

# INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

## INFORME ANUAL DE COMISARIO EJERCICIO 2010

Señores:

**ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.**

En base a los Estados Financieros del ejercicio 2010, 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<br>31/12/2009 | % RELAC.<br>ACT.TOT. | VARIAC.<br>2008-2009 | VALOR<br>31/12/2010 | % RELAC.<br>ACT.TOT. | VARIAC.<br>2009-2010 |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                   |                     |                      |                      |                     |                      |                      |
| ACTIVO CORRIENTE                 | 435,021             | 27.55%               | -50%                 | 662,787             | 37.61%               | 52%                  |
| ACTIVO FIJO                      | 17,103              | 1.08%                | -38%                 | 16,025              | 0.91%                | -6%                  |
| OTROS ACTIVOS                    | 1,126,711           | 71.36%               | 2%                   | 1,083,628           | 61.49%               | -4%                  |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>             | <b>1,578,835</b>    | <b>100.00%</b>       | <b>-21%</b>          | <b>1,762,420</b>    | <b>100.00%</b>       | <b>12%</b>           |
| <b>PASIVOS</b>                   |                     |                      |                      |                     |                      |                      |
| PASIVO CORRIENTE                 | 571,279             | 36.18%               | -34%                 | 657,256             | 37.29%               | 15%                  |
| PASIVO LARGO PLAZO               | 890,460             | 56.40%               | -14%                 | 1,014,249           | 57.55%               | 14%                  |
| <b>TOTAL PASIVO</b>              | <b>1,461,739</b>    | <b>92.58%</b>        | <b>-23%</b>          | <b>1,671,506</b>    | <b>94.84%</b>        | <b>14%</b>           |
| <b>PATRIMONIO</b>                |                     |                      |                      |                     |                      |                      |
| CAPITAL SOCIAL                   | 800                 | 0.05%                | 0%                   | 800                 | 0.05%                | 0%                   |
| APORTES FUT.CAPITALIZ.           | 200,000             | 12.67%               | 0%                   | 200,000             | 11.35%               | 0%                   |
| RESERVAS                         | 1,593               | 0.00%                | 0%                   | 1,593               | 0.00%                | 0%                   |
| RESULTADOS                       | -85,298             | -5.40%               | -13%                 | 111,479             | -6.33%               | 31%                  |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>          | <b>117,096</b>      | <b>7.32%</b>         | <b>13%</b>           | <b>90,914</b>       | <b>5.07%</b>         | <b>-22%</b>          |
| <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b> | <b>1,578,835</b>    | <b>99.90%</b>        | <b>-21%</b>          | <b>1,762,420</b>    | <b>99.91%</b>        | <b>12%</b>           |

|                                | AÑO 2009 |
|--------------------------------|----------|
| Índice Liquidez                | 0.76     |
| Índice de Endeudamiento        | 12.48    |
| Índice de Solidez              | 92.58%   |
| Índice de Autonomía Financiera | 7.42%    |

|                                | AÑO 2010 |
|--------------------------------|----------|
| Índice Liquidez                | 1.01     |
| Índice de Endeudamiento        | 18.39    |
| Índice de Solidez              | 94.84%   |
| Índice de Autonomía Financiera | 5.16%    |

## **I. ANALISIS BALANCE GENERAL**

### **ANALISIS DE FINANCIERO:**

*Al 31 de diciembre del año 2010 la estructura financiera de la Inmobiliaria Futurevest S.A., con relación al año 2009, es la siguiente:*

*Los Activos totales muestran un incremento del 12% con relación al año 2009, incremento que se refleja en los Activos Corrientes. De igual forma se observa un incremento del 14% en el total pasivo. El patrimonio por su parte refleja una disminución del 22%, éste debido a la pérdida del ejercicio 2010.*

*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.

$$\text{Índice de Liquidez} = \text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente} = 1.01$$

*El índice refleja un incremento con relación al año 2009, y significa que por cada dólar de deuda la empresa posee \$ 1.01 para cubrir dicho endeudamiento.*

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

$$\text{Índice de Solidez} = \text{Pasivo Total} / \text{Activo Total} = 94.84\%$$

*El índice de solidez de 94.84% 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 incrementado con relación al año 2009 que fue 92.58%.*

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

$$\text{Índice de Autonomía Financiera} = \text{Patrimonio Neto} / \text{Activo Total} = 5.16\%$$

La autonomía financiera de la Inmobiliaria Futurevest S.A. ha disminuido de 7.42% a 5.162%, es decir la propiedad de los Accionistas en el Activo Total ha disminuido básicamente por el incremento 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 = 18.39 veces.**

El índice de endeudamiento nos indica que el patrimonio neto está comprometido en 18.39 veces con las obligaciones para con terceros tanto de corto como de largo plazo. Este índice se ha aumentado de 12.48 a 18.39 veces.

## II. ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

| DESCRIPCIÓN                  | 2009           | Variac.<br>2007-<br>2008 | 2008           | Variac.<br>2008-<br>2009 | 2010           | Variac.<br>2009-<br>2010 |
|------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>INGRESOS</b>              |                |                          |                |                          |                |                          |
| Ingresos operacionales       | 272,732        | -80%                     | 682,232        | 150%                     | 337,658        | -51%                     |
| Ingresos no operacionales    | 204            | -24%                     | 31             | -85%                     | 878            | 2697%                    |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>        | <b>272,936</b> | <b>-80%</b>              | <b>682,264</b> | <b>150%</b>              | <b>338,536</b> | <b>-50%</b>              |
| <b>COSTOS Y GASTOS</b>       |                |                          |                |                          |                |                          |
| Costo de Ventas              | 221,100        | -82%                     | 450,611        | 104%                     | 166,676        | -63%                     |
| Gastos de operación          | 25,586         | -79%                     | 156,491        | 512%                     | 147,699        | -6%                      |
| Gastos no operativos         | 10,841         | -72%                     | 55,147         | 409%                     | 50,342         | -9%                      |
| <b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b> | <b>257,527</b> | <b>-81%</b>              | <b>662,250</b> | <b>157%</b>              | <b>364,717</b> | <b>-45%</b>              |
| <b>RESULTADO EJERCICIO</b>   | <b>15,409</b>  | <b>-139%</b>             | <b>20,014</b>  | <b>30%</b>               | <b>-26,181</b> | <b>-231%</b>             |

### a) Ingresos

Los ingresos del año 2010 muestran una disminución del 51% con relación al año 2009.

### b) Gastos operativos y generales

Los costos y gastos de operación del ejercicio 2010 han disminuido en un 45% con relación al año 2009.

El resultado del ejercicio 2010 es una pérdida de \$ 28.181,39.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

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

1. Es importante emprender acciones inmediatas encaminadas a incrementar los ingresos, pues se recomienda fortalecer la promoción y publicidad a través de mecanismos más dinámicos que logren un mayor acercamiento con el mercado potencial de la empresa.

2. La optimización de recursos a todo nivel considerando los resultados actuales de la empresa.

3.- 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.

4.- 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.

Esperando satisfacer sus requerimientos,

Otavalo, 19 de marzo de 2011.

Atentamente,



Dra. Yolanda Yasetga T.  
**COMISARIO**

