

**INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.****INFORME ANUAL DE COMISARIO  
EJERCICIO 2007**

Señor:

Clayton Black B.

**GERENTE GENERAL DE INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.**

En base a los Estados Financieros del ejercicio 2007, y en calidad de Comisario de la Inmobiliaria Futurevest S.A., a continuación me permito presentar a Usted el correspondiente Informe de Comisario:

**I. ANALISIS BALANCE GENERAL**

|                                      |                     |                |                     |                |                     |                | VARIAC.<br>2006-<br>2007 |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|--------------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                       |                     |                |                     |                |                     |                |                          |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>              | 71.641,37           | 5,47%          | 13.318,06           | 0,65%          | 39.330,59           | 2,46%          | 195%                     |
| <b>ACTIVO FIJO</b>                   | 41.096,28           | 3,14%          | 42.515,38           | 2,07%          | 32.854,39           | 2,05%          | -23%                     |
| <b>OTROS ACTIVOS</b>                 | 1.196.143,50        | 91,39%         | 1.998.147,04        | 97,28%         | 1.526.847,57        | 95,49%         | -24%                     |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                 | <b>1.308.881,15</b> | <b>100,00%</b> | <b>2.053.980,48</b> | <b>100,00%</b> | <b>1.599.032,55</b> | <b>100,00%</b> | <b>-22%</b>              |
| <b>PASIVOS</b>                       |                     |                |                     |                |                     |                |                          |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>              | 11.126,49           | 0,85%          | 1.981.433,05        | 96,47%         | 1.505.970,94        | 94,18%         | -24%                     |
| <b>PASIVO LARGO PLAZO</b>            | 1.243.279,74        | 94,99%         | -                   | 0,00%          | -                   | 0,00%          | 0%                       |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                  | <b>1.254.406,23</b> | <b>95,84%</b>  | <b>1.981.433,05</b> | <b>96,47%</b>  | <b>1.505.970,94</b> | <b>94,18%</b>  | <b>-24%</b>              |
| <b>PATRIMONIO</b>                    |                     |                |                     |                |                     |                |                          |
| <b>CAPITAL SOCIAL</b>                | 800,00              | 0,06%          | 800,00              | 0,04%          | 800,00              | 0,05%          | 0%                       |
| <b>APORTES<br/>FUT.CAPITALIZ.</b>    | 100.000,00          | 7,64%          | 140.000,00          | 6,82%          | 200.000,00          | 12,51%         | 43%                      |
| <b>RESULTADOS</b>                    | 46.325,08           | -3,54%         | 68.252,57           | -3,32%         | 107.738,39          | -6,74%         | 58%                      |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>              | <b>54.474,92</b>    | <b>4,16%</b>   | <b>72.547,43</b>    | <b>3,53%</b>   | <b>93.061,61</b>    | <b>5,82%</b>   | <b>28%</b>               |
| <b>TOTAL PASIVO +<br/>PATRIMONIO</b> | <b>1.308.881,15</b> | <b>100,00%</b> | <b>2.053.980,48</b> | <b>100,00%</b> | <b>1.599.032,55</b> | <b>100,00%</b> | <b>-22%</b>              |

|                                |               |  |               |  |               |
|--------------------------------|---------------|--|---------------|--|---------------|
| <b>Índice Liquidez</b>         | <b>6,44</b>   |  | <b>0,01</b>   |  | <b>0,03</b>   |
| <b>Índice de Endeudamiento</b> | <b>23,03</b>  |  | <b>27,31</b>  |  | <b>16,18</b>  |
| <b>Índice de Solidez</b>       | <b>95,84%</b> |  | <b>96,47%</b> |  | <b>94,18%</b> |
| <b>Índice de Auton.Financ.</b> | <b>4,16%</b>  |  | <b>3,53%</b>  |  | <b>5,82%</b>  |

### **ANÁLISIS DE FINANCIERO:**

Al 31 de diciembre del año 2007 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 2006, es la siguiente:

Los Activos totales muestran una disminución del 22% con relación al año 2006, disminución que 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. De igual forma se observa una disminución del 24% en el total pasivo. El patrimonio por su parte refleja un incremento del 28%, debiéndose al incremento del aporte para futuras capitalizaciones.

