

Quito, 27 de marzo de 2015

Señores

Socios BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.

Presente.-

En mi calidad de Gerente General de la compañía **BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.**, a continuación presento el informe de labores correspondiente al año 2014.

**1.- Metas y objetivos:** en el año 2014 inició una caída drástica en el precio del petróleo, por lo que el gobierno tuvo que tomar varias medidas defendiendo la dolarización, por este motivo muchos de los precios de las materias primas usadas en nuestra industria subieron de precio. A pesar de esto el presupuesto planteado para nuestro proyecto denominado YAKU no fue afectado mayormente, esto se debió al éxito que tuvimos en las ventas de este proyecto lo que ayudó a fortalecer nuestro flujo de caja y con esto negociar de forma anticipada la mayoría de materiales necesarios para la ejecución del proyecto. De igual forma la venta rápida de las de las casas del Conjunto YAKU nos ayudaron a no depender de créditos con instituciones financieras por lo que nuestros pasivos han sido controlados y mínimos.

Lo contraproducente de esta venta rápida fue el no poder manejar reajustes de precios por lo que se podría decir que la empresa dejó de ganar por esta situación.

El objetivo del 2.014 se cumple al arrancar de forma segura el Proyecto Yaku, con solidez financiera y comercial, fijándonos para este nuevo año 2.015 la terminación de este proyecto y el arranque de uno nuevo que nos asegure trabajo estable de por lo menos tres años, para este año se debe tomar en cuenta que nunca se llegó a regularizar los precios de mercado como se pensó años atrás, muy por lo contrario los costos de construcción han subido y los precios de venta también, por esta razón se debe ser más cauto en la elaboración de presupuestos de los nuevos emprendimientos.

En el proyecto Yaku se determina además que el presupuesto tendrá un desfase en los costos de urbanización del proyecto, es por esta razón que se deben realizar los proyectos partiendo de un análisis de costos unitarios de construcción.

**2.- Cumplimiento de las disposiciones de los socios:** No hubo disposiciones específicas de los socios de la empresa.

**3.- Ambito administrativo, labora, legal y tributario:** en el año 2014 se cumplen absolutamente todas las exigencias dictadas por el gobierno, este año seguiremos con la misma tónica para tratar de mejorar nuestra eficiencia y controles tanto administrativos como de producción. En cuanto a lo laboral se informa que en el año 2014 por nuestra empresa pasaron 92 trabajadores, se comunica que todas nuestras obligaciones laborales

fueron cumplidas. En cuanto al cumplimiento de normas legales y tributarias correspondientes al año 2014 se comunica que se dio cumplimiento a todas las normas y obligaciones que nos competen y se han cancelado todos los tributos correspondientes al 2014.

**4.- Situación financiera:** En el año 2014 la compañía se vio fortalecida financieramente con el cumplimiento exitoso de los proyectos anteriores y la venta exitosa del Conjunto Yaku, con esto hemos mantenido niveles de endeudamiento bajo protegiendo de esta manera nuestra posición financiera. En este año la empresa declara utilidades.

**5.- Propuesta sobre el destino de utilidades del 2014:** Una vez cumplidas todas nuestras obligaciones se decide declarar en el año 2014 utilidades, se dispone que dichas utilidades sean repartidas.

**6.- Conclusiones y recomendaciones:** En este nuevo viene se espera que se mantenga una época de crisis por la caída del precio del petróleo, se recomienda mantener nuestro objetivo inicial que es el de posicionarnos en mercados medio-altos y altos, para el emprendimiento de nuevos proyectos se deberá medir nuestra inversión minimizando el riesgo en los mismo.

Se recomiendo no invertir en construcciones hasta que se tenga vendido por lo menos un 30% de los proyectos que se planificarán hacer, debemos apoyarnos más en medios más baratos y menos arriesgados como publicidad para el inicio de ventas, no construir casa modelo.

Debemos, como hasta ahora se ha hecho, cumplir con todas las exigencias legales establecidas para mantener un crecimiento ordenado y seguro.

En este año debemos mejorar, fortalecer y formalizar los procesos que manejamos al momento, esto se lo debe hacer para no mantener dependencia en las personas sino en los sistemas de trabajo.

Agradezco a ustedes por la confianza depositada en mi persona y reitero mi compromiso de manejar de la mejor manera esta empresa buscando siempre el bienestar de la misma, de sus socios y de sus empleados.

Atentamente,



Ing. Juan Carlos Guerra

**Gerente General**

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

BINSURBANA CONTRUCCIONES CIA LTDA - 1792320003001

LA PRIMAVERA, AV. SIENA, ED.MEDEX OF 103

**BALANCE GENERAL**

	2014	%
<b>ACTIVO</b>		
<b>Activo Corriente</b>	<b>278,142.30</b>	
Efectivo y Equivalenates al Efectivo	28,090.02	1.76%
Activos Financieros	0.00	0.00%
Inventarios		
Cuentas por Cobrar	248,685.98	15.05%
Servicios y otros pagos anticipados	-	0.00%
Activos por impuestos corrientes	-	0.00%
Provisión cuentas incobrables		
Otros Activos Corrientes	366.30	0.02%
<b>Activo No corriente</b>	<b>1,374,571.24</b>	
Propiedad, planta y equipo	45,795.39	2.77%
Proyectos en Curso	1,328,775.85	80.40%
Otros activos no corrientes	-	0.00%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,652,713.54</b>	<b>100.00%</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>1,538,363.45</b>	<b>93.08%</b>
Préstamos Bancarios	-	0.00%
Proveedores locales	392,844.53	23.77%
Cuentas por pagar		
Préstamos accionistas	-	
Deudas fiscales	209.40	0.01%
Sueldos por Pagar	14,193.49	
Cuentas por pagar IESS	8,847.98	0.54%
Provisiones laborales	916.46	0.06%
Anticipos de clientes	1,121,351.60	67.85%
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>48,438.06</b>	<b>2.93%</b>
Provisión jubilación patronal		
Préstamos Bancarios		
Impuestos por pagar	938.06	
Préstamos Accionistas	0.00	0.00%
Otros Préstamos	47,500.00	2.87%
<b>PATRIMONIO</b>	<b>65,912.03</b>	<b>3.99%</b>
Capital social	400.00	0.02%
Reservas	80.00	
Otros resultados Integrales		
Utilidad Neta del ejercicio	65,432.03	3.96%
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>1,652,713.54</b>	<b>100.00%</b>
	0.00	
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>		
	<b>2014</b>	<b>%</b>
<b>Ventas</b>	<b>830,878.61</b>	<b>100%</b>
Materias primas	377,224.22	45%
Mano de Obra	151,322.37	18%
Gastos de Fabricación	137,885.69	17%
<b>Costo de Ventas</b>	<b>666,432.28</b>	<b>100%</b>
<b>Utilidad Bruta en Ventas</b>	<b>164,446.33</b>	<b>20%</b>
- Gastos de Administración	99,014.30	12%
<b>Utilidad en operación</b>	<b>65,432.03</b>	<b>8%</b>
+ Ingresos no operacionales	-	0%
- Gastos Financieros	-	0%
- Amortización pérdidas	-	0%
- Gastos no operacionales	-	0%
<b>Utilidad antes de 15% e impuestos</b>	<b>65,432.03</b>	<b>8%</b>
- 15% para trabajadores	9,814.80	0%
- Impuesto a la Renta	12,235.79	0%
<b>Utilidad neta disponible</b>	<b>43,381.44</b>	<b>5%</b>