

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 2011

Quito, 29 de Mayo del 2012

Señores

ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

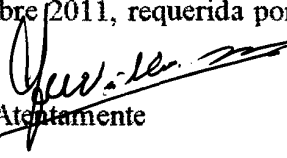
Presente.-

Dando cumplimiento a las 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 2011 y con fecha 29 de Mayo del 2012, 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 2011, 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 2011.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento tributario por parte de INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A., al 31 de diciembre 2011, 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 2011

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE 201.027,47

Activo Disponible 626,63

Caja - Bancos 626,63

Activo Exigible 198.378,50

Cuentas por cobrar empleados 25.760,00

Anticipo proveedores 110.955,06

Impuestos fiscales 35.528,74

Varios deudores 26.134,70

Activo Realizable 329,34

Inventario de materiales 329,34

Otros Activos 1.693,00

Otros Activos corrientes 1.693,00

ACTIVO FIJO 35.557,73

Activo Fijo Depreciable 35.557,73

Terreno 13.722,16

Edificios 7.759,21

Muebles y Enseres 8.757,64

Vehículos 31.491,25

Equipo de oficina 4.775,77

Equipo de computación 14.681,25

Maquinaria y equipo 12.433,78

(-) Depreciación Acumulada -58.063,33

OTROS ACTIVOS 1.329.501,42

Construcciones en proceso 1.314.356,97

Otros Activos no corrientes 15.144,45

TOTAL ACTIVOS 1.566.086,62

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE 669.420,39

Obligaciones Instituciones Financieras	131.299,41
Cuentas por pagar Proveedores	9.722,09
Cuentas por pagar accionistas	347.294,45
Obligaciones con Adm. Tributaria	407,35
Obligaciones con el IESS	843,38
Obligaciones con el personal	2.452,02
Provision beneficios sociales	2.774,38
Cuentas por pagar relacionados	5.000,00
Anticipo clientes	167.627,31
Varios acreedores	2.000,00

PASIVO LARGO PLAZO 866.807,45

Obligaciones Instituciones Financieras	227.557,37
Cuentas por pagar accionistas	639.250,08

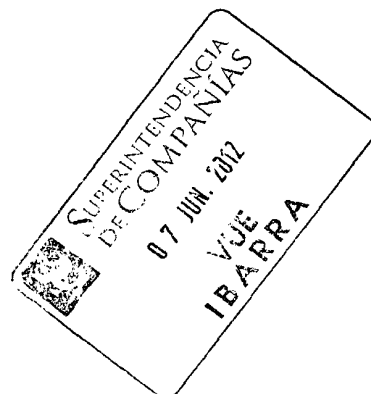
TOTAL PASIVOS 1.536.227,84

PATRIMONIO 29.858,78

Capital Social	800,00
Aportes Fut. capitalizaciones	200.000,00
Reserva Legal	1.593,38
Utilidades ejercicios anteriores	14.340,46
Pérdidas ejercicios anteriores	-125.819,45
Pérdida del ejercicio	-61.055,61

TOTAL PATRIMONIO 29.858,78

TOTAL PASIVO + PATRIMONIO 1.566.086,62



Clayton A. Black

Clayton A. Black
GERENTE GENERAL

Rosa E. Vázquez Reina

Rosa E. Vázquez Reina
CONTADORA
Matrícula No. 25.612

Estado de Resultados

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011.

