

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

INFORME ANUAL DE COMISARIO EJERCICIO 2008

Señor:

Clayton Black B.

GERENTE GENERAL DE INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

En base a los Estados Financieros del ejercicio 2008, y en calidad de Comisario de la Inmobiliaria Futurevest S.A., a continuación me permito presentar a Usted el correspondiente Informe de Comisario:

DESCRIPCION	VALOR 31/12/2006	RELAC. ACTIVO	VALOR 31/12/2007	RELAC. ACTIVO	VARIAC. 2006- 2007	VALOR 31/12/2008	RELAC. ACTIVO	VARIAC. 2007- 2008
ACTIVOS								
ACTIVO CORRIENTE	13,318.06	0.65%	39,330.59	2.46%	195%	867,102.26	43.28%	2105%
ACTIVO FIJO	42,515.38	2.07%	32,854.39	2.05%	-23%	27,419.74	1.37%	-17%
OTROS ACTIVOS	1,998,147.04	97.28%	1,526,847.57	95.49%	-24%	1,108,899.10	55.35%	-27%
TOTAL ACTIVOS	2,053,980.48	100.00%	1,599,032.55	100.00%	-22%	2,003,421.10	100.00%	25%
PASIVOS								
PASIVO CORRIENTE	1,981,433.05	96.47%	1,505,970.94	94.18%	-24%	869,219.44	43.39%	-42%
PASIVO LARGO PLAZO	-	0.00%	-	0.00%	0%	1,030,710.24	51.45%	100%
TOTAL PASIVO	1,981,433.05	96.47%	1,505,970.94	94.18%	-24%	1,899,929.68	94.83%	26%
PATRIMONIO								
CAPITAL SOCIAL	800.00	0.04%	800.00	0.05%	0%	800.00	0.04%	0%
APORTES	-	-	-	-	-	-	-	-
FUT.CAPITALIZ.	140,000.00	6.82%	200,000.00	12.51%	43%	200,687.27	10.02%	0%
RESULTADOS	68,252.57	-3.32%	107,738.39	-6.74%	58%	97,995.85	-4.89%	-9%
TOTAL PATRIMONIO	72,547.43	3.53%	93,061.61	5.82%	28%	103,491.42	5.17%	11%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	2,053,980.48	100.00%	1,599,032.55	100.00%	-22%	2,003,421.10	100.00%	25%

Indice Liquidez	0.01		0.03
Indice de Endeudamiento	27.31		16.18
Indice de Solidez	96.47%		94.18%
Indice de Autonomia Financiera	3.53%		5.82%

1.00
18.36
94.83%
5.17%

I. ANALISIS BALANCE GENERAL

Índice Liquidez	0,01		0,03		1.00
Índice de Endeudamiento	27,31		16,18		18.36
Índice de Solidez	96,47%		94,18%		94.83%
Índice de Auton.Financ.	3,53%		5,82%		5.17%

ANALISIS DE FINANCIERO:

Al 31 de diciembre del año 2008 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 2007, es la siguiente:

Los Activos totales muestran un incremento del 25% con relación al año 2007, aumento que se observa en el rubro de Activos Corrientes y Otros Activos. De igual forma se observa un incremento del 100% en el total pasivo. El patrimonio por su parte refleja un incremento del 11%, éste incremento se debe al resultado obtenido en el ejercicio 2008.

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.

$$\text{Índice de Liquidez} = \text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente} = 1$$

Este índice muestra un incremento importante con relación al año 2007, sin embargo es necesario realizar acciones más efectivas con el fin de incrementar éste índice y con ello asegurar una estabilidad más adecuada para la empresa.

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

$$\text{Índice de Solidez} = \text{Pasivo Total} / \text{Activo Total} = 94.83\%$$

El índice de solidez de 94.83% 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 aumentado con relación al año 2007 que fue 94.18%.

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

$$\text{Índice de Autonomía Financiera} = \text{Patrimonio Neto} / \text{Activo Total} = 5.17\%$$

La autonomía financiera de la Inmobiliaria Futurevest S.A. se ha disminuido de 5.82% a 5.17%, es decir la propiedad de los Accionistas en el Activo Total se ha disminuido debido al incremento del pasivo a largo plazo.

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

$$\text{Índice de Endeudamiento} = \text{Pasivo Total} / \text{Patrimonio Neto} = 18.36 \text{ veces.}$$

El índice de endeudamiento nos indica que el patrimonio neto está comprometido en 18.36 veces con las obligaciones para con terceros tanto de corto como de largo plazo. Este índice se ha incrementado de 16.18 a 18.36 veces.

II. ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

DESCRIPCION	2005	2006	Variac. 2005- 2006	2007	Variac. 2006- 2007	2008	Variac. 2007- 2008
INGRESOS							
Ingresos operacionales	-	106,093.59	100%	1,334,572.14	1158%	272,732.45	-80%
Ingresos no operacionales	201.99	326.16	61%	267.32	-18%	203.66	-24%
TOTAL INGRESOS	201.99	106,419.75	52586%	1,334,839.46	1154%	272,936.11	-80%
COSTOS Y GASTOS							
Costo de Ventas	-	99,410.90	100%	1,211,732.67	1119%	221,100.45	-82%
Gastos de operación	45,191.79	20,641.75	-54%	123,712.10	499%	25,586.09	-79%
Gastos no operativos	2,650.18	8,294.58	213%	38,880.51	369%	10,840.64	-72%
TOTAL COSTOS Y GASTOS	47,841.97	128,347.24	168%	1,374,325.28	971%	257,527.18	-81%
RESULTADO EJERCICIO	-47,639.98	-21,927.49	-54%	39,485.82	80%	15,408.93	139%

a) Ingresos

El total ingresos del año 2008 reflejan una disminución del 80% con relación al año 2007.

b) Gastos operativos y generales

Los costos y gastos de operación del ejercicio 2008 han disminuido en un 81% con relación al año 2007, ésta variación supera lo logrado equivale a la disminución de los ingresos, de ahí que el resultado del periodo es una utilidad de \$ 15.408.93.

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, para conocer los requerimientos y disponibilidades de fondos de manera oportuna; 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.- Adoptar estrategias y políticas enmarcadas al cumplimiento de objetivos de la compañía, y orientadas principalmente hacia la utilización efectiva de los recursos que dispone de la empresa.

Afentamente,

Rosa E. Vásquez Reina
COMISARIO
CPA Matrícula No. 25.612

