

INFORME DE COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A., CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2012

En cumplimiento a lo estipulado en el Art. 321 numeral 4 de la Ley de Compañías, en calidad de Comisario, pongo en consideración de los señores Accionistas, el informe de Comisario de la INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A., por el ejercicio económico 2012.

Efectuada la revisión informo a los señores accionistas lo siguiente:

A) OPINION SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS ADMINSTRADORES RESPECTO A LAS NORMAS LEGALES, ESTATUTARIAS Y REGLAMENTARIAS, ASI COMO DE LAS RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL Y OTROS ORGANISMOS DE CONTRO

La empresa INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A., se constituyó mediante escritura pública en la ciudad de Otavalo el 21 de Febrero del 2005 y resolución de la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil, domiciliada en la ciudad de Otavalo, provincia de Imbabura, objeto social que tiene la compañía es Compra venta alquiler y explotación de bienes muebles.

El capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 800,00 correspondiente a 800 acciones con un valor nominal de \$1.00 cada una.

De acuerdo a las disposiciones de la Ley de Compañías los libros sociales, actas de Junta General, Libro de acciones y accionistas se encuentran ordenados y debidamente registrados.

B) OPINION SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO

Las políticas y procedimientos de control interno definidas por la administración, son adecuadas y suficientes y se ajustan al nivel organizacional y a las necesidades de la actividad comercial que cumple.

C) COMENTARIO REFERENTE A LAS CIFRAS PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

La revisión fue realizada de acuerdo con las normas internacionales de información financiera, la aplicación de las normas tienen como objetivo realizar un trabajo planificado que permita obtener un grado razonable de seguridad de que los estados financieros presentados no contengan exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo.

El presente informe no absuelve de responsabilidades a los administradores de INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A., por las operaciones y transacciones financieras realizadas durante el año 2012, de conformidad con el Art. 265 de la Ley de Compañías, la responsabilidad de la elaboración de los Estados Financieros es compromiso de los administradores y la del Comisario opinar sobre las cifras constantes en los mismos de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Compañías artículos 279 y 289 respectivamente.

ANALISIS DE LAS CUENTAS DEL ESTADO DE SITUACION GENERAL

ACTIVOS:

CAJA GENERAL Y CHICA

Caja general recibe todos los valores que ingresan a la empresa y se depositan en la cuenta Bancos diariamente, en cuanto al saldo de caja chica es de \$1.97 valor que tiene variación constante, como fondo rotativo para gastos menores.

BANCOS

Se registran los valores depositados en cuentas corrientes y de ahorros que mantiene la compañía en diferentes instituciones bancarias, las mismas que se detallan a continuación:

Banco Promérica	2.071,49
Banco Pichincha	10.988,21
Banco Internacional	56,49

El saldo de Bancos al 31 de Diciembre del 2012, es de \$ 13.116.19

CUENTAS POR COBRAR

Clientes.- Se registran los valores adeudados por clientes en venta a crédito por el valor de 2.243,00.

Empleados.- Son los acuerdos que los funcionarios y empleados hacen con la empresa por concepto de ventas a crédito, anticipo de sueldos, entre otros lo que se le descuenta después de su sueldo, en esta cuenta tenemos el valor de \$26.769,08.

Anticipos a Proveedores.- En algunas oportunidades, una empresa se ve en la necesidad de hacer un anticipo a cuenta para garantizar el abastecimiento de mercancía o de la prestación del servicio a esta empresa le surge, por lo tanto, un derecho que será cobrado en el momento en que sea recibido la mercancía o el servicio que ha comprado, En esta cuenta al 31 de Diciembre del 2012 tenemos registrado el valor de \$ 52.209.01.

Con el fin de obtener una posición de solidez se debe proceder a la pronta recuperación de dichas cuentas, en cuanto a la provisión de cuentas incobrables no se ha procedido como lo estipulado en el Art. 10 numeral 11 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

En lo que concierne a Propiedad Planta y Equipo, se ha evidenciado que se ha dado cumplimiento con el requerimiento en informe anterior en cuanto a la toma física de los bienes propiedad de la empresa, al 31 de Diciembre del 2012 los activos fijos se encuentran correctamente clasificados, codificados y registrados.

CUENTAS DE PASIVOS

Préstamos Bancarios.- Los créditos a corto y largo plazo que mantiene la empresa con las instituciones financieras en este caso con el Banco Promérica y Banco del Pichincha, préstamos adquirido para la terminación de la construcción de la urbanización Los pinos, se ha constatado que la empresa está cumpliendo con las condiciones de pago.

Cuentas por pagar empleados.- En esta cuenta se registran los sueldos correspondientes al mes de diciembre por el valor de \$1.630.59 y la participación de los trabajadores por un monto de \$810.57

Anticipo Clientes.- En esta cuenta se registran las sumas de dinero recibidas por el ente económico de clientes como anticipo a avances originados en ventas, cumplimiento de contratos, convenios y acuerdos debidamente legalizados, que han de ser aplicados con la facturación o cuenta de cobro respectiva, por el valor de \$ 453.942.64.

Las cuentas por pagar accionistas.- la empresa mantiene con el sr. Clayton Black, una deuda por un valor de \$ 174.382,81, se recomienda a la administración se realice la gestión para cancelar estos valores.

Provisión por beneficios a empleados.- Las normas NIC 19, se refiere a la aplicación contable de un régimen definido de beneficios semejantes a los procedimientos descritos en el artículo 216 del Código de trabajo, para la determinación de la pensión por jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio, en cuanto se refiere a la contabilizaciones laborales que previenen de un beneficio post-empleo de cuantía definida, en función del sueldo y normativa del artículo 185 del mencionado código. El registro contable anual de la provisión está registrado como corresponde, en la cuenta por pagar de provisiones tenemos el valor de \$ 3.801,00

CUENTAS DE PATRIMONIO

En cuanto a las cuentas patrimoniales reflejan el capital, aportes y reservas de propiedad de los accionistas, el capital suscrito y pagado que mantiene la compañía al 31 de diciembre del 2012 es de \$ 800,00 USD, conserva un valor nominal de \$1.00dolar por acción total 800 acciones, el capital social y los aportes futuras capitalizaciones no han sufrido modificación alguna, mientras que la reserva legal de la compañía incremento en un 35.112% ascendiendo al valor de \$2.212.49 para el año 2012.

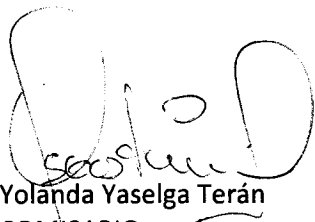
UTILIDAD DEL EJERCICIO

El saldo de esta cuenta es de \$5.403,77 producto neto de los ingresos percibidos y los gastos realizados para mantener y generar renta, antes de participación utilidades trabajadores, pago de impuesto a la renta y reserva legal.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVOS AÑO 2011-2012
ANALISIS DE INGRESO Y GASTOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.				
RESUMEN RESULTADOS DE OPERACIÓN				
INGRESOS	SALDO AL 31/12/2011	SALDO AL 31/12/2012	VARIACION	%
VENTAS NETAS	324.105,61	139.900,00	-184.205,61	-56.83%
(-) Costos y gastos de operación	350.641,16	130.683,15	--219.958,01	-62.73%
UTILIDAD O PERD. OPERACIONAL	-26.535,55	9.216,85		
(+) Ingresos no operacionales	2,78	2.500,00	2.497,22	
(-) Gastos no operacionales	34.522,84	6.313,08	-28.209,76	-81.71%
UTILIDAD/PERDIDA CONTABLE	-61.055,61	5.403,77		

Las Ventas netas del año 2012 difieren de las del año anterior en \$ 184.205.61 que corresponden a un 56.83 % de variación por disminución de las mismas, los costos y gastos de operación tienen una variación con respecto del año 2011 de \$ 219.958.01 por lo tanto disminuyeron en 62.73 %, en general los ingresos del año 2012 superan a los gastos, por lo tanto la compañía ha podido soportar los desembolsos inherentes a la actividad económica que ejecuta la empresa, dando resultados positivos para los accionistas, directivos y empleados de la Inmobiliaria .



Yolanda Yaselga Terán
COMISARIO
 Matrícula No. 34.818