Codigo	Cuenta	Total M.N.
4	INGRESOS	
4.1	INGRESOS DE OPERACION	324.105,61
4.1.01	VENTA DE INMUEBLES	324.105,61
4.1.01.01	VENTAS LOS PINOS	324.105,61
4.1.01.01.01	Venta Lotes Terreno	62.000,00
4.1.01.01.02	Venta de casas	262.105,61
4.2	INGRESOS NO OPERACIONALES	2,78
4.2.01	Intereses Ganados	2,78
TOTAL INGRESOS		-324.108,39
5	COSTOS	
5.1	COSTOS DE CONSTRUCCION	236.647,92
5.1.01	COSTO VENTAS	236.647,92
5.1.01.01	VENTA LOTES TERRENO	31.099,74
5.1.01.01.01	Lote No. 18 Dr.Marcillo	17.392,04
5.1.01.01.02	Lote No.37 C.Flores	13.707,70
5.1.01.02	VENTA DE CASAS	205.548,18
5.1.01.02.01	Venta Casa Lote 57 Dr.Alarcon	50.462,86
5.1.01.02.02	Venta Casa Lote 35 G.Rivadeneira	40.413,85
5.1.01.02.03	Venta Casa Lote 58 M.Flores	50.016,18
5.1.01.02.04	Venta Casa Lote 36 N.Echeverria	64.655,29
6	GASTOS DE OPERACION	
6.1	GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	113.993,24
6.1.01	GASTO SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	51.535,17
6.1.01.01	GASTOS SUELDOS Y SALARIOS	39.296,61
6.1.01.01.01	Gasto sueldos y salarios	38.107,04
6.1.01.01.02	Gasto horas extras	125,57
6.1.01.01.03	Gasto bonificaciones	1.064,00
6.1.01.02	GASTO BENEFICIOS SOCIALES	12.238,56
6.1.01.02.01	Gasto decimo tercer sueldo	3.274,61
6.1.01.02.02	Gasto decimo cuarto sueldo	1.166,00
6.1.01.02.03	Gasto fondos reserva	3.045,46
6.1.01.02.04	Gasto aporte patronal	4.752,49

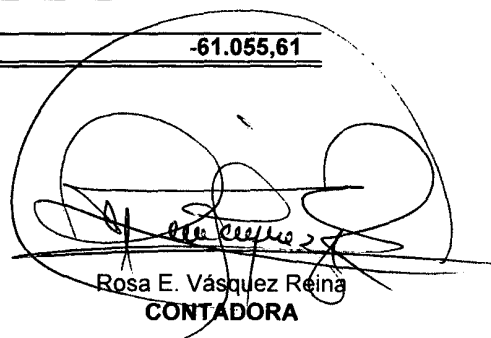
1.2.10	DEPRECIACION ACUMULADA	-58.063,33
1.2.10.02	Deprec.Acum. Mueb.Enseres	-5.598,46
1.2.10.03	Deprec.Acum.Vehiculos	-31.491,25
1.2.10.04	Deprec.Acum.Eq.Computacion	-14.681,25
1.2.10.06	Deprec.Acum.Eq.Oficina	-2.470,74
1.2.10.07	Deprec.Acum.Maq.y Equipo	-3.821,63
1.3	ACTIVO NO CORRIENTE	1.329.501,42
1.3.01.01	Gastos de constitucion	8.264,64
1.3.01.02	Amortizacion Gastos Constitucion	-8.264,64
1.3.02	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	1.314.356,97
1.3.02.01	PROYECTO URB.LOS PINOS	1.193.756,04
1.3.02.01.01	COSTO TERRENO	623.146,12
1.3.02.01.01.01	Terreno Urbanizacion los Pinos	623.146,12
1.3.02.01.02	COSTOS INFRAESTRUCTURA	313.064,05
1.3.02.01.02.01	Costos infraestructura	209.748,35
1.3.02.01.02.02	Cerramiento lateral	14.247,59
1.3.02.01.02.03	Entrada principal	496,81
1.3.02.01.02.04	Cerramiento eucaliptos	169,50
1.3.02.01.02.05	Adoquinado III Etapa	20.460,44
1.3.02.01.02.06	Oficina Ventas	5.176,83
1.3.02.01.02.07	Iluminacion III Etapa	4.525,71
1.3.02.01.02.08	Aceras	5.557,17
1.3.02.01.02.09	Cancha Tennis	30.046,93
1.3.02.01.02.10	Cancha de Basket	19.162,72
1.3.02.01.02.11	Cancha de Indor Futbol	3.472,00
1.3.02.01.03	GASTOS OPERACION AÑOS ANT	257.545,87
1.3.02.01.03.01	Gastos Administracion Años ant.	257.545,87
1.3.02.02	PROYECTO TIERRA FIRME	120.600,93
1.3.02.02.01	TERRENO TIERRA FIRME	31.953,97
1.3.02.02.01.01	Terreno Tierra Firme	31.953,97
1.3.02.02.02	COSTOS INFRAESTRUCTURA	88.646,96
1.3.02.02.02.01	Decoracion Tierra Firme	5.656,83
1.3.02.02.02.02	Electrificacion Tierra Firme	59.314,75
1.3.02.02.02.03	Porton entrada principal	6.187,53
1.3.02.02.02.04	Agua Potable	8.105,47
1.3.02.02.02.10	Varios costos infraestructura	9.382,38
1.3.05	OTROS ACTIVOS	15.144,45
1.3.05.01	Software Orathor	15.144,45
TOTAL DEL ACTIVO		1.566.086,62

