	Impresiones	70.06	
52010906	Herramientas casas	263.73	
52010907	Suministros mant. Tierra Firme	151.45	

520110	IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		4,286.43
52011001	Municipio	2,856.17	
52011002	Bomberos	30.00	
52011004	Policia	105.62	
52011005	Superintendencia de Compañías	1,294.64	

520111	SEGUROS Y REASEGUROS		1,562.74
52011101	Seguro vehiculos	1,562.74	

520112	GESTION		442.63
52011201	Envíos, viajes y correspondencia	8.70	
52011202	Peajes	57.50	
52011205	Agasajo trabajadores	376.43	
520113	TRANSPORTE		218.00
52011301	Transporte materiales acabados	206.00	
52011302	Transporte personal	12.00	
520114	SEGURIDAD		35.00
52011403	Monitoreo oficinas	35.00	
520115	SERVICIOS BANCARIOS		349.48
52011501	Servicios Bancarios	237.01	
52011503	Comisiones Bancarias	112.47	
520116	PUBLICIDAD		8,469.41
52011601	Los Pinos	569.69	
520120	Gasto atenciones sociales	98.64	
520122	Gasto arriendo	7,801.08	
520123	COMISIONES		20,011.00
52012302	Tierra Firme	20,011.00	
5202	GASTOS NO OPERATIVOS		50,342.31
520201	GASTOS FINANCIEROS		42,646.27
52020101	Banco MM Jaramillo	35,101.27	
52020102	Banco Pichincha	2,909.43	
52020103	Banco Internacional	4,635.57	
5203	GASTOS NO DEDUCIBLES		7,696.04
520301	Multas Tributarias	4.93	
520303	Donaciones	75.67	
520304	Gastos no deducibles	2,648.03	
520399	Varios Gastos	274.39	
520305	Taxis y buses	6.25	
520307	Materiales de oficina y otros	2.00	
11010102	Caja General	66.00	
11020101	Cuentas por cobrar	368.80	
11020108	Vallamarín Washinton (lote 69 I.P)	46.59	
11020302	Crespo Iván	500.00	
11020303	Proaño Marco	310.75	
11020308	Pavón Consuelo	291.32	
	BSE	411.58	
11020504	Land Of Sand Inc.	861.64	
11020507	Borja Fernando	1,647.03	
11020515	Procomtur Cia. Ltda.	151.06	
130112	Anticipos Edwin Andrade	30.00	

PERDIDA DEL EJERCICIO

26,181.39

CGA Black

Clayton A. Black
GERENTE GENERAL

Rosa E. Vazquez Reina

CONTADORA

Matrícula No. 25.612

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 2010, viene a constituir un 39% del Total del Activo de la compañía esta descompuesto de la siguiente forma:

ACTIVO DISPONIBLE	USD. 10.865.61	2%
ACTIVO EXIGIBLE	USD. 344.939.83	50%
ACTIVO REALIZABLE	<u>USD. 332.971.70</u>	48%
TOTAL	<u>USD. 688.777.14</u>	

El cuadro que antecede demuestra claramente que el ACTIVO CORRIENTE, su movimiento tiene un incremento de un 36% con relación al ejercicio 2009, pero sigue con el mismo problema financiero puesto que el disponible tan solo cuenta con un 2% del total del Activo Corriente que demuestran un punto de iliquidez para este tipo de empresas, y no es que este aumento del Activo Corriente demuestre que la empresa tenga un mejor piso al del ejercicio anterior.

Con un 50% del Activo Corriente está concentrado en Obras en Proceso, que no da mayor seguridad para que la compañía pueda tener una liquidez inmediata, poniendo en peligro la solvencia de la Empresa, sería muy conveniente que la Gerencia analice este punto que puede arrastrar problemas financieros por falta

de liquidez de la Empresa, y en los momentos de hacer los movimientos de la Compañía.

- b) ACTIVO FIJO: respecto a este rubro de Activos son normales, inclusive sus depreciaciones son realizadas de acuerdo a las Normas Contables
- c) Los OTROS ACTIVOS o ACTIVOS A LARGO PLAZO, son los Activos que mas comprometen a la Empresa, puesto se mantienen casi estables, lo que demuestra que no se ha pagado muy poco ya que viene a convertirse en un 60% del ACTIVO TOTAL, demostrando así que con relación al año 2009, inclusive su porcentaje de endeudamiento ha tenido una pequeña baja en un 10% y viene arrastrando los mismos problemas de Ejercicios de años anteriores.

