

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

INFORME ANUAL DE COMISARIO EJERCICIO 2011.

Señores:

ACCIONISTAS DE LA INOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

En mi calidad de Comisario de la Inmobiliaria Futurevest S.A. a continuación me permito presentar a ustedes el correspondiente Informe del ejercicio 2011.

1.- ANALISIS BALANCE GENERAL

ACTIVOS	VALOR	% RELAC.	VARIACION	VALOR	% RELAC.	VARIAC.
	31/12/2010	ACT. TOT.	2009-2010	31/12/2011	ACT. TOT.	2010-2011
ACTIVO CORRIENTE	662,767	37.61%	52%	201,027	12.84%	-70%
ACTIVO FIJO	16,025	0.91%	-6%	35,557	2.27%	122%
OTROS ACTIVOS	1,083,626	61.49%	-4%	1,329,502	84.89%	23%
TOTAL ACTIVOS	1,762,418	100.00%	12.00%	1,566,086	100.00%	-11%
PASIVOS						
PASIVO CORRIENTE	657,256	37.29%	15%	669,420	42.74%	2%
PASIVO LARGO PLAZO	1,014,249	57.55%	14%	866,807	55.35%	-15%
TOTAL PASIVO	1,671,505	94.84%	14%	1,536,228	98.09%	-8%
PATRIMONIO						
CAPITAL SOCIAL	800	0.05%	0%	800	0.05%	0%
APORTES FUTURAS CAPITALIZAC.	200,000	11.35%	0%	200,000	12.77%	0%
RESERVAS	1,593	0.09%	0%	1,593	0.10%	0%
RESULTADOS	-111,479	-6.33%	31%	-172,535	-11.02%	55%
TOTAL PATRIMONIO	90,914	5.16%	-22%	29,859	1.91%	-67%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1,762,419	100.00%	12%	1,566,087	100.00%	-11%

	AÑO 2010
INDICE DE LIQUIDEZ	1.01
INDICE DE ENDEUDAMIENTO	18.39
INDICE DE SOLIDEZ	94.84%
INDICE DE AUTONOMIA FINANCIERA	5.16%

	AÑO 2011
	0.30
	51.45
	98.09%
	1.91%

ANALISIS FINANCIERO:

Al 31 de diciembre del año 2011 la estructura financiera de la Inmobiliaria Futurevest S.A., con relación al año 2010, es la siguiente:

Los Activos totales muestran un decremento del 11% con relación al año 2010, decremento que se refleja en los Activos Corrientes. De igual forma se observa un decremento del 8% en el total de pasivos. El patrimonio por su parte refleja una disminución del 67% debido a la pérdida del año 2011, que se suma a la pérdida del año 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.

$$\text{Índice de Liquidez} = \text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente} = 0.30$$

El índice refleja un decremento con relación al año 2010, y significa que por cada dólar de deuda la empresa posee \$ 0.30 para cubrir dicho endeudamiento.

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

$$\text{Índice de Solidez} = \text{Pasivo Total} / \text{Activo Total} = 98.09\%$$

El Índice de Solidez de 98.09% 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 en relación al año 2010 que fue de 94.84 %.

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

$$\text{Índice Autonomía Financiera} = \text{Patrimonio Neto} / \text{Activo Total} = 1.91\%$$

La autonomía financiera de la Inmobiliaria futurevest S.A ha disminuido de 5.16% a 1.91%, es decir la propiedad de los Accionistas en el Activo Total ha disminuido básicamente por el incremento por la pérdida del año que ha disminuido notablemente el patrimonio de la empresa.

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

Índice Endeudamiento = Pasivo Total/Patrimonio Neto = 51.45 veces

El índice de endeudamiento nos indica que el patrimonio neto está comprometido en 51.45 veces con las obligaciones para con terceros tanto de corto como de largo plazo. Este índice se ha aumentado de 18.39 a 51.45 veces.

2.- ANALISIS ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

DESCRIPCION	2009	Variación 2008-2009	2010	Variación 2009- 2010	2011	Variación 2010- 2011
INGRESOS						
Ingresos Operacionales	682,232	150%	337,658	-51%	324,106	-4.01%
Ingresos no Operacionales	31	-85%	878	2697%	3	-99.68%
TOTAL INGRESOS	682,263		338,536	-50%	324,108	-4.45%
COSTOS Y GASTOS						
Costo de Ventas	450,611	104%	166,676	-63%	236,648	41.98%
Gastos de operación	156,941	512%	147,699	-6%	114,379	-22.56%
Gastos no operativos	55,147	409%	50,342	-9%	34,137	-32.19%
TOTAL COSTOS Y GASTOS	662,699	157%	364,717	-45%	385,164	
RESULTADO EJERCICIO	20,014	30%	-26,181	-231%	- 61,056	142.88%

a) Ingresos

Los ingresos del año 2011 muestran una disminución del 4.01% con relación al año 2010.

b) Gastos operativos y generales

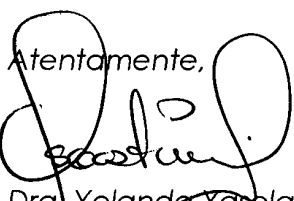
Los gastos de operación del ejercicio 2011 han disminuido en un 22.56% con relación al año 2010.

El resultado del ejercicio 2011 es una pérdida de \$ 61.055,61.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

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

- 1.- Es importante emprender una campaña publicitaria que permita que los clientes potenciales tengan un mayor conocimiento del producto que ofrece la empresa, lo cual nos permitirá incrementar nuestras ventas. Al momento nuestras ventas se encuentran rezagadas y sin un impulso.
- 2.- Optimizar todos los recursos de la empresa, que permitan minimizar costos, ya que considerando el nivel de endeudamiento de la empresa se debe cuidar al máximo los costos y gastos.
- 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 optimas con los respectivos presupuestos de obra planteados inicialmente. Determinando variaciones que nos permitan tomar decisiones importantes de mejoramiento y corrección.
- 4.-Orientar las políticas gerenciales hacia la utilización eficiente y rentable de los recursos disponibles de la empresa, pues de esta manera podrá lograr un nivel de resultados satisfactorio.

Atentamente,

Dra. Yolanda Yaelga T.
COMISARIO