2	PASIVOS	
2.1	PASIVO CORRIENTE	669.420,39
2.1.01	CUENTAS POR PAGAR	9.722,09
2.1.01.01	Ctas.pagar proveedores	9.722,09
2.1.03	OBLIGACIONES INST.FINANC.	131.299,41
2.1.03.01	PRESTAMOS BANCARIOS	128.084,95
2.1.03.01.01	Ptmo.Banco Promerica	96.677,25
2.1.03.01.02	Ptmo.Banco Pichincha	13.187,60
1.1.01.03.02	Sobregiro cta.cte. B.Pichincha	18.220,10

(+) Otros Ingresos	2,78
Rendimientos financieros	<u>2,78</u>
(-) Otros Gastos	34.137,07
Gastos financieros y com.banc.	33.896,35
Varios gastos	<u>240,72</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>-61.055,61</u>



Clayton A. Black
GERENTE GENERAL



Rosa E. Vásquez Reina
CONTADORA

2.1.03.02	TARJETAS DE CREDITO	3.214,46
2.1.03.02.01	Tarjeta Dineros	3.214,46
2.1.04	CUENTAS PAGAR EMPLEADOS	2.452,02
2.1.04.01	Sueldos por pagar	2.452,02
2.1.05	OBLIGACIONES CON IESS	843,38
2.1.05.01	Ap.Individual IESS	285,41
2.1.05.02	Ap.Patronal IESS	348,74
2.1.05.03	Prestamos Quirografarios	37,18
2.1.05.04	Fondos de Reserva	172,05
2.1.06	OBLIGACIONES FISCALES	407,35
2.1.06.01	RETENCIONES DEL IVA	276,35
2.1.06.01.01	Retencion 30% Iva	116,75
2.1.06.01.02	Retencion 70% Iva	159,60
2.1.06.02	RETENCION FTE.IMPTO.RENTA	131,00
2.1.06.02.01	Ret. Fte. Relación Depend.	58,65
2.1.06.02.12	Ret. Fte. Otros 1%	33,54
2.1.06.02.13	Ret. Fte. Otros 2%	38,81
2.1.07	ANTICIPO CLIENTES	167.627,31
2.1.07.01	Anticipo clientes	167.627,31
2.1.08	PROVISION BENEFICIOS SOCIALES	2.774,38
2.1.08.01	Decimo tercer sueldo	2.161,04
2.1.08.02	Decimo cuarto sueldo	613,34
2.1.09	CUENTAS PAGAR RELAC.	5.000,00
2.1.09.01	Cuentas por pagar relac.	5.000,00
2.1.10	CUENTAS PAGAR ACCIONISTAS	347.294,45
2.1.10.01	Ctas.Pagar Sr. Clayton Black-Terreno	30.000,00
2.1.10.02	Otras cuentas por pagar Accionistas	317.294,45
2.1.15	VARIOS ACREEDORES	2.000,00
2.1.15.02	Sra.Mariana Reinoso Villalba	2.000,00
2.2	PASIVO NO CORRIENTE	866.807,45
2.2.02	OBLIGACIONES INST.FINANC.	227.557,37
2.2.02.01	PRESTAMOS BANCARIOS	227.557,37
2.2.02.01.01	Ptmo.Banco Promerica	227.557,37
2.2.03	CUENTAS PAGAR ACCIONISTAS	639.250,08
2.2.03.01	Ctas.Pagar Sr.Clayton Black-Terreno	639.250,08
TOTAL DEL PASIVO		1.536.227,84

