

INFORME DE COMISARIO DE FUTUREVEST S.A.

EJERCICIO ECONÓMICO ENERO A DICIEMBRE DE 2018

Ibarra, 18 de Marzo del 2019

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 2018

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 2018 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 2018, 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

	Año 2017	Año 2018	DIFERENCIA	VARIACION
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE	53,547.05	173,473.93	119,926.88	223.97%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	11,741.09	112,845.93	101,104.84	861.12%
ACTIVOS FINANCIEROS	41,805.96	60,628.00	18,822.04	45.02%
ACTIVO REALIZABLE				
OTROS ACTIVOS CORRIENTES				
ACTIVO NO CORRIENTE	939,970.22	898,003.35	-41,966.87	-4.46%
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1,553.57	697.90	-855.67	-55.08%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	938,416.65	897,305.45	-41,111.20	-4.38%
TOTAL DEL ACTIVO	993,517.27	1,071,477.28	77,960.01	7.85%

En el análisis comparativo de los años 2018-2017 como podemos observar se incrementan los activos por el valor de \$ 77.960.01 con una variación de 7.85%

- a) El incremento del Activo Corriente en un 223.97%.
 - Corresponde principalmente en las cuentas de efectivo y equivalente de efectivo, (banco pichincha) y activos financieros.
- b) Disminución de Otros Activos no Corriente en un -4.46%.
 - En la que se encuentran principalmente la variación en la cuenta de construcciones en proceso de los proyectos Urbanización los pinos

PASIVOS

DETALLE DE CUENTAS	Año 2017	Año 2018	DIFERENCIA	VARIACION
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE	377,542.94	380,427.29	2,884.35	0.76%
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	589.25	3,393.59	2,804.34	475.92%
OBLIGACIONES INST.FINANC.	165,817.91	86,489.33	-79,328.58	-47.84%
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	5,847.38	200,181.06	194,333.68	3323.43%
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	205,288.40	90,363.31	-114,925.09	-55.98%
PASIVO NO CORRIENTE	214,084.84	248,381.52	34,296.68	16.02%
OBLIGACIONES INST.FINANC.	29,808.51	63,319.18	33,510.67	112.42%
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	175,000.00	175,000.00	0.00	0.00%
PROVISION POR BENEFICIOS EMPLEADOS	9,276.33	10,062.34	786.01	8.47%
TOTAL DEL PASIVO	591,627.78	628,808.81	37,181.03	6.28%

- a) Los pasivos también incrementan por el valor de \$ 37.181.03 con una variación del 6.28% que corresponden:
 - Pasivos corrientes: Obligaciones con Instituciones Financieras Corto Plazo, disminuye, pero otras obligaciones corrientes tiene un incremento significativo, en la que se encuentran la cuenta anticipo clientes \$155.000,00 y otras cuentas por pagar.

PATRIMONIO

DETALLE DE CUENTAS	Año 2017	Año 2018	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	45,107.86	94,143.40	49,035.54	108.71%
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	2,838.47	4,269.64	1,431.17	50.42%
RESULTADOS DEL EJERCICIO	-57,771.67	-67,459.40	-9,687.73	16.77%
TOTAL PATRIMONIO	401,889.49	442,668.47	40,778.98	10.15%

El patrimonio incrementa en un valor de \$ 40,778.98 con un porcentaje del 10.15%, debido a la absorción de Perdidas de los años 2016-2017, Perdidas años anteriores de la cuenta 3.4.02 y, Cuentas por Pagar Accionistas registrada en la cuenta 2.1.10.02, como consta en Acta de Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A. celebrada el 20 de Diciembre del 2018 en la ciudad de Otavalo.

En el año 2018 FUTUREVEST S.A tiene una pérdida de \$ 67,459.40

2. ANALISIS DE LAS CUENTAS DEL ESTADO DE RESULTADOS

Del análisis al Estado de Resultados Integrales del año 2018 con relación al año 2017, presentamos lo siguiente.

