

Ibarra, 15 de marzo de 2006.

Señor:

Clayton Black B.

GERENTE GENERAL DE INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

ASUNTO:

Informe de Comisario del período 1° de Enero al 31 de Diciembre de 2005.

En sujeción a las normas estatutarias vigentes, a continuación me permito presentar el Informe sobre la gestión de la **Inmobiliaria Futurevest S.A.**, durante el período Enero a Diciembre 2005, con base a las cifras y estados financieros elaborados por la Administración de la Empresa, bajo cuya responsabilidad se presentan los reportes y registros contables.

I. ANALISIS DEL BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE 2005.

DESCRIPCION	VALOR SOLVIZADO	RELACION ACTUAL
ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE	71.641,37	5,47%
ACTIVO FIJO	41.096,28	3,14%
OTROS ACTIVOS	1.196.143,50	91,39%
TOTAL ACTIVOS	1.308.881,15	100,00%
PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE	11.126,49	0,85%
PASIVO LARGO PLAZO	1.243.279,74	94,99%
TOTAL PASIVO	1.254.406,23	95,84%
PATRIMONIO		
CAPITAL SOCIAL	800,00	0,06%
APORTES FUT.CAPITALIZACIONES	100.000,00	7,64%
RESULTADO EJERCICIO	-46.325,08	-3,54%
TOTAL PATRIMONIO	54.474,92	4,16%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1.308.881,15	100,00%

Análisis de Activos:

a) Activo corriente

Representa el 5.47% del total activos y se compone de los activos disponibles y exigibles, concentrándose en este último su mayor porcentaje, y corresponde a los anticipos a proveedores.

b) Activos Fijos

Esta cuenta refleja lo concerniente a todos los bienes de propiedad de la empresa y está representada por la maquinaria y equipo, vehículo, muebles y enseres, equipo de oficina y computación con un porcentaje equivalente al 3.14% del total activos; que al ser utilizados para el desarrollo de las actividades de la empresa, sufren un desgaste físico y requieren de una provisión anual a ser contabilizada como gasto depreciación.

c) Activos Largo plazo

Este rubro representa el 91.39% del total activos, de los cuales la mayor proporción corresponde al valor acumulado en costos de construcción en proceso con el 90.72%. Considerando la actividad misma de la empresa, esta cuenta se trasladará y contabilizará al costo respectivo, con la terminación de cada una de las viviendas.

Análisis Financiero:

a) Liquidez

La liquidez a corto plazo de una empresa se mide por el grado en el que puede cumplir sus obligaciones en un lapso de tiempo de hasta un año. La Inmobiliaria Futurevest S.A. al 31 de diciembre del año 2005, muestra una liquidez de 6.44, lo que significa que por cada dólar de deuda se dispone 6.44 dólares para solventarla. Es importante señalar que el 76% de los activos corrientes representan los anticipos a proveedores, y el 24% restante se refleja en los saldos de caja y bancos principalmente.

b) Endeudamiento

El total pasivo de la empresa representa el 95.84% de activos, de los cuales el pasivo corriente es igual al 0.85% y el pasivo largo plazo el 94.99% del total activos, con este antecedente a continuación tenemos los porcentajes de endeudamiento con relación a los fondos propios o patrimonio de la empresa.

Endeudamiento corto plazo/Patrimonio= 20%
Endeudamiento largo plazo/Patrimonio= 2.282%
Endeudamiento total plazo/Patrimonio= 2.302%

Con lo anterior se observa que el origen de los fondos de la empresa se registra en mayor porcentaje en el pasivo largo plazo, específicamente préstamos efectuados por los Accionistas con un 93.65% y el 1.34% de anticipo clientes; y que el patrimonio como tal en lo referente a capital, aportes y resultados representa apenas el 4.16% del total activos.

En este caso, cabe recalcar el beneficio para la empresa al poseer pasivos significativos sin cargas financieras, tomando en cuenta el monto de dicho rubro dentro del movimiento económico de la misma.

c) Apalancamiento

El apalancamiento financiero mide la relación entre los activos totales y el patrimonio, con los valores registrados en el balance general se obtiene lo siguiente:

Total Activos/Patrimonio = 24.03

Así pues, el apalancamiento de 24.03 significa que por cada dólar de capital y aportes, la empresa dispone de 24.03 dólares en activos para la compañía, y que por lo tanto la empresa utiliza provechosamente el apalancamiento, pues mientras más alto mejorará la rentabilidad de los recursos propios.

d) Rentabilidad

Tal como se refleja en el balance general, el resultado del ejercicio 2005 es negativo, debiéndose a que las obras individuales de construcción aún no terminan, y no existen ingresos reales por la venta de las viviendas, además en el estado de resultados se hace constar los gastos de operación y financieros del período, los mismos que han generado una pérdida equivalente al 3.54% del total activos, este monto debe amortizarse en los próximos cinco años. Por lo tanto no es posible medir la rentabilidad de la empresa sino cuanto existan ingresos y costos acordes a cada proceso de terminación y venta de las viviendas.

