

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

INFORME ANUAL DE COMISARIO EJERCICIO 2006

Señor:

Clayton Black B.

GERENTE GENERAL DE INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

Yo, Rosa Elizabeth Vásquez Reina, con Registro Profesional No. 25.612, en calidad de Comisario de la **Inmobiliaria Futurevest S.A.**, y en cumplimiento a las disposiciones Legales y Estatutarias, me permito poner en su consideración , el Informe de Comisario del Ejercicio Fiscal 1ero. de enero al 31 de diciembre de 2006.

ANALISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Luego del análisis correspondiente al período comprendido de enero a diciembre del año 2006, en mi opinión la Inmobiliaria Futurevest S.A., presenta sus Estados Financieros de acuerdo a las leyes vigentes en el País, cuyas cifras están expresadas en dólares americanos moneda vigente.

I. BALANCE GENERAL



ACTIVO CORRIENTE	71.641,37	5,47%	13.318,06	0,65%
ACTIVO FIJO	41.096,28	3,14%	42.515,38	2,07%
OTROS ACTIVOS	1.196.143,50	91,39%	1.998.147,04	97,28%
TOTAL ACTIVOS	1.308.881,15	100,00%	2.053.980,48	100,00%



PASIVO CORRIENTE	11.126,49	0,85%	1.981.433,05	96,47%
PASIVO LARGO PLAZO	1.243.279,74	94,99%	-	0,00%
TOTAL PASIVO	1.254.406,23	95,84%	1.981.433,05	96,47%

CAPITAL SOCIAL	800,00	0,06%	800,00	0,04%
APORTES FUT.CAPITALIZ.	100.000,00	7,64%	140.000,00	6,82%
RESULTADOS	-46.325,08	-3,54%	-68.252,57	-3,32%
TOTAL PATRIMONIO	54.474,92	4,16%	72.547,43	3,53%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1.308.881,15	100,00%	2.053.980,48	100,00%

Induce Liquidez	6,44		0,01
Índice de Solidez	95,84%		96,47%
Índice de Autonomía Financiera	4,16%		3,53%
Índice de Endeudamiento	23.03		27.31

ANALISIS DE FINANCIERO:

Al 31 de diciembre del año 2006 la estructura financiera de la Inmobiliaria Futurevest S.A., expresada a través de la relación entre activos, pasivos y patrimonio, y con relación al año 2005, es la siguiente:

Los Activos totales muestran un crecimiento del 57% con relación al año 2005, este incremento se observa de manera significativa en el rubro de Otros Activos, y que comprende: cuentas por cobrar a clientes, inventarios y obras en proceso por realizar en largo plazo. El mismo porcentaje de incremento existe en el total pasivos, es decir la empresa ha adquirido nuevas obligaciones para ejecutar el proyecto de construcción en la Urbanización Los Pinos.

A continuación un análisis de los principales indicadores financieros:

- a) **Índice de Liquidez.-** Indica la relación entre el activo corriente y el pasivo corriente, su propósito es medir la capacidad financiera para cubrir obligaciones pendientes de pago de vencimiento de hasta un año, en base a recursos del activo corriente.

$$\text{Índice de Liquidez} = \text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente} = 0.01$$

El índice de liquidez de 0.01, inferior al año 2005 que fue 6.44, refleja que la empresa no dispone de capacidad de pago para solventar las obligaciones del corto plazo, lo que significa que tendría dificultad para cubrirlas con recursos del activo corriente. Tomando en cuenta la actividad de la empresa, es necesario indicar que la liquidez podría mejorar notablemente pues la misma está sujeta a variaciones debido a los ingresos de dinero que la empresa tendría por la venta de las viviendas ya concretadas en el año 2006.

- b) **Índice de Solidez.-** Representa el margen de garantía que tienen los acreedores en el Activo Total.

$$\text{Índice de Solidez} = \text{Pasivo Total} / \text{Activo Total} = 96.47\%$$

El índice de solidez de 96.47% significa que los acreedores de corto y largo plazo tienen una influencia muy importante en el activo total de la empresa. Este porcentaje se ha incrementado con relación al año 2005 en el 1%,

- c) **Índice de Autonomía Financiera.-** Este índice nos señala el nivel de propiedad neta de los Accionistas de la empresa en el Activo Total.

$$\text{Índice de Autonomía Financiera} = \text{Patrimonio Neto} / \text{Activo Total} = 3.53\%$$

La autonomía financiera de la Inmobiliaria Futurevest S.A. se ha disminuido de 4.16% a 3.53%, es decir la propiedad de los Accionistas en el Activo Total se ha reducido debido a la contratación de créditos con nuevos acreedores.

- d) **Índice de Endeudamiento.-** Refleja la capacidad de patrimonio neto para sostener la influencia de los acreedores.

$$\text{Índice de Endeudamiento} = \text{Pasivo Total} / \text{Patrimonio Neto} = 27.31 \text{ veces.}$$

El índice de endeudamiento nos indica que el patrimonio neto está comprometido en 27.31 veces con las obligaciones para con terceros tanto de corto como de largo plazo. Este índice se ha incrementado de 23.03 veces a 27.31 veces.

Es importante señalar que el endeudamiento que la empresa ha adquirido se encuentra respaldado con ventas seguras de viviendas a lo largo del año 2006. Pues la inversión efectuada en obras en proceso representa la construcción de inmuebles a ser entregados en el año 2007, y los pagos correspondientes a los mismos se efectuarán a lo largo del período, es decir los mismos servirán para cumplir con las obligaciones ya adquiridas por la empresa. Al 31 de diciembre se registran 22 clientes, quienes ya han entregado abonos iniciales y con quienes se cuenta para solventar las obligaciones adquiridas hasta la fecha.

e) Índice de Rentabilidad

Por los resultados obtenidos no es posible medir la rentabilidad del ejercicio 2006, pero sí es importante mencionar que la pérdida registrada al 31 de diciembre representa el 23% del total Patrimonio de la Empresa.

II. ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

INGRESOS			
Ingresos operacionales	-	106.093,59	100%
Ingresos no operacionales	201,99	326,16	61%
TOTAL INGRESOS	201,99	106.419,75	52586%
COSTOS Y GASTOS			
Costo de Ventas	-	99.410,90	100%
Gastos de operación	45.191,79	20.641,75	-54%
Gastos no operativos	1.335,28	8.294,58	521%
Gastos no deducibles	1.314,90	-	-100%
TOTAL COSTOS Y GASTOS	47.841,97	128.347,24	168%
PERDIDA DEL EJERCICIO	-47.639,98	-21.927,49	-54%

ANALISIS FINANCIERO:

a) Ingresos, Costos y Gastos.

El año 2006 tal como se presenta en el detalle anterior fue el año real de inicio para la empresa pues se refleja ingresos de operación por venta de inmuebles por un valor de \$ 106.093.59, con un ingreso bruto equivalente al 6.30%. Los gastos de operación representan el 19.46% y otros gastos de operación el 7.82% con relación al total de ingresos.

Con relación al año 2005, se refleja un incremento en los gastos de operación en un 54%, ya que la empresa en el año 2006 dio inicio a una verdadera acción en la comercialización, lo que permitió la venta de varios inmuebles, los mismos que al 31 de diciembre del año 2006 se encuentran en proceso y se terminarán en el año 2007, año en el cual se entiende se registrará el ingreso por dichas ventas.

Finalmente el resultado obtenido al 31 de diciembre es negativo equivalente a 21% del total de ingresos operacionales, porcentaje que resulta del bajo margen bruto de utilidad en la venta y los elevados gastos de operación, esto tomando en cuenta que la venta de los inmuebles efectuados en el año 2006 se realizó con precios mínimos, con el fin de dar a inicio a su comercialización. Pues se espera que para el año 2007, los márgenes obtenidos sean significativos, pues es importante dichos resultados para dar inicio a la amortización de las pérdidas acumuladas desde el año 2005.

OPINION SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

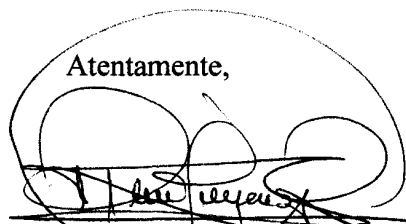
Se ha revisado los Estados Financieros y los anexos respectivos de la Inmobiliaria Futurevest S.A. al 31 de Diciembre del año 2006. Los mismos que son responsabilidad de la Compañía, mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros.

En mi opinión el Balance General, el Estado de Pérdidas y Ganancias y sus anexos presentan razonablemente todos los aspectos importantes de la situación financiera de la Compañía de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, apoyados con controles internos respectivos en cada área administrativa y operativa.

Finalmente, dejo constancia de mi conformidad sobre los valores consignados así como por la legalidad de las actividades realizadas por su Gerente y personal administrativo de la empresa, me suscribo.

Otavaló, 19 de Abril de 2007.

Atentamente,


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

DE COMPAÑIAS
MATRILLA UNICA EMPRESARIA
IBAFRA

[REDACTED]

A continuación me permito presentar a Usted las siguientes recomendaciones:

1. El manejo y revisión permanente de flujos de caja y presupuestos es de vital importancia para garantizar la ejecución efectiva la obra más aún cuando existen contrataciones definitivas de la venta de inmuebles; por lo que recomiendo su utilización y seguimiento para así tomar las acciones necesarias oportunamente y cumplir con las obligaciones previamente adquiridas con acreedores y clientes de la empresa.

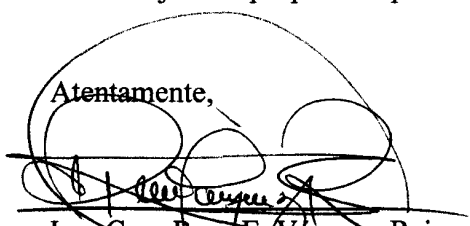
2.- Tomando en cuenta la estructura de patrimonio de la empresa, y específicamente el monto de capital social, y las pérdidas acumuladas, se recomienda realizar un aumento de capital, para lo cual se podría hacer uso el rubro de aportes para futuras capitalizaciones.

3- Si las políticas gerenciales son la guía para el accionar de las personas, es importante su mayor comprensión, pues su correcta aplicación también garantizará mejores resultados y con ello el logro de los objetivos y metas fijadas por la empresa.

4.- El apuntar siempre a la excelencia como filosofía de trabajo, desarrollando actividades dentro del concepto de Calidad Total, se traduce en efectividad, eficiencia y optimización de los servicios. El contar con un equipo de trabajo altamente capacitado y con base a esta filosofía para así seguir conquistando a través de los trabajos realizados, el respeto y la confianza de los clientes, permitirá a la empresa posicionarse en un sitio preferencial y garantizar a sus clientes la inversión realizada en la misma.

Finalmente, auguro para la Inmobiliaria Futurevest S.A. muchos triunfos pues considero que el año 2007 será el inicio de verdaderos resultados y espero siga posicionándose satisfactoriamente el mercado pues de esta manera logrará cristalizar todos y cada uno de los objetivos propuestos para el bienestar de todos quienes la conforman.

Atentamente,



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