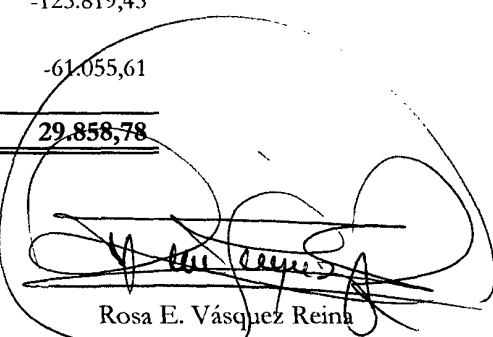
3	PATRIMONIO	
3.1	CAPITAL	800,00
3.1.01	CAPITAL SOCIAL	800,00
3.1.01.01	Black Borth Clayton Allan	799,00
3.1.01.02	Echeverria Escobar Ruth Natacha	1,00

DETALLE DE PATRIMONIO

AL 31 de diciembre de 2011

Capital Social	800,00
Aportes Fut.Capitalizaciones	200.000,00
Reserva Legal	1.593,38
Utilidades no distribuidas	14.340,46
Pérdidas ejercicios anteriores	-125.819,45
Perdida ejercicio 2011	-61.055,61
TOTAL PATRIMONIO	29.858,78

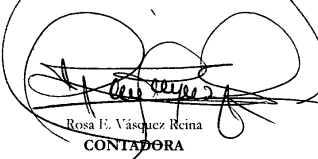

Clayton A. Black
GERENTE GENERAL


Rosa E. Vázquez Reina
CONTADORA
Matrícula No. 25.612



INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
DETALLE DE VENTAS, ADQUISICIONES Y RETENCIONES DEL IVA.
AÑO 2011

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	-	-	-	-	-	12.407,84	1.488,94	-	-	-	628,49	13.036,33	1.488,94
Febrero	-	-	-	-	-	7.420,16	890,42	-	-	-	1.217,18	8.637,34	890,42
Marzo	-	-	-	-	-	3.068,07	368,17	-	-	-	775,93	3.844,00	368,17
Abril	-	-	-	-	-	10.591,80	1.271,02	-	-	270,00	1.073,90	11.935,70	1.271,02
Mayo	-	-	37.000,00	-	-	31.551,79	3.786,21	-	-	-	5.741,31	37.293,10	3.786,21
Junio	-	-	-	-	-	35.928,47	4.311,42	-	-	-	20.667,53	56.596,00	4.311,42
Julio	-	-	72.300,00	-	-	28.453,25	3.414,39	-	-	-	8.568,53	37.021,78	3.414,39
Agosto	-	-	-	-	-	1.992,62	239,11	-	-	-	11.879,14	13.871,76	239,11
Septbre	-	-	-	-	-	5.472,62	656,71	-	-	-	4.696,58	10.169,20	656,71
Octubre	-	-	-	-	-	4.308,99	517,08	-	-	-	1.779,60	6.088,59	517,08
Novmbre	-	-	54.543,00	-	-	1.725,54	207,06	-	-	570,00	315,06	2.610,60	207,06
Dicmbre	-	-	160.262,61	-	-	5.472,17	656,66	-	-	-	1.862,48	7.334,65	656,66
TOTAL	-	-	324.105,61	-	-	148.393,32	17.807,20	-	-	840,00	59.205,73	208.439,05	17.807,20