DETALLE DE CUENTAS	Año 2017	Año 2018	DIFERENCIA	VARIACION
INGRESOS				
INGRESOS OPERACIONALES	107,000.00	138,932.14	31,932.14	29.84%
Venta los Pinos	77,000.00	138,932.14	61,932.14	
Venta tierra firme	30,000.00	0.00	-30,000.00	
(-) GASTOS DE OPERACION	162,707.57	187,599.32	24,891.75	15.30%
Gastos de construccion	57,350.25	79,907.93	22,557.68	
Gastos de Administracion y Ventas	105,357.32	107,691.39	2,334.07	
(=) UTILIDAD OPERACIONAL	-55,707.57	-48,667.18	7,040.39	-12.64%
INGRESOS NO OPERACIONALES	92.65	236.39	143.74	155.14%
Interes Ganado	2.41	1.48	-0.93	
Ingresos Varios	80.00	234.91	154.91	
Ingresos por Reembolso	10.24	0.00	-10.24	
(-) GASTOS NO OPERACIONALES	2,156.75	19,028.61	16,871.86	782.28%
Otros gastos nooperacionales	2,156.75	19,028.61	16,871.86	782.28%
RESULTADO DE EJERCICIO	-57,771.67	-67,459.40	-9,687.73	16.77%

- a) Del análisis comparativo se puede observar un incremento de los ingresos operacionales para el año 2018, por el valor de \$31.932,14 con una variación de 29.84% con relación al 2017.
- El total de ingresos operacionales suman \$ 138.932.14 Los Gastos de Operación, que comprenden los gastos de administración y ventas, ascienden a \$ 187.599.32, dando una pérdida operacional de \$48.667.18
 - Se observó además, la cuenta otros ingresos no operacionales por un valor total de \$ 236.39, que corresponde a intereses ganados e ingresos varios.
- b) El Estado de Resultados al final del ejercicio 2018, refleja una pérdida por el valor de \$ 67.459.40

3. ANALISIS FINANCIERO

Análisis de los principales Indicadores Financieros del año 2018, con relación a los determinados en el año 2017.

a) Razón Corriente= (Activo Corriente/Pasivo Corriente)

La razón corriente indica la capacidad que tiene la empresa para cumplir con sus obligaciones financieras, deudas o pasivos a corto plazo. Para determinar la razón corriente se toma el activo corriente y se divide por el pasivo corriente:

De la comparación efectuada a los Activos Corrientes y el Pasivo Corriente al 31 de diciembre de 2018, la Razón Corriente es 0.46. En el año 2017 fue de 0.14. Significa que la empresa no dispone de dinero para afrontar los compromisos a corto plazo.

b) Solvencia= (Total Activo/Total Pasivo)

Capacidad financiera de una empresa para hacer frente a sus obligaciones de pago. No solo se habla de efectivo, sino también de todos los bienes y recursos disponibles.

La empresa al 31 de diciembre de 2018, refleja una capacidad de pago total de 1.70 dólares por cada dólar de deuda total.

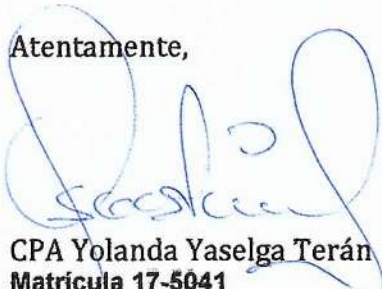
c) Endeudamiento sobre Activos Totales = (Total Pasivo / Total Activo)

Permite establecer el nivel de endeudamiento de la empresa, o lo que es igual a establecer la participación de los acreedores sobre los activos de la empresa.

Podemos concluir que la participación de los acreedores al 31 de diciembre de 2018, es de 58.59% sobre el Total de los Activos de la Compañía; lo cual es un nivel de riesgo.

Señores Accionistas, una vez presentado a Ustedes el Informe de Comisario en base a los Estados Financieros del año 2018, pongo en su conocimiento y consideración para los fines consiguientes.

Atentamente,



CPA Yolanda Yaselga Terán
Matrícula 17-5041

COMISARIA DE FUTUREVEST S.A