

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

INFORME ANUAL DE COMISARIO EJERCICIO 2009

Señor:

Clayton Black B.

GERENTE GENERAL DE INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

En base a los Estados Financieros del ejercicio 2009, y en calidad de Comisario de la Inmobiliaria Futurevest S.A., a continuación me permito presentar a Usted el correspondiente Informe de Comisario:

DESCRIPCION	VALOR 31/12/2007	% RELAC. ACT.TOT.	VARIAC. 2006- 2007	VALOR 31/12/2008	% RELAC. ACT.TOT.	VARIAC. 2007-2008	VALOR 31/12/2009	% RELAC. ACT.TOT.	VARIAC. 2008- 2009
ACTIVOS									
ACTIVO CORRIENTE	39,331	2.46%	195%	867,102	43.28%	2105%	435,021	27.55%	-50%
ACTIVO FIJO	32,854	2.05%	-23%	27,420	1.37%	-17%	17,103	1.08%	-38%
OTROS ACTIVOS	1,526,848	95.49%	-24%	1,108,899	55.35%	-27%	1,126,711	71.36%	2%
TOTAL ACTIVOS	1,599,033	100.00%	-22%	2,003,421	100.00%	25%	1,578,835	100.00%	-21%
PASIVOS									
PASIVO CORRIENTE	1,505,971	94.18%	-24%	869,219	43.39%	-42%	571,279	36.18%	-34%
PASIVO LARGO PLAZO	-	0.00%	0%	1,030,710	51.45%	100%	890,460	56.40%	-14%
TOTAL PASIVO	1,505,971	94.18%	-24%	1,899,930	94.83%	26%	1,461,739	92.58%	-23%
PATRIMONIO									
CAPITAL SOCIAL	800	0.05%	0%	800	0.04%	0%	800	0.05%	0%
APORTES FUT.CAPITALIZ.	200,000	12.51%	43%	200,687	10.02%	0%	200,000	12.67%	0%
RESERVAS	-	0.00%	0%	-	0.00%	0%	1,593	0.00%	0%
RESULTADOS	107,738	-6.74%	58%	97,996	-4.89%	-9%	85,298	-5.40%	-13%
TOTAL PATRIMONIO	93,062	5.82%	28%	103,491	5.17%	11%	117,096	7.32%	13%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1,599,033	100.00%	-22%	2,003,421	100.00%	25%	1,578,835	99.90%	-21%

I. ANALISIS BALANCE GENERAL

	AÑO 2007
Indice Liquidez	0.03
Indice de Endeudamiento	16.18
Indice de Solidez	94.18%
Indice de Autonomia Financiera	5.82%

AÑO 2008
1.00
18.36
94.83%
5.17%

AÑO 2009
0.76
12.48
92.58%
7.42%

ANALISIS DE FINANCIERO:

Al 31 de diciembre del año 2009 la estructura financiera de la Inmobiliaria Futurevest S.A., expresada a través de la relación entre activos, pasivos y patrimonio, y con relación al año 2008, es la siguiente:

Los Activos totales muestran una disminución del 21% con relación al año 2008, disminución que se refleja en los Activos Corrientes y Activos Fijos. De igual forma se observa una disminución del 23% en el total pasivo. El patrimonio por su parte refleja un incremento del 13%, éste incremento se debe al resultado obtenido en el ejercicio 2009.

A continuación un análisis de los principales indicadores financieros:

- a) Índice de Liquidez.-** Indica la relación entre el activo corriente y el pasivo corriente, su propósito es medir la capacidad financiera para cubrir obligaciones pendientes de pago de vencimiento de hasta un año, en base a recursos del activo corriente.

$$\text{Índice de Liquidez} = \text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente} = 0.76$$

El índice refleja una disminución con relación al año 2008, esto debido a la mayor concentración del pasivo en el corto plazo, y la disminución del activo corriente.

- b) Índice de Solidez.-** Representa el margen de garantía que tienen los acreedores en el Activo Total.

$$\text{Índice de Solidez} = \text{Pasivo Total} / \text{Activo Total} = 92.58\%$$

El índice de solidez de 92.58% significa que los acreedores de corto y largo plazo tienen una influencia muy importante en el activo total de la empresa. Este porcentaje se ha disminuido con relación al año 2008 que fue 94.83%.

- c) Índice de Autonomía Financiera.-** Este índice nos señala el nivel de propiedad neta de los Accionistas de la empresa en el Activo Total.

$$\text{Índice de Autonomía Financiera} = \text{Patrimonio Neto} / \text{Activo Total} = 7.42\%$$

La autonomía financiera de la Inmobiliaria Futurevest S.A. ha aumentado de 5.17% a 7.42%, es decir la propiedad de los Accionistas en el Activo Total se ha incrementado debido a la disminución del pasivo total.

d) Índice de Endeudamiento.- Refleja la capacidad de patrimonio neto para sostener la influencia de los acreedores.

