

## INFORME DEL ADMINISTRADOR

### EJERCICIO ECONOMICO 2014

Señores

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.

Yo, Clayton Allan 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 2014.

#### ANTECEDENTES

Durante el año 2014 se continuó con el despliegue de ventas de la Urbanización Los Pinos, lo que nos ha permitido cumplir las obligaciones de la empresa.

Al culminar las ventas del área residencial de la urbanización, la empresa debe continuar con el desarrollo de lo ya aprobado dentro de la Declaratoria de Propiedad Horizontal de la Urbanización Los Pinos, que es la construcción de tres bloques de departamentos, así como también la construcción de los nueve locales comerciales.

#### DESCRIPCION GENERAL DE ACTIVIDADES

De acuerdo a lo planificado en el 2013, y una vez que se concluyeron los estudios de alcantarillado, agua potable, vías, medio ambiente y de energía eléctrica, se ingresó el trámite para la Aprobación de la Urbanización Tierra Firme II al Departamento de Planificación del Gobierno Municipal de Otavalo.

Luego de tomar en cuenta sugerencias del Departamento de Planificación del GAD Otavalo, se llegó al plano definitivo de la Urbanización Tierra Firme II, el cual una vez revisado fue aprobado por el Gobierno Municipal de Otavalo con fecha 22 de abril de 2014.

Siendo paso previo para la aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal de la Urbanización Tierra Firme II, así como para la obtención del permiso de escrituración y venta de los lotes, el realizar en su totalidad las obras de infraestructura, se procedió a la contratación y ejecución de las obras, las mismas que se contrataron para un plazo máximo de ejecución de cuatro meses.

Las obras se realizaron de acuerdo a los estudios aprobados por el Gobierno Municipal y en el tiempo establecido para las mismas.

Una vez terminadas las obras se solicitó a la Municipalidad se realizara la inspección y recepción de las obras, y con fecha 11 de noviembre de 2014 se obtuvo la aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal de la Urbanización Tierra Firme II y la autorización para la escrituración y venta de los lotes.

De esta manera se procedió a realizar el trámite de escrituración de cuatro lotes de los treinta y siete que comprenden la Urbanización, correspondiente al 11% de ventas del Proyecto Tierra Firme II.

## ANÁLISIS FINANCIERO

A continuación un análisis de los principales Indicadores Financieros, con relación a los determinados en el año 2013.

a) 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.

De la comparación de los Activos Corrientes y el Pasivo Corriente al 31 de diciembre de 2014, la Razón Corriente es 0.63, superior a la determinada en el año 2013 y que fue 0.35.

b) Solvencia = (Total Activo / Total Pasivo)

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

La empresa al 31 de diciembre de 2014, refleja una capacidad de pago total de 1.19 dólares por cada dólar de deuda total; superior al 2013 que fue de 1.14.

c) 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 2014, representa el 84% de los Activos. Este nivel es inferior al del 2013 que fue el 87%.

Finalmente, entre los principales objetivos de la administración para el año 2015 tenemos:

- Escriturar el 89% restante de los lotes de la Urbanización Tierra Firme II.
- Obtener la aprobación del Proyecto Los Pinos Altos en el Gobierno Municipal de Otavalo.
- Iniciar y concluir las obras de infraestructura de Los Pinos Altos.
- 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.
- Planificar el diseño de los tres bloques de departamentos.
- Eliminar el endeudamiento de la empresa, con la cancelación total de las obligaciones con las entidades financieras.

Otavalo, 13 de marzo de 2015.

Atentamente,

Clayton A. Black

GERENTE GENERAL

INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.