Rosa E. Vázquez Reina
CONTADORA
Matrícula No. 25.612

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

ANEXO / 1.5



INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE DEL IMPUESTO A LA RENTA

EJERCICIO 2011

pag.01

MES	Ret.Relac.Dep.		Honorarios y Comision		Predomina Intelecto		Publicidad		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	2.928,00	89,05	1.650,00	165,00	19,38	1,55	-	-	1,78	0,02	10.795,76	107,96
Febrero	2.928,00	89,05	450,00	45,00	9,69	0,78	-	-	211,79	2,12	8.337,07	83,37
Marzo	2.654,23	-	50,00	5,00	-	-	-	-	280,00	2,80	1.336,00	13,36
Abril	2.699,19	89,05	1.135,00	113,50	-	-	336,00	3,36	-	-	3.169,00	31,69
Mayo	3.652,35	30,93	-	-	-	-	-	-	-	-	301,00	3,01
Junio	3.279,81	30,93	50,00	5,00	-	-	-	-	-	-	1.551,00	15,51
Julio	3.265,72	30,93	60,00	6,00	-	-	-	-	-	-	1.107,00	11,07
Agosto	3.505,04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	824,00	8,24
Septiembre	3.265,72	30,93	-	-	-	-	-	-	-	-	5.041,00	50,41
Octubre	2.767,15	30,93	-	-	-	-	-	-	80,00	0,80	65,00	0,65
Noviembre	2.767,15	30,93	-	-	-	-	-	-	20,00	0,20	22,00	0,22
Diciembre	2.767,15	30,93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	36.479,51	483,66	3.395,00	339,50	29,07	2,33	336,00	3,36	593,57	5,94	32.548,83	325,49

Rosa E. Vázquez Reina
CONTADORA
Matrícula No. 25.612

Un nuevo concepto en vivienda...

al estilo que siempre soñaste.

ANEXO/10



MES	Arriendo Inmuebles		Otros 1%		Otros 2%		Otros 8%		No sujet. retenc.	TOTAL RETENCIONE		CEP.No.	No.
	Base Impon	Ret.Fte.	Base Imp.	Ret.Fte.	Base Imp.	Ret.Fte.	Base Imp.	Ret.Fte.		Base Impon.	Ret.Fte.	Numero Serie	Formulario
Enero	-	-	-	-	146,43	2,93	-	-	422,98	15.964,33	366,50	870457257473	35829341
Febrero	-	-	-	-	239,41	4,79	-	-	206,28	12.382,24	225,10	870457262334	36879106
Marzo	1.304,38	104,35	249,00	2,49	651,00	13,02	-	-	224,24	6.748,85	141,02	870468655908	38017350
Abril	-	-	7.256,00	72,56	1.262,00	25,24	77,13	6,17	394,79	16.329,11	341,57	870478631118	39014273
Mayo	-	-	29.389,00	293,89	1.376,00	27,52	40,13	3,21	5.163,77	39.922,25	358,56	870487894370	39939947
Junio	-	-	27.907,00	279,07	7.404,50	148,09	76,63	6,13	-	40.268,94	484,73	870499337645	41083628
Julio	-	-	25.403,00	254,03	719,00	14,38	160,00	12,80	8.794,75	39.509,47	329,21	870507008916	41850429
Agosto	-	-	105,00	1,05	9.057,50	181,15	13,25	1,06	4.256,84	17.761,63	191,50	870519607504	43109620
Septiembre	-	-	655,00	6,55	1.201,00	24,02	37,00	2,96	3.244,01	13.443,73	114,87	870529952135	44135149
Octubre	-	-	3.707,00	37,07	194,00	3,88	-	-	1.854,69	8.667,84	73,33	870540250783	45164430
Noviembre	-	-	1.338,52	13,39	270,50	5,41	-	-	753,54	5.171,71	50,15	870551526392	46290807
Diciembre	-	-	3.354,00	33,54	1.940,50	38,81	-	-	1.930,38	9.992,03	103,28	870564871583	47388259
TOTAL	1.304,38	104,35	99.363,52	993,64	24.461,84	489,24	404,14	32,33	27.246,27	226.162,13	2.779,82	-	-

Un nuevo concepto en vivienda...

al estilo que siempre soñaste.