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.

$$\text{Índice de Liquidez} = \text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente} = 0.03$$

Con relación al año 2006 éste índice se ha incrementado del 0.01 al 0.03, lo que significa que tendría dificultad para cubrirlas con recursos del activo corriente. Sin embargo, 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 2008.

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

$$\text{Índice de Solidez} = \text{Pasivo Total} / \text{Activo Total} = 94.18\%$$

El índice de solidez de 94.18% 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 disminuido con relación al año 2006 que fue 96.47%.

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

**Índice de Autonomía Financiera** = Patrimonio Neto / Activo Total = 5.82%

La autonomía financiera de la Inmobiliaria Futurevest S.A. se ha incrementado de 3.53% al 5.82%, es decir la propiedad de los Accionistas en el Activo Total se ha incrementado debido al incremento del aporte para futuras capitalizaciones y la disminución del pasivo total.

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

**Índice de Endeudamiento** = Pasivo Total / Patrimonio Neto = 16.18 veces.

El índice de endeudamiento nos indica que el patrimonio neto está comprometido en 16.18 veces con las obligaciones para con terceros tanto de corto como de largo plazo. Este índice se ha disminuido 27.31 a 16.18 veces.

## II. ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

| <b>INGRESOS</b>              |                   |                   |               |                     |              |
|------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------------|--------------|
| Ingresos operacionales       | -                 | 106.093,59        | 100%          | 1.334.572,14        | 1158%        |
| Ingresos no operacionales    | 201,99            | 326,16            | 61%           | 267,32              | -18%         |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>        | <b>201,99</b>     | <b>106.419,75</b> | <b>52586%</b> | <b>1.334.839,46</b> | <b>1154%</b> |
| <b>COSTOS Y GASTOS</b>       |                   |                   |               |                     |              |
| Costo de Ventas              | -                 | 99.410,90         | 100%          | 1.211.732,67        | 1119%        |
| Gastos de operación          | 45.191,79         | 20.641,75         | -54%          | 123.712,10          | 499%         |
| Gastos no operativos         | 1.335,28          | 8.294,58          | 521%          | 38.880,51           | 369%         |
| Gastos no deducibles         | 1.314,90          | -                 | -100%         | -                   | 0%           |
| <b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b> | <b>47.841,97</b>  | <b>128.347,24</b> | <b>168%</b>   | <b>1.374.325,28</b> | <b>971%</b>  |
| <b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b> | <b>-47.639,98</b> | <b>-21.927,49</b> | <b>-54%</b>   | <b>-39.485,82</b>   | <b>80%</b>   |

### a) Ingresos

El total ingresos del año 2007 muestran un incremento del 1158% con relación al año 2006, este incremento constituye el nivel de ventas que la empresa alcanzó como resultado por la venta de viviendas ya terminadas en dicho ejercicio.

### b) Gastos operativos y generales

Los costos y gastos de operación del ejercicio 2007 se han incrementado en un 971% con relación al año 2006, ésta variación supera lo logrado por el incremento de ventas de dicho período, y origina una pérdida de \$ 39.485,82.

## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

*A continuación me permito poner en su conocimiento las siguientes conclusiones y recomendaciones:*

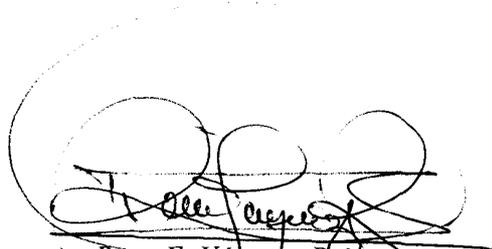
*1.- Se recomienda realizar un seguimiento permanente de los flujos de caja y presupuestos de obra, esto con el fin de conocer los requerimientos y disponibilidades de fondos de manera oportuna; para tomar decisiones acertadas acorde a la circunstancia y así asegurar la ejecución de las obras de una manera más efectiva para la empresa.*

*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.- 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.*

*Atentamente,*



*Rosa E. Vásquez Reina*

**COMISARIO**

**CPA Matrícula N<sup>o</sup>. 25.612**

**SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑIAS  
UNICA EMPRESARIA  
I B A R R A  
Herrera**