

INFORME DEL ADMINISTRADOR EJERCICIO ECONOMICO 2013

Otavalo, mayo de 2014.

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 período terminado del 1ro. de enero al 31 de diciembre del año 2013.

ANTECEDENTES:

Como resultado de varias gestiones y estrategias, con relación al proyecto Urbanización Los Pinos, durante el año 2013, se obtuvo un gran despliegue de ventas, lo que permitió en este año tener un mayor margen de rendimiento y por ende cumplir con las obligaciones contraídas.

A finales del año 2013, se adquirió dos lotes de terreno para el desarrollo de dos nuevos proyectos. Para esto se hizo necesario elevar el nivel de endeudamiento de la empresa, decisión tomada en base a un estudio de factibilidad de los proyectos, el mismo que mostró que son altamente viables y que nos darán un mayor y mejor rendimiento financiero a un mediano plazo.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE ACTIVIDADES:

Los proyectos a desarrollar en los dos lotes de terrenos adquiridos en el año 2013 son:

1. El Proyecto Tierra Firme II, ubicado en el sector de Pinsaquí, parroquia de Ilumán, cantón Otavalo, el mismo contempla la venta de bienes inmuebles de una superficie mayor a los 1.500 m2 con casas de campo un gran espacio verde y magníficos paisajes.
2. El Proyecto Los Pinos Altos, ubicado en el sector de San Eloy, parroquia de San Luis, cantón Otavalo, este Proyecto ofrecerá bienes inmuebles de una superficie de 200 m2. con casas a costos más accesibles.

A partir de la adquisición de los inmuebles, se ha venido trabajando en la planificación del Proyecto Tierra Firme II, para lo cual se realizó una serie de diseños que nos permitieran obtener la mejor utilización del lote de terreno, aprovechando la ubicación, paisaje y vista que el mismo posee.

Además, luego de varios cambios y planteamientos, que consideran todas las exigencias municipales para la ejecución de este tipo de proyectos, se obtuvo el plano definitivo de la Urbanización Tierra Firme II, el mismo que debe ser sometido a la revisión y aprobación por parte del Gobierno Municipal.

A finales del año 2013, se contrató los estudios de alcantarillado, agua potable, vías, medio ambiente y de energía eléctrica, estudios que son requisito indispensable para la aprobación del proyecto Tierra Firme II por parte del Municipio.

De igual forma se trabajó en el diseño y planificación del Proyecto Los Pinos Altos, del cual a la fecha del presente informe se tiene el plano definitivo, el mismo que debe ser revisado y aprobado por el gobierno municipal. Por decisión de la administración se resolvió ejecutar primero el Proyecto Tierra Firme II, y, una vez que este se encuentre ya desarrollado iniciar el trámite de aprobación del Proyecto Los Pinos Altos.

ANALISIS FINANCIERO:

A continuación un análisis de los principales Indicadores Financieros, con relación a los determinados en el año 2012.

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 2013, la Razón Corriente es 0,35. Significa que la empresa dispone de 0.35 de dólar por cada dólar de deuda para afrontar sus obligaciones de corto plazo, el mismo es superior al determinado en el año 2012, que fue 0,22.

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 2012 y que fue USD – 572.073,55, el capital de trabajo en el 2013 es USD – 372.045,22

Solvencia= (Total Activo/Total Pasivo)

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 31 de diciembre de 2013, refleja una capacidad de pago total de 1,14 dólares por cada dólar de deuda total; igual al 2012 que fue de 1,14.

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 2013, representa el 87 % de los Activos, igual al 2012, que fue el mismo 87 %.

Finalmente, entre los principales objetivos de la administración para el año 2014 tenemos:

- Obtener la aprobación del Proyecto Tierra Firme II por parte del gobierno municipal.
- Realizar todas las obras de infraestructura del Proyecto Tierra Firme II y obtener el permiso del gobierno municipal para la comercialización de los bienes inmuebles.
- Dar inicio con la comercialización de los bienes inmuebles del Proyecto Tierra Firme II y colocar en el mercado por lo menos un 60% de los mismos.
- Realizar la planificación y aprobación del Proyecto Los Pinos Altos en el municipio, para que en el año 2014 se inicie con las obras de infraestructura, necesarias para que los bienes inmuebles puedan comercializarse en el 2015.
- Planificar el diseño y construcción de los locales del área comercial de la Urbanización Los Pinos, a fin de obtener un rendimiento por el arrendamiento de estos bienes inmuebles, que nos permita cumplir con nuestras obligaciones.
- Bajar el nivel de endeudamiento de la empresa, con la cancelación total de las obligaciones con las entidades financieras.

Atentamente,



Clayton A. Black

GERENTE GENERAL

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.