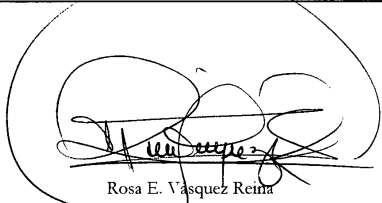
ANEXO/12

EVOLUCION DE PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2011

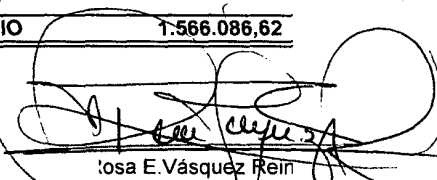
DESCRIPCION	Capital	Ap.Fut.Cap.	Res.Legal	Res.Capital	Utilidad no dist.	Perd.Ej.Ant.	Result.Ejercicio	TOTALES
Total 01/01/2011	800,00	200.000,00	1.593,38	-	14.340,46	-125.819,45	-	90.914,39
Resultado Ejercicio 2011					-		-61.055,61	-61.055,61
15% Participacion trabajadores					-		-	-
Amortizac.Perd.Ejerc.Ant.					-	-	-	-
25% Impuesto a la renta					-		-	-
Reserva legal			-		-		-	-
Total 31/12/2011	800,00	200.000,00	1.593,38	-	14.340,46	-125.819,45	-61.055,61	29.858,78


Clayton A. Black
GERENTE GENERAL


Rosa E. Vasquez Reina
CONTADOR
Matricula No. 25.612

3.2	APORTES FUT.CAPITALIZAC.	200.000,00
3.2.01	APORTES ACCIONISTAS	200.000,00
3.2.01.01	Black Borth Clayton Allan	200.000,00
3.3	RESERVAS	1.593,38
3.3.01	Reserva Legal	1.593,38
3.4	RESULTADOS	-111.478,99
3.4.01	UTILIDADES AÑOS ANTERIORES	14.340,46
3.4.01.01	Utilidades no distribuidas	14.340,46
3.4.02	PERDIDAS AÑOS ANTERIORES	-125.819,45
3.4.02.01	Pérdidas acumuladas años ant.	-99.638,06
3.4.02.02	Pérdida ejercicio 2010	-26.181,39
	Resultado del Ejercicio	-61.055,61
	TOTAL DEL PATRIMONIO	29.858,78
	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	1.566.086,62


Clayton A. Black
GERENTE GENERAL


Rosa E. Vásquez Rein
CONTADORA
Matrícula No. 25.612

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

CALCULO DE ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA EJERCICIO 2012

PATRIMONIO	0,2%	29.858,78	59,72
COSTOS Y GASTOS	0,2%	384.113,51	768,23
ACTIVO TOTAL	0,4%	1.367.708,12	5.470,83
INGRESOS	0,4%	324.108,39	1.296,43
TOTAL ANTICIPO			7.595,21

(-) Ret.2011

TOTAL ANTICIPO	7.595,21
-----------------------	-----------------

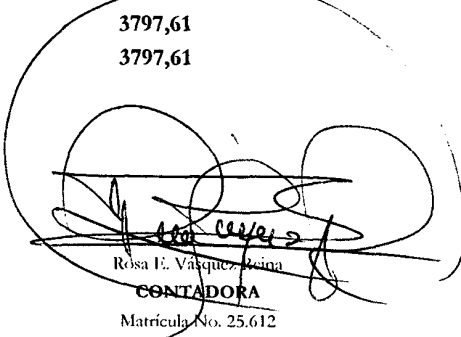
1ERA. CUOTA JULIO

2DA. CUOTA SEPT.

3797,61

3797,61


Clayton A. Black
GERENTE GENERAL

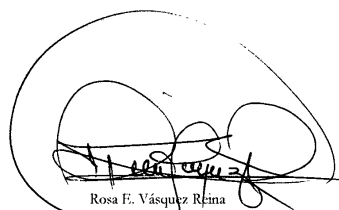

Rosa E. Vázquez Reina
CONTADORA
Matrícula No. 25.612

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

**DETALLE DE INGRESOS Y EGRESOS
EJERCICIO 2011**

MES	Ingresos 0%
Enero	-
Febrero	-
Marzo	-
Abril	-
Mayo	37.000,00
Junio	-
Julio	72.300,00
Agosto	-
Septiembre	-
Octubre	-
Noviembre	54.543,00
Diciembre	160.262,61
TOTAL	324.105,61