II. ANALISIS ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.

INGRESOS	
Ingresos no operacionales	201,99
TOTAL INGRESOS	201,99
GASTOS	
Gastos de Administración	38.529,24
Gastos de Venta	6.662,55
Gastos no operativos	20,38
Gastos no deducibles	1.314,90
TOTAL GASTOS	46.527,07
PERDIDA DEL EJERCICIO	-46.325,08

a) Ingresos

Considerando que para la empresa el año 2005, fue el año de arranque y que sus obras de construcción se encuentran en proceso, al 31 de diciembre no se han registrado aún ingresos operativos, contemplándose dentro de éste rubro únicamente el valor de \$ 201,99.

b) Gastos operativos y generales

Según la información proporcionada se puede observar que el estado de resultados de la Inmobiliaria Futurevest S.A., por el período comprendido de enero a diciembre del 2005 incluye dentro de los egresos a todos los gastos de administración, ventas y generales que se han incurrido durante el año, y que ascienden a \$ 46.527,07, monto que con relación a los ingresos genera una pérdida de \$ 46.325,08; la misma que disminuye el valor patrimonial de la empresa y se constituye en un valor a amortizar en cinco años a partir del año 2006.

Con relación al registro de los gastos operativos y generales dentro del estado de resultados del año 2005, considero habría sido más conveniente para la empresa registrarlos conjuntamente con los costos de construcción en proceso, puesto que la pérdida resultante distorsiona la evaluación real de su administración.

RECOMENDACIONES

Me permito poner en su conocimiento las siguientes recomendaciones:

1.- Aún cuando el índice de liquidez registra un valor superior al promedio establecido, se recomienda, hacer un seguimiento permanente de los flujos de caja y presupuestos de obra, esto con el fin de conocer los requerimientos y disponibilidades de fondos de manera oportuna; para tomar decisiones acertadas acorde a la circunstancia y así asegurar la ejecución de las obras de una manera más efectiva para la empresa.

2.- Recomiendo se efectúe un aumento de capital, con lo registrado en la cuenta aportes futuras capitalizaciones, pues con una pérdida que supera el 50% del capital actual, la empresa requiere capitalizar en forma inmediata para así evitar cualquier inconveniente a futuro.

3.- En lo referente al control de activos fijos, es importante que la empresa cuente con políticas internas adecuadas orientadas a lograr su mayor eficiencia, para lo cual se recomienda la asignación de responsabilidades a cada uno de los custodios, conocimiento de ubicación, estado de los mismos, y sobre todo una codificación correcta para cada grupo e ítem de activo fijo.

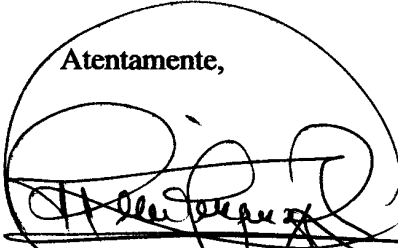
4.- Tomando en cuenta el tipo de actividad de la empresa, se recomienda llevar un control estricto de asignación de costos reales para determinar con exactitud el costo unitario de construcción de cada vivienda, y contabilizar en las cuentas respectivas del estado de resultados cuando ocurra cada terminación; lo que además permitirá realizar comparaciones más óptimas con los respectivos presupuestos de obra inicialmente planteados, para conocer las variaciones obtenidas y sobre ello tomar decisiones importantes de corrección.

5.- Las políticas gerenciales deben orientarse fundamentalmente hacia la utilización eficiente y rentable de los recursos disponibles de la empresa, pues de esta forma sus resultados y objetivo final de servicio a la comunidad permitirán lograr su mayor satisfacción frente a sus propietarios y clientes en general.

Finalmente, auguro éxitos a la gestión de la Inmobiliaria Futurevest S.A., y a su vez felicito la iniciativa de sus propietarios así como también la decisión de llevar adelante este proyecto que contribuye al desarrollo de la Ciudad, cuyo aporte a través de las diferentes obras de construcción cubrirá la necesidad básica de vivienda de la ciudadanía.

Esperando satisfacer sus requerimientos,

Atentamente,



Ing. Com. Rosa E. Vázquez Reina.
COMISARIO
CPA. Matrícula No. 25.612



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**
Ernesto Herrera Dávila
VICEPRESIDENTE