



Futurevest S.A.

Un nuevo concepto en vivienda.

al estilo que siempre servirá.

INFORME DEL ADMINISTRADOR EJERCICIO ECONOMICO 2012

Señores:

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

Yo, Clayton A. Black en calidad de Representante Legal de la Inmobiliaria Futurevest S.A., dando cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias de la compañía, pongo en su consideración, el informe de Administración por el periodo terminado del 1ro. de enero al 31 de diciembre del año 2012.

ANTECEDENTES:

Durante el periodo enero a diciembre de 2012, la Inmobiliaria Futurevest S.A. realizó el lanzamiento de ventas de la tercera etapa de la Urbanización Privada Los Pinos, acompañada de una campaña de publicidad de visita puerta a puerta a nuestros potenciales clientes, y también con la utilización de las redes sociales, por medio de las cuales pudimos llegar a clientes de otras ciudades del país.

Esto se vio un tanto opacado debido a que el avalúo municipal de los inmuebles de toda la ciudad, fueron incrementados desproporcionadamente, principalmente en el sector de San Eloy en donde se encuentra ubicado nuestro proyecto, ocasionando que muchos de nuestros potenciales clientes prefirieran esperar hasta el siguiente año para la adquisición de un lote o casa, hasta que el error se solventara.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE ACTIVIDADES:

El incremento desproporcionado de los avalúos ocasionó un valor alto a pagar por concepto de impuesto predial, por lo tanto se realizó una serie de oficios y reuniones con el personal del municipio, pero no se tuvo una respuesta favorable y para seguir con el desarrollo normal de nuestras actividades inmobiliarias nos vimos obligados a cancelar el valor establecido por el gobierno municipal.

Pese al inconveniente de los avalúos, se comercializó y escrituró cuatro lotes de terreno y se contrató la compra venta de dos casas con crédito del Banco del IESS, con las cuales entramos a la venta de nuestro producto con el financiamiento que otorga esta institución a sus afiliados.

Se realizó la venta de la camioneta de propiedad de la empresa, debido a que la misma ya había cumplido su tiempo de vida útil, y era necesario contar con la liquidez necesaria para cumplir con las distintas obligaciones.



Futurevest S.A.

Un nuevo concepto en vivienda...

al estilo que siempre soñaste.

En relación a los préstamos bancarios, se canceló el valor corriente de los préstamos bancarios que la Inmobiliaria mantiene con los Bancos Promerica y Pichincha.

Se realizó un estudio de mercado para determinar las necesidades de vivienda del sector y se pudo determinar que el nicho de mercado que debemos atender es el de la clase media baja, el cual desea tener una vivienda con un costo que no sobrepase los 65.000 y el cual no tenga que desembolsar ningún valor por concepto de mantenimiento mensual, por lo tanto se pone en consideración la ejecución de un proyecto de vivienda abierto.

Con la experiencia y acogida obtenida en el desarrollo del proyecto Tierra Firme, también se pone en consideración la ejecución de otro proyecto de urbanización de iguales características, que ofrezca a los clientes lotes de una mayor superficie, en la tranquilidad y comodidad del campo y que cuente con todos los servicios de la ciudad, tal es el caso de alcantarillado, energía eléctrica subterránea, agua potable, amplias y hermosas áreas verdes, vías empedradas y el diseño de hermosas casas de campo.

ANALISIS FINANCIERO:

A continuación un análisis de los principales Indicadores Financieros, con relación a los determinados en el año 2011.

Razón Corriente= (Activo Corriente/Pasivo Corriente).

Uno de los indicadores de liquidez más usados, que tiene como objeto verificar las posibilidades de la empresa para afrontar compromisos financieros en el corto plazo.

Como resultado de comparar los Activos Corrientes y el Pasivo Corriente al 31 de diciembre de 2012, la Razón Corriente es 0,22. Significa que la empresa dispone de 0,22 de dólar por cada dólar de deuda para afrontar sus obligaciones de corto plazo, el mismo es inferior al determinado en el año 2011, que fue 0,30.

Capital de Trabajo= (Activo Corriente – Pasivo Corriente)

Es el excedente de los activos de corto plazo sobre los pasivos de corto plazo, es una medida de la capacidad que tiene una empresa para continuar con el normal desarrollo de sus actividades en el corto plazo.

Con relación al año 2011 y que fue USD – 468.392,92, el capital de trabajo en el 2012 es USD – 572.073,55

Solvencia= (Total Activo/Total Pasivo)



Futurevest S.A.

Un nuevo concepto en vivienda...

al estilo que siempre sorprende.

Mide la capacidad financiera de la empresa para hacer frente a sus obligaciones de pago. No solo se habla de efectivo, sino también de todos los bienes y recursos disponibles.

La empresa tiene al 31 de diciembre de 2012, refleja una capacidad de pago total de 1,14 dólares por cada dólar de deuda total; superior al 2011, que fue de 1,02 dólares.

Endeudamiento = (Total Pasivo / Total Activo)

Permite establecer el nivel de endeudamiento de la empresa, o lo que es igual a establecer la participación de los acreedores sobre los activos de la empresa.

El nivel de endeudamiento de la empresa al 31 de diciembre de 2012, representa el 87 % de los Activos, inferior al 2011, y que fue el 98%.

Finalmente, entre los principales objetivos de la administración para el año 2013 tenemos:

- Concluir con la venta de la tercera etapa de la Urbanización Los Pinos y con esto terminar la parte de viviendas independientes y comenzar con la planificación de los bloques de departamentos aprobados ya en el Municipio
- Adquirir los lotes de terreno para el desarrollo de los dos proyectos, para lo cual ya se ha ubicado las propiedades idóneas para el efecto.
- Bajar el nivel de endeudamiento de la empresa, con una diversificación de los productos a ofrecer, como son la construcción y venta de locales del área comercial de la Urbanización Los Pinos.

Atentamente,

Clayton A. Black
INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.
GERENTE GENERAL