Clayton A. Black
GERENTE GENERAL


Rosa F. Vázquez Reina
CONTADOR
Matrícula No. 25.612

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011

INGRESOS DE OPERACIÓN **324.105,61**

INGRESOS POR VENTAS NACIONALES **324.105,61**
Ventas Urbanización los Pinos 324.105,61

COSTO DE VENTAS **236.647,92**

Costo de Venta Urbanización los Pinos 236.647,92

UTILIDAD BRUTA DEL EJERCICIO **87.457,69**

GASTOS DE OPERACIÓN **114.379,01**

Gasto sueldos y salarios	39.296,61
Gasto decimo tercer sueldo	3.274,61
Gasto decimo cuarto sueldo	1.166,00
Gasto aporte patronal	4.752,49
Gasto fondos de reserva	3.045,46
Gasto depreciación activos fijos	2.603,90
Gasto honorarios profesionales	2.413,25
Gasto servicios prestados	3.013,14
Gasto arriendo inmuebles	1.460,87
Gasto transporte	532,40
Gasto notarios y registradores	545,50
Gasto servicios básicos	1.118,38
Gasto consumo celular	2.104,31
Gasto combustible	1.698,00
Gasto mantenim.y reparaciones	35.355,61
Gasto suministros y materiales	918,50
Gasto impuestos y contribuciones	4.481,93
Gasto amortizacion	1.652,92
Gasto seguros y reaseguros	935,20
Gasto publicidad	527,52
Gasto seguridad	352,86
Gasto peaje	295,68
Gasto copias	129,64
Gasto viaticos y movilizacion	397,39
Gasto refrigerio	272,24
Gasto servicios bancarios	385,77
Gastos varios de operación	1.648,83

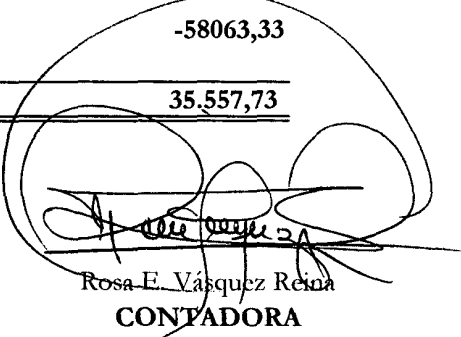
UTILIDAD DE OPERACIÓN **-26.921,32**

INMOBILIRIA FUTUREVEST S.A.

DETALLE DE ACTIVOS FIJOS Al 31 de Diciembre de 2011

ACTIVO FIJO	93.621,06
Terreno	13.722,16
Edificios	7.759,21
Equipo de oficina	4.775,77
Muebles y Enseres	8.757,64
Maquinaria, Equipo e Instalaciones	12.433,78
Equipo de computacion y software	14.681,25
Vehiculos	31.491,25
(-) Depreciación Acumulada	-58063,33
TOTAL ACTIVOS FIJOS	35.557,73


Clayton A. Black
GERENTE GENERAL


Rosa E. Vázquez Reina
CONTADORA
Matrícula No. 25.612

BASE DE CALCULO DEL 15% DE PARTICIPACION TRABAJADORES

Utilidad Contable Antes de Participación Laboral e Impuesto a la Renta. -61.055,61

Partidas Conciliatorias:

Menos: Amortización pérdidas tributarias (Art.11 L.R.T.) -

Más: Gastos no deducibles -

Más o menos: Total partidas conciliatorias -

BASE DE CALCULO

15% de Participación Trabajadores -61.055,61

BASE IMPONIBLE SUJETA A IMPUESTO A LA RENTA

Utilidad Contable Antes de Impuesto a la Renta y Participación Laboral -61.055,61

Menos: 15% Participación Trabajadores -

Partidas Conciliatorias:

Menos: Amortización de pérdidas tributarias (Art. 11 L.R.T.) -

Menos Ingresos exentos (Art.9 L.R.T.) -

Más: Participación a trabajadores provenientes ingresos exentos (15% Art.36 RAL.R.T.) -