Índice de Endeudamiento = Pasivo Total / Patrimonio Neto = 12.48 veces.

El índice de endeudamiento nos indica que el patrimonio neto está comprometido en 12.48 veces con las obligaciones para con terceros tanto de corto como de largo plazo. Este índice se ha disminuido de 18.36 a 12.48 veces.

II. ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

			Variac. 2005- 2006		Variac. 2006- 2007		Variac. 2007- 2008		Variac. 2008- 2009
INGRESOS									
Ingresos operacionales	-	106,094	100%	1,334,572	1158%	272,732	-80%	682,232	150%
Ingresos no operacionales	202	326	61%	267	-18%	204	-24%	31	-85%
TOTAL INGRESOS	202	106,420	52586%	1,334,839	1154%	272,936	-80%	682,264	150%
COSTOS Y GASTOS									
Costo de Ventas	-	99,411	100%	1,211,733	1119%	221,100	-82%	450,611	104%
Gastos de operación	45,192	20,642	-54%	123,712	499%	25,586	-79%	156,491	512%
Gastos no operativos	2,650	8,295	213%	38,881	369%	10,841	-72%	55,147	409%
TOTAL COSTOS Y GASTOS	47,842	128,347	168%	1,374,325	971%	257,527	-81%	662,250	157%
RESULTADO EJERCICIO	-47,640	-21,927	-54%	-39,486	80%	15,409	-139%	20,014	30%

a) Ingresos

El total ingresos del año 2009 reflejan un incremento importante del 150% con relación al año 2008.

b) Gastos operativos y generales

Los costos y gastos de operación del ejercicio 2009 han incrementado en un 157% con relación al año 2008.

La utilidad del ejercicio es igual a \$ 20.013,89 superior en un 30% al resultado del año 2008.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

A continuación me permito poner en su conocimiento las siguientes conclusiones y recomendaciones:

1. El incremento de los ingresos que se reflejan en el año 2009, son un muestra importante de los logros que la empresa puede alcanzar una vez que haya puesto en marcha toda su capacidad y estructura, es decir la Inmobiliaria Futurevest S.A., una empresa sólida, debe implantar permanentemente políticas adecuadas que le permitan alcanzar un mayor crecimiento en las ventas de sus productos y servicios.

2. Considerando el nivel de endeudamiento de la empresa con relación al total activos y patrimonio y costo financiero que conlleva este pasivo la empresa debería optimizar sus costos, gastos, y aprovechar al máximo cada minuto de trabajo en cada área o departamento, generar ingresos por ventas, etc., es decir compensar los gastos financieros con eficiencia en cada gestión que se realice en forma permanente.

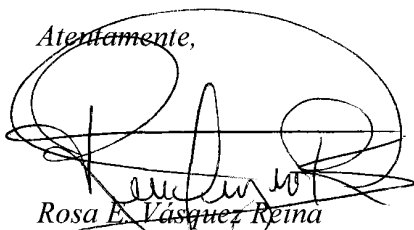
3. Realizar un seguimiento permanente de los flujos de caja y presupuestos de obra, esto con el fin de conocer los requerimientos y disponibilidades de fondos de manera oportuna; tomar decisiones acertadas acorde a la circunstancia y así asegurar la ejecución de las obras de una manera más efectiva para la empresa.

4.- En lo referente al control de activos fijos, la empresa debe mantener políticas orientadas a lograr eficiencia, por lo que se recomienda la asignación de responsabilidades a cada uno de los custodios, ubicación, estado de los mismos, y sobre todo una codificación correcta para cada grupo e ítem de activo fijo.

5.- Llevar un control estricto de asignación de costos reales para determinar con exactitud el costo unitario de construcción contabilizar en las cuentas del estado de resultados cuando ocurra cada terminación; para realizar comparaciones óptimas con los respectivos presupuestos de obra inicialmente planteados, para conocer las variaciones obtenidas y sobre ello tomar decisiones importantes de corrección.

6.- Las políticas gerenciales deben orientarse fundamentalmente hacia la utilización eficiente y rentable de los recursos disponibles de la empresa, pues de esta forma sus resultados y objetivo final de servicio a la comunidad permitirán lograr su mayor satisfacción frente a sus propietarios y clientes en general.

Atentamente,



Rosa E. Vázquez Reina

COMISARIO

CPA Matrícula No. 25.612