

INFORME DE COMISARIO DE FUTUREVEST S.A.

EJERCICIO ECONÓMICO ENERO A DICIEMBRE DE 2019

Ibarra, 06 de Marzo del 2020

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 2019

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 2019 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 2019, 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 2018	Año 2019	DIFERENCIA	VARIACION
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE	173.473,93	55.949,79	-117.524,14	-67,75%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	112.845,93	13.729,64	-99.116,29	-87,83%
ACTIVOS FINANCIEROS	60.628,00	42.220,15	-18.407,85	-30,36%
ACTIVO NO CORRIENTE	898.003,35	712.803,06	-185.200,29	-20,62%
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	697,90	290,02	-407,88	-58,44%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	897.305,45	712.513,04	-184.792,41	-20,59%
TOTAL DEL ACTIVO	1.071.477,28	768.752,85	-302.724,43	-28,25%

En el análisis comparativo de los años 2019-2018 como podemos observar los Activos disminuyen por el valor de \$ 302.724,43 con una variación de 28.25%

- a) La disminución del Activo Corriente en un 67.75%.
- 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 20.62%.
- En la que se encuentran principalmente la variación en la cuenta de construcciones en proceso de los proyectos Urbanización los pinos Altos, y en la depreciación de Propiedad Planta y Equipo.

PASIVOS

DETALLE DE CUENTAS	Año 2018	Año 2019	DIFERENCIA	VARIACION
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE	380.427,29	238.201,23	-142.226,06	-37,39%
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	3.393,59	1.335,18	-2.058,41	-60,66%
OBLIGACIONES INST.FINANC.	86.489,33	64.321,46	-22.167,87	-25,63%
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	200.181,06	5.756,53	-194.424,53	-97,12%
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	90.363,31	166.788,06	76.424,75	84,57%
PASIVO NO CORRIENTE	248.381,52	84.587,33	-163.794,19	-65,94%
OBLIGACIONES INST.FINANC.	63.319,18	0,00	-63.319,18	-100,00%
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	175.000,00	74.524,99	-100.475,01	-57,41%
PROVISION POR BENEFICIOS EMPLEADOS	10.062,34	10.062,34	0,00	0,00%
TOTAL DEL PASIVO	628.808,81	322.788,56	-306.020,25	-48,67%

- a) Los pasivos también disminuyen por el valor de \$ 306.020.25 con una variación del 48.67% que corresponden:
- Pasivos corrientes: Las cuentas que disminuyen son: Obligaciones con Instituciones Financieras Corto Plazo, otras obligaciones corrientes, en la que se encuentran la cuenta anticipo clientes que este año se cierra y otras cuentas por pagar, que también disminuye
La cuenta que incrementa en un 84.57% es Cuentas por Pagar Accionistas.

PATRIMONIO

DETALLE DE CUENTAS	Año 2018	Año 2019	DIFERENCIA	VARIACION
PATRIMONIO				
CAPITAL	400.800,00	400.800,00	0,00	0,00%
RESERVAS	10.914,83	11.244,41	329,58	3,02%
RESULTADOS ACUMULADOS	94.143,40	26.684,00	-67.459,40	-71,66%
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	4.269,64	4.269,64	0,00	0,00%
RESULTADOS DEL EJERCICIO	-67.459,40	2.966,24		0,00%
TOTAL PATRIMONIO	442.668,47	445.964,29	3.295,82	0,74%

El patrimonio incrementa en un valor de \$ 3.295.82 con un porcentaje del 0.74%. Las reservas incrementan en un valor de 329.58, que pertenece al cálculo del porcentaje estipulado en la Ley de Compañías. Los resultados acumulados disminuyen en un 71.66% que corresponde a la pérdida del año 2018.

En el año 2019 FUTUREVEST S.A tiene una utilidad de \$ 2.966.24, después de pago de Utilidades trabajadores e impuestos.

