

156899

ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA INCORVALDI S.A.

En la ciudad de Quito, a los veinte y dos días del mes de Febrero del Dos Mil Diez, en su local social ubicado en la Avenida 10 de Agosto N37-88 y Avenida Naciones Unidas, se dan cita los señores accionistas de la Compañía "INCORVALDI S.A.", de conformidad con la convocatoria individual entregada personalmente a cada uno de sus miembros, incluido al señor Comisario titular, para instalarse en sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas y tratar el siguiente Orden del Día:

- 1.-Lectura y aprobación del Orden del Día
- 2.-Lectura y aprobación del Informe del Sr. Gerente
- 3.-Lectura y aprobación del informe del Sr. Comisario
- 4.-Lectura, análisis y aprobación de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del 2009
- 5.-Decisión sobre el destino de las utilidades netas del ejercicio 2009
- 6.-Nombramiento de Comisarios titular y alerno para el período del año 2010

Para dar inicio a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas convocada para esta fecha, se procede a verificar el quórum correspondiente por intermedio de secretaria, quien informa que se encuentran presentes las siguientes personas: Señor ingeniero MILTON GUILLERMO CORDOVA ALBAN, accionista titular de 600 acciones nominativas, equivalentes al 75% del capital social de la empresa y Señor capitán HENRY GUILLERMO CORDOVA VALDIVIEZO, accionista titular de 200 acciones nominativas, equivalentes al 25% del capital. Por tanto se encuentra presente el 100% del capital social. Además se encuentran presentes, la señorita Arquitecta SANDRA KARINA CORDOVA VALDIVIEZO, en su calidad de Presidenta de la Compañía y el Señor Comisario titular LAURO ERMOGENES SUAREZ CUADRADO.

Existiendo la totalidad de asistencia, la señorita Presidenta declara instalada la sesión con el carácter de universal, siendo las 18h00 (6PM), actuando como secretario el señor Gerente General Ing. Milton Guillermo Córdova, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento y Estatutos Internos.

- 1.-Iniciando con el primer punto, por secretaria se da lectura a la convocatoria respectiva, la misma que fuera entregada a sus miembros con la debida anticipación, y puesta a consideración de la sala, la aprueban sin ninguna modificación
- 2.- El señor Gerente General procede a dar lectura de su informe de