

Otavaló, 28 de marzo de 2016

## **INFORME DEL ADMINISTRADOR**

### **EJERCICIO ECONOMICO 2015**

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 2015.

#### **ANTECEDENTES**

Durante este ejercicio económico, se realizó el trámite ante la Superintendencia de Compañías para la aprobación del aumento del capital que la compañía había ido incrementando y que contablemente se encontraba dentro de la Cuenta Aportes Futuras Capitalizaciones; se presentó la documentación necesaria que sustenta el aumento de capital y se obtuvo la Aprobación de la Superintendencia de Compañías, contando la empresa al momento con un capital importante.

#### **DESCRIPCION GENERAL DE ACTIVIDADES**

De acuerdo a lo planificado en el año 2014 y siendo uno de los principales objetivos planteados por la administración para el año 2015, durante este periodo se consolidó la venta y escrituración de los lotes de Tierra Firme II, proyecto que tuvo gran acogida en el mercado, restando al momento tres lotes para la venta.

Dentro de las actividades realizadas durante el año, tenemos la planificación del Proyecto Los Pinos Altos, del cual se elaboraron varios planos en busca de la mejor utilización y distribución del terreno. Hasta la presente fecha se ha reducido a dos diseños de planos, los cuales serán sometidos a un análisis más profundo para escoger el que se constituya en el mejor diseño que contribuya al desarrollo urbanístico de la ciudad.

Una actividad también realizada por la administración es el estudio y análisis de nuevas alternativas de inversión para el desarrollo de nuevos proyectos, para lo cual se ha investigado y visitado diferentes zonas de la provincia en busca de lugares que nos permitan ampliar nuestro

campo de acción, en el desarrollo de proyectos urbanísticos que contemplan grandes áreas verdes y recreativas.

#### **ANÁLISIS FINANCIERO**

A continuación un análisis de los principales Indicadores Financieros, con relación a los determinados en el año 2014.

##### **a) Razón Corriente = (Activo Corriente / Pasivo Corriente)**

La razón corriente es 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 2015, la Razón Corriente es 0.72, superior a la determinada en el año 2014 que fue 0.63.

##### **b) Solvencia = (Total Activo / Total Pasivo)**

Este índice mide la capacidad financiera de la empresa para cumplir sus obligaciones con los acreedores. No se habla del efectivo, sino de todos los bienes y recursos disponibles.

La compañía al 31 de diciembre de 2015, refleja una capacidad de pago total de 2.27 dólares por cada dólar de deuda total, índice superior al del año 2014 que fue de 1.19.

##### **c) Endeudamiento = (Total Pasivo / Total Activo)**

Este índice nos permite establecer el nivel de endeudamiento de la compañía es decir la participación de los acreedores en los activos de la empresa.

El nivel de endeudamiento de la compañía al 31 de diciembre de 2015, representa el 44% de los Activos, nivel muy inferior al del año 2014 en el que el nivel de endeudamiento se encontraba en el 84%.

Este análisis nos permite ver que la compañía en este año ha podido reducir ampliamente su nivel de endeudamiento, siendo importante para la toma de decisiones para el desarrollo de futuros proyectos.

Finalmente, como principales objetivos para el ejercicio económico 2016 tenemos los siguientes:

- **Desarrollar exitosamente el Proyecto Urbanístico Las Pinos Altos.**

- *Planificar el diseño, aprobación, construcción y colocación en el mercado del área comercial de la Urbanización Los Pinos, que cuenta con nueve lotes comerciales y que una vez que se ejecute el Proyecto Los Pinos Altos, tendrá una gran demanda por el incremento poblacional en el sector.*
- *Realizar el diseño y aprobación de planos del Bloque de Departamentos dentro de la Urbanización Los Pinos, que consta dentro de la Propiedad Horizontal de la Urbanización y que es de propiedad de la Inmobiliaria.*
- *Analizar y desarrollar nuevas inversiones que nos permitan ampliar nuestro campo de acción con el desarrollo de proyectos urbanísticos en otras ciudades de la provincia.*

Atentamente,



Clayton A. Black

**GERENTE GENERAL**

**INMOBILIARIA FUTUREVEST S.A.**