2. ANALISIS DE LAS CUENTAS DEL ESTADO DE RESULTADOS

Del análisis al Estado de Resultados Integrales del año 2019 con relación al año 2018, presentamos lo siguiente.

DETALLE DE CUENTAS	Año 2018	Año 2019	DIFERENCIA	VARIACION
INGRESOS OPERACIONALES	138.932,14	388.619,19	249.687,05	179,72%
Venta los Pinos	138.932,14	22.000,00	-116.932,14	
Venta Pinos Altos	0,00	254.619,19	254.619,19	
Venta Proy la Banda		112.000,00		
(-) GASTOS DE OPERACION	187.599,32	371.515,31	183.915,99	98,04%
Gastos de construccion	79.907,93	298.553,51	218.645,58	
Gastos de Administracion y Ventas	107.691,39	72.961,80	-34.729,59	
(=) UTILIDAD OPERACIONAL	-48.667,18	17.103,88	65.771,06	-135,14%
INGRESOS NO OPERACIONALES	236,39	515,75	279,36	118,18%
Interes Ganado	1,48	23,10	21,62	
Ingresos Varios	234,91	100,01	-134,90	
Ingresos por Reembolso	0,00	392,64	392,64	
(-) GASTOS NO OPERACIONALES	19.028,61	12.826,39	-6.202,22	-32,59%
Otros gastos no operacionales	19.028,61	12.826,39	-6.202,22	-32,59%
RESULTADO DEL EJERCICIO	-67.459,40	4.793,24	72.252,64	-107,11%

a) Del análisis comparativo se puede observar un incremento de los ingresos operacionales para el año 2019, por el valor de \$249.687,05 con una variación de 179.72% con relación al año 2018.

- El total de ingresos operacionales suman \$ 388.619,19 Los Gastos de Operación, que comprenden los gastos de administración y ventas, ascienden a \$ 371.515,31, quedando como utilidad operacional el valor de \$ 65.771,06
- Se observó además, la cuenta otros ingresos no operacionales por un valor total de \$ 515.75, que corresponde a intereses ganados, ingresos varios e ingresos por reembolso.

b) La utilidad del ejercicio 2019 asciende a la suma de \$ 4.793.24, como resultado neto de los ingresos percibidos por la actividad económica que desarrolla la empresa y los gastos incurridos para mantener y generar renta, de este valor se realizó la distribución correspondiente a Participación Trabajadores e Impuestos.

3. ANALISIS FINANCIERO

Análisis de los principales Indicadores Financieros del año 2019, con relación a los determinados en el año 2018.

a) Razón Corriente	=	<u>Activo Corriente/ Pasivo Corriente</u>	=	
(2018)	=	$\frac{173.473,93}{380.427,29}$	=	0.46
(2019)	=	$\frac{55.949,79}{238.201,23}$	=	0.24

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 2019, la Razón Corriente es 0,24, menor al año 2018 que fue de 0.46. 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.

$$(2019) \quad = \quad \frac{768.752,85}{322.788,56} \quad = \quad 2.38$$

La empresa al 31 de diciembre de 2019, refleja una capacidad de pago total de 2.38 dólares por cada dólar de deuda total.

c) Capital de Trabajo = Activo Corriente - Pasivo Corriente

$$(2018) \quad = \quad 173.473,93 - 380.427,29 = -206.953,36$$
$$(2019) \quad = \quad 55.949,79 - 238.201,23 = 182.251,44$$

Podemos observar que la empresa tanto el año 2018 como el año 2019, no tiene dinero disponible, lo que significa que no puede atender cualquier obligación que emerja en forma satisfactoria en el desarrollo de su actividad, no dispone de capital de trabajo.

Señores Accionistas, una vez presentado a Ustedes el Informe de Comisario en base a los Estados Financieros del año 2019, pongo en su conocimiento y consideración para los fines consiguientes.

Atentamente,



CPA Yolanda Yaselga Terán
Matrícula 17-5041
COMISARIA DE FUTUREVEST S.A