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 39% 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 DE ACCIONISTAS	USD. 359.580.11
PRESTAMOS BANCARIOS	USD. 81.787.95
ANTICIPOS DE CLIENTES	<u>USD. 200.003.31</u>
SUMAN	<u>USD. 641.371.37</u>

Representa un 98% del Pasivo Corriente, un porcentaje muy peligroso que en cualquier momento puede causar grandes retrasos y problemas financieros que pueden llevar a la liquidación de la compañía, claro está que ha bajado unos 10 puntos en sus porcentajes pero no quiere decir esto que sus obligaciones están mejor, nuestro criterio es que sigue con el mismo problema del año anterior, lo cual indica que las finanzas de la compañía permanecen casi estancadas. La situación que ha sido más angustiosa que en el ejercicio 2009, ha sido sustentada por los préstamos de los accionistas que aproximadamente es un aporte de un 50% del Pasivo, sosteniendo de esta manera la situación de la empresa.

- b) Esta situación peligrosa sería conveniente solucionar en el menor tiempo posible mediante el ajuste de cartera, la terminación de la 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, puesto que puede ser recuperado el momento menos pensado causando 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 préstamos para salir de apuros.

Prácticamente los rubros de Préstamos de Accionistas y terrenos por pagar que suman:

PRESTAMOS DE ACCIONSISTAS	USD. 359.580.11
TERRENOS POR PAGAR	USD. 695.450.08
SUMAN	<u>USD. 1.055.030.19</u>

Tan solo estos dos rubros representas el 63% del Pasivo a Corto y Largo Plazo y que es un peligro para la buena y segura marcha financiera de la Empresa. La inversión en bienes inmuebles en este caso los terrenos, es una buena inversión, siempre que la empresa mantenga un buen índice de liquidez.

4) **PATRIMONIO Y CAPITAL (ANEXO N° 7)**

- 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, que en los actuales momentos, es muy conveniente puesto que la Superintendencia podría exigirles un aumento razonable, por las pérdidas que vienen sufriendo en los últimos años.
- c) En el presente Ejercicio 2010, la empresa tiene una pérdida de USD. 26.181.39, que demuestra que los resultados no son nada halagadores, siendo la principal causa el monto de intereses y gastos financieros por los préstamos realizados en bancos e Instituciones financieras. (ANEXO N° 8)

5) **ESTADO DE RESULTADOS**

a) **INGRESOS (Anexo N° 3)**

En el Ejercicio 2010, la Empresa sufre una caída en sus ventas de un 50%, produciendo una pérdida de USD. 26.181.39, puesto que las ventas apenas llegan a un monto de USD. 337.658.11, que representa la mitad de lo que se vendió en el ejercicio anterior, produciéndose un fuerte golpe para los cálculos y finanzas de la Empresa. (ANEXO N° 10).

b) EGRESOS Anexo N° 3)

Las consecuencias del bajón de las ventas comentadas en el punto anterior, afectan también en la inversión, puesto que los gastos por falta de liquidez disminuyen y lógicamente si no hay ingresos los fondos bajan siendo efecto de este fenómeno la baja en los gastos del ejercicio y a la vez que se produce la pérdida ya anunciada y que prácticamente en el resultado de los financiamientos que le produce a la empresa la pérdida ya descrita e inclusive restringe los gastos, y por consiguiente el movimiento comercial contraproducente. (ANEXO N° 10).

6) ANTICIPO (ANEXO N° 9).

El anticipo al Impuesto a la Renta que debemos calcular por disposición del SRI, no muy común y razonable debemos cancelar el 50% de anticipo en el mes de julio 2011 y el otro 50% en el mes de septiembre de acuerdo al noveno dígito del RUC, para evitar el peligro de caer en lista blanca que es la que controla y anticipa a los contribuyente su situación de cumplimiento y derechos adquiridos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2010**

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 2011 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 5 Pág. 1 y 2), de igual manera se procede con los pagos de las Retenciones del IVA, como lo demuestra el (Anexo 6).

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, a pesar de la baja que sufre en este ejercicio sus ingresos, la Empresa tienen un buen futuro en perspectiva
- 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. En el presente ejercicio prácticamente la pérdida que sufre la Empresa es el resultado de los Intereses pagados por los préstamos bancarios.
- 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 del Impuesto a 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 la Empresa ha sufrido un descenso, por sus ventas bajas pero a pesar de eso se mantiene con solvencia y campo abierto para sus transacciones.

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 y sobretodo por el aumento de intereses que se nos avecina y por nuevas políticas gubernamentales, que tenemos que esperar en el futuro.
- 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 de dicho aumento y el capital suscrito es bastante bajo, en consideración del movimiento que mantiene la Empresa.
- 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 responsabilidad 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.
- e) El cambio de Sistema Contable, nos permitimos recomendarles tener mucho *cuidado con las aplicaciones de las NIIF'S que vienen a reemplazar a las NEC* utilizadas hasta el 2010.

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, 30 de Abril 2011