Más: Gastos no deducibles 1.050,49

Más o menos: Otras partidas conciliatorias (Ajustes precios de transferencias). -

Más o (menos) Total partidas conciliatorias 1.050,49

BASE IMPONIBLE SUJETA A IMPUESTO A LA RENTA

-60.005,12

15% Impuesto a la Renta (si se reinvierten las utilidades Art. 37 L.R.T.) -

25% Impuesto a la Renta (si se distribuyen las utilidades) -

IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO

ANTICIPO DETERMINADO AÑO 2011 7.935,33

Menos:

Anticipo de Impuesto a la Renta (Art.41 L.R.T.) 7.635,68

Retenciones en la fuente del año (Art. 46 L.R.T.) -

Credito tributario años anteriores 27.893,06

Total crédito tributario 35.528,74

SALDO A FAVOR

-27.593,41

DETERMINACION UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO

Utilidad Contable Antes de Impuesto a la Renta y Participación Laboral -61.055,61

(-) 15% Participación Trabajadores -

(-) Amortización perdidas ejercicio anterior -

(-) Impuesto a la Renta -

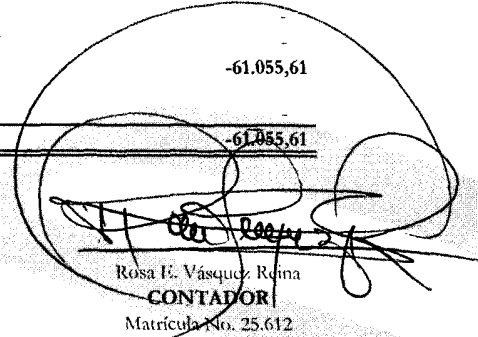
Utilidad Contable después de Participación Laboral e Impto.Renta -61.055,61

10% Reserva Legal -

RESULTADO DEL EJERCICIO

-61.055,61


Clayton A. Black
GERENTE GENERAL


Rosa E. Vásquez Reina
CONTADOR
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 2011, viene a constituir un 39% del Total del Activo de la compañía esta descompuesto de la siguiente forma:

ACTIVO DISPONIBLE	USD.	626.63	2%
ACTIVO EXIGIBLE	USD.	198.378,50	50%
ACTIVO REALIZABLE	USD.	329,34	48%
TOTAL		<u>USD. 201.027,47</u>	

El cuadro que antecede demuestra claramente que el ACTIVO CORRIENTE, ha bajado su movimiento en un 50% con relación al ejercicio 2010, y sigue con el mismo problema financiero puesto que el disponible tan solo cuenta con un 0.31 del total del Activo Corriente que demuestran un punto de iliquidez para este tipo de empresas.

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 han tenido un pequeño incremento, 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 2011, inclusive su porcentaje de endeudamiento ha tenido un aumento de un 26% 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 (Página 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. 347.294,45
PRESTAMOS BANCARIOS	USD. 131.299,41
ANTICIPOS DE CLIENTES	<u>USD. 167.627,31</u>
SUMAN	<u>USD. 646.721,17</u>

Representa un 75% 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 23 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 2011, 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. 639.250,08
TERRENOS POR PAGAR	USD. 227.557,37
SUMAN	<u>USD. 866.807,45</u>

Tan solo estos dos rubros representas el 52% 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 2011, la empresa tiene una pérdida de USD. 61.055,61, 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° 16)

5) **ESTADO DE RESULTADOS**

a) **INGRESOS (Anexo N° 13)**

En el Ejercicio 2011, la Empresa sufre una caída en sus ventas de un 50%, produciendo una pérdida de USD. 61.055,61, puesto que las ventas apenas llegan a un monto de USD. 324.105,61, inferior a los ingresos del ejercicio anterior, produciéndose un fuerte golpe para los cálculos y finanzas de la Empresa. (ANEXO N° 13).

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° 13).

6) ANTICIPO (ANEXO N° 18).

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 2011**

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 2012 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 N° 10 y 12), de igual manera se procede con los pagos de las Retenciones del IVA, como lo demuestra el (Anexo 15).

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 críticas 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, 29 de Mayo del 2012