

INFORME DE COMISARIO DE FUTUREVEST S.A.

EJERCICIO ECONÓMICO ENERO A DICIEMBRE DE 2016

A los señores Accionistas de FUTUREVEST S.A.:

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No.92.1.4.3.0014 de octubre 13 de 1992 de la Superintendencia de Compañías, referente a las obligaciones de los Comisarios, en mi calidad de Comisaria Principal de FUTUREVEST S.A., presento a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la Administración, en relación con la situación financiera y resultado de operaciones de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

Responsabilidad de la administración de la Compañía por los Estados Financieros

La preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales Información Financiera, es responsabilidad de los administradores de la Compañía, así como el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes, que permitan preparar Estados Financieros libre de desviaciones materiales por fraude o error.

Responsabilidad de la Comisaria

Mi responsabilidad expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía, basada en la revisión efectuada y, sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio. Esta revisión fue efectuada siguiendo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría, incluyendo en consecuencia, pruebas selectivas de los registros contables, evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros; adecuada aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, evaluación del control interno de la compañía y otros procedimientos de revisión considerados necesarios de acuerdo con las circunstancias. Para este propósito, he obtenido de los administradores, información de las operaciones, registros contables y documentación sustentadora de las transacciones revisadas sobre bases selectivas. Adicionalmente, he revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y el correspondiente estado de resultado integral; así como los libros sociales de la compañía y, entre ellos, las actas de Juntas de Accionistas y Directorio. Considero que los resultados de la revisión proveen bases apropiadas para expresar mi opinión.

Opinión sobre cumplimiento

En mi opinión, los Estados Financieros mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de FUTUREVEST S.A. al 31 de diciembre de 2016, los criterios, políticas contables y de información seguida por Futurevest S.A para la preparación de los Estados Financieros son adecuados y suficientes y reflejan de manera efectiva el resultado de sus operaciones, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Adicionalmente, he podido verificar que los administradores han cumplido con las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio.

Informe sobre cumplimiento a Ley de Compañías

Es importante señalar que en mi calidad de comisaria de la compañía, he dado cumplimiento con todas las disposiciones constantes en el Art. 279 de la Ley de Compañías.

1. ANALISIS DE LAS CUENTAS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVOS

DETALLE DE CUENTAS	Año 2015	Año 2016	DIFERENCIA	VARIACION
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE	65,546.05	37,718.76	-27,827.29	-42.45%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	63,299.97	10,684.54	-52,615.43	-83.12%
ACTIVOS FINANCIEROS	1,543.89	26,412.03	24,868.14	1610.75%
ACTIVO REALIZABLE	622.19	622.19	0.00	0.00%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	80.00		-80.00	-100.00%
ACTIVO NO CORRIENTE	834,170.51	917,602.26	83,431.75	10.00%
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	25,065.23	22,551.32	-2,513.91	-10.03%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	809,105.28	895,050.94	85,945.66	10.62%
TOTAL DEL ACTIVO	899,716.56	955,321.02	55,604.46	6.18%

En el análisis comparativo de los años 2016-2015 como podemos observar se incrementan los activos por el valor de \$ 55.604,46 con una variación de 6.18%

a) La disminución del Activo Corriente en un -42.45%.

- Corresponde principalmente en las cuentas de efectivo y equivalente de efectivo,(bancos) y otros activos corrientes

b) El incremento de Otros Activos no Corriente en un 10,00%.

- En la que se encuentran la cuenta de construcciones en proceso de los proyectos Urbanización los pinos y Tierra Firme 2 y otros.

PASIVOS

DETALLE DE CUENTAS	Año 2015	Año 2016	DIFERENCIA	VARIACION
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE	90,636.33	258,048.30	167,411.97	184.71%
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	6,707.76	149.32	-6,558.44	-97.77%
OBLIGACIONES INST.FINANC.	40,752.28	61,801.13	21,048.85	51.65%
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	37,220.65	4,551.69	-32,668.96	-87.77%
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	5,955.64	191,546.16	185,590.52	3116.21%
PASIVO NO CORRIENTE	305,358.00	244,345.28	-61,012.72	-19.98%
OBLIGACIONES INST.FINANC.		56,356.28	56,356.28	
CUENTAS PAGAR ACCIONISTAS	297,000.00	175,000.00	-122,000.00	-41.08%
PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	8,358.00	12,989.00	4,631.00	55.41%
TOTAL DEL PASIVO	395,994.33	502,393.58	106,399.25	26.87%

a) Los pasivos también incrementan por el valor de \$ 106.399,25 con una variación del 26.87% que corresponden:

- Pasivos corrientes Obligaciones con Instituciones Financieras Corto Plazo (Préstamo Banco Pichincha) y cuentas por pagar Accionistas.
- Pasivos no corriente (Prestamos por pagar Instituciones Financieras largo plazo, y, la provisión por beneficios a empleados.

PATRIMONIO

DETALLE DE CUENTAS	Año 2015	Año 2016	DIFERENCIA	VARIACION
PATRIMONIO				
CAPITAL	400,800.00	400,800.00	0.00	0.00%
RESERVAS	10,914.83	10,914.83	0.00	0.00%
RESULTADOS ACUMULADOS	67,857.46	94,143.40	26,285.94	38.74%
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	-2,136.00	-3,895.25	-1,759.25	82.36%
RESULTADOS DEL EJERCICIO	26,285.94	-49,035.54	-75,321.48	-286.55%
TOTAL PATRIMONIO	503,722.23	452,927.44	-50,794.79	-10.08%

El patrimonio disminuye por el valor de \$ 50.794,79 en un porcentaje del -10.08%

En el año 2016 FUTUREVEST S.A tiene una pérdida de \$ 49.035,54.

2. ANALISIS DE LAS CUENTAS DEL ESTADO DE RESULTADOS

DETALLE DE CUENTAS	Año 2015	Año 2016	DIFERENCIA	VARIACION
INGRESOS				
INGRESOS OPERACIONALES	777,876.65	101,002.51	-676,874.14	-87.02%
Venta los Pinos	30,000.00	40,000.00	10,000.00	
Venta tierra firme	734,182.11	57,402.51	-676,779.60	
Venta de servicios	13,694.54	3,600.00	-10,094.54	
(-) GASTOS DE OPERACION	709,966.18	147,944.18	-562,022.00	-79.16%
Gastos de construccion	564,091.40	36,774.70	-10,094.54	
Gastos de Administracion y Ventas	145,874.78	111,169.48	0.00	
(=) UTILIDAD OPERACIONAL	67,910.47	-46,941.67	-114,852.14	-169.12%
INGRESOS NO OPERACIONALES	38,966.07	705.83	-38,260.24	-98.19%
Interes Ganado	7,028.64	271.42	-6,757.22	
Otros ingresos jubilación y desahucio	2,565.00	0.00	-2,565.00	
Ingresos Varios	0.78	87.80	87.02	
Ingresos por Reembolso	29,371.65	346.61	-29,025.04	
(-) GASTOS NO OPERACIONALES	56,318.15	2,799.70	-53,518.45	-95.03%
Otros gastos nooperacionales	56,318.15	2,799.70	-53,518.45	
RESULTADO DE EJERCICIO	50,558.39	-49,035.54	-99,593.93	-196.99%

Del análisis al Estado de Resultados Integrales del año 2016 con relación al año 2015, presentamos lo siguientes:

- a) Del análisis comparativo se puede observar una disminución de los ingresos operacionales para el año 2016, por el valor de \$676.874,14 con una variación de 87.02% con relación al 2015.
 - El total de ventas operacionales suman \$ 101.002,51 Los Gastos de Operación, que comprenden los gastos de administración y ventas, ascienden a \$ 147.944,18, dando una pérdida operacional el valor de \$46.941.67
- b) Del análisis comparativo se puede observar una disminución de los ingresos operacionales para el año 2016, por el valor de \$676.874,14 con una variación de 87.02% con relación al 2015.
 - Se observó además, la cuenta otros ingresos no operacionales por un valor total de \$ 705.83, que corresponde a intereses ganados e ingreso por reembolso.
- c) En los ingresos no operacionales también existe una disminución, reflejándose principalmente en los intereses ganados en las Instituciones Financieras y en los ingresos por reembolso, por el valor de \$38.260,24, con una variación de 98,19%.
- d) El Estado de Resultados al final del ejercicio 2016, refleja una pérdida de \$ 49.035,54, en el año

RECOMENDACIONES

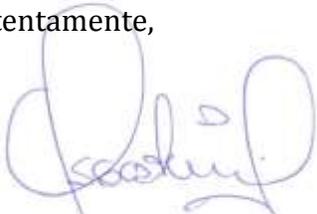
- a) Se recomienda al Departamento contable registrar todas las transacciones en el momento que ocurren, verificar cada procedimiento y dar seguimiento a las que sean necesarias para así llevar un control.

- b) Se recomienda al Departamento contable que todos los documentos deben estar legalizados es decir con las firmas de cada uno de los responsables como son: Facturación, Comprobantes de Egreso, Retenciones etc., las mismas que respaldan las transacciones realizadas.

- c) El presente Informe es de uso exclusivo FUTUREVEST S.A., en consecuencia no deberá ser utilizado para fines diversos a los legalmente establecidos.

Finalmente señores Accionistas, administradores y colaboradores de FUTUREVEST S.A gracias por la información que me fue proporcionada y colaboración brindada para el cumplimiento de mis funciones, pongo en conocimientos el informe de Comisaria en base a los Estados Financieros del año 2016.

Atentamente,



CPA Yolanda Yaselga Terán
COMISARIA DE FUTUREVEST S.A

Ibarra, 9 de Marzo del 2017