

INFORME DE COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A., CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2013

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 2013.

Efectuada la revisión informo a los señores accionistas lo siguiente:

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

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) OPINION RESPECTO A LAS CIFRAS PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

Se ha efectuado un análisis de las cifras presentadas en los Estados Financieros de FUTUREVEST, con los valores registrados en los libros contables del ejercicio que concluye.

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 2013, 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 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ACTIVOS:

CAJA GENERAL Y CHICA

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2013 fue de US \$13,68 que corresponden Fondo Rotativo de Caja Chica.

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:

<u>Cuentas Corrientes</u>	
Banco Promérica	7.507,72
Banco Pichincha	1.644.39
Banco Internacional	56,49
<u>Cuentas de Ahorro</u>	
Banco Promérica	744.94
Cooperativa Uniotavalo	84,00

El saldo de Bancos al 31 de Diciembre del 2013, es de \$ 9.208.60

CUENTAS POR COBRAR

Cientes.- Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se liquidará la cuenta del deudor con cargo a la reserva para incobrables, si no se puede cubrir ese valor dicha reserva se afectará directamente a resultados del ejercicio.

Al 31 de Diciembre del 2013 Futurevest tiene un saldo de \$ 25.595,78

Empleados.- Representan el saldo que se tiene por cobrar a empleados al 31 de diciembre del 2013 por el valor de \$ 6.071.

	Saldo al 31-12-2012	Saldo al 31/12/2013	Variación	%
Préstamos				
Empleados	26.769,08	6.071,71	-20.697,37	77.32

Los préstamos a empleados en el año 2013, disminuyen con respecto al año anterior en 20.697.37 que corresponden a un 77.32% de variación por disminución de los mismos.

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 2013 tenemos registrado el valor de \$ 88.802.99

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilice en la prestación del servicio, o se utilice para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero.

Estas se medirán al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. Aplicando el método de línea recta, la depreciación se registra siempre y cuando los bienes se encuentren generando beneficios económicos a la entidad.

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Todos los costos directamente relacionados con activos en proceso de construcción son capitalizados y presentados como parte de obras en curso. Una vez terminado, los costos de construcción son transferidos a la categoría apropiada de Propiedad, Planta y Equipo. Las obras en curso no son depreciadas. La depreciación distribuye el costo de los activos menos los valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. La estimación de vida útil y valor residual se presenta a continuación:

Maquinaria	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Cómputo	33%
Equipo de Oficina	10%
Vehículos	20%

CUENTAS DE PASIVOS

Proveedores.- Las cuentas por pagar corresponden a la compra de bienes y servicios no cancelados a proveedores por el valor de \$ 8.126,82

Préstamos Bancarios.- Las líneas de crédito con los bancos en este año ha tenido un incremento al 31 de diciembre del 2013 el saldo adeudado a los bancos se detalla a continuación:

Préstamos bancarios corto plazo	174.457.21
Préstamos bancarios largo plazo	48.332.72

Cuentas por pagar empleados.- En esta cuenta se registran los sueldos correspondientes al mes de diciembre por el valor de \$3.010,56 y la participación de los trabajadores por un monto de \$3.561.79

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 \$ 207.536.39

Las cuentas por pagar accionistas.- la empresa mantiene con el sr. Clayton Black, una deuda por un valor de \$ 140.239.74 existe una disminución en la deuda con respecto al año 2012 en 34.143.07 que corresponden a un 19.58% de variación por disminución de los mismos.

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 contabilizado como corresponde, en la cuenta por pagar de provisiones tenemos al 31 de diciembre del 2013 el valor de \$ 4.882,00.

CUENTAS DE PATRIMONIO

El Capital Social suscrito y pagado que tiene la compañía al 31 de diciembre del 2013 asciende al valor de U.S \$ 800,00 este se mantiene y se desglosa así:

Accionista	Acciones	Valor	%
Black Borth Clayton Allan	799	799,00	99.88
Echeverría Escobar Ruth Natacha	1	1,00	0.12
Total	800	800,00	100,00

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 2013 es de \$ 800,00 USD, conserva un valor nominal de \$1.00 dólar por acción total 800 acciones, el capital social, aportes futuras capitalizaciones y reserva legal no han sufrido modificación alguna.

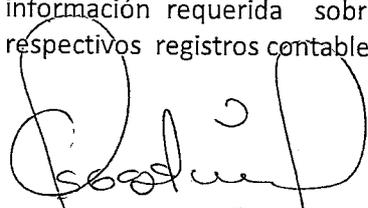
UTILIDAD DEL EJERCICIO

El saldo de esta cuenta es de \$23.745.26 producto neto de los ingresos percibidos y los gastos realizados para mantener y generar renta, antes de participación utilidades trabajadores y pago de impuesto.

	Saldo al 31-12-2012	Saldo al 31/12/2013	Variación
Utilidad	5.403,77	23.745,26	18.341.49

La utilidad en el año 2013 ha tenido una variación positiva, lo que significa que todos los esfuerzos han dado resultados para beneficio tanto de socios de la empresa como para los trabajadores.

Para el análisis de los estados financieros de Futurevest S.A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2013, los Administradores de la compañía han puesto a disposición toda la información requerida sobre las operaciones que realiza, los documentos de soporte y los respectivos registros contables.



Yolanda Yaselga Ferrán
C.P.A. Matrícula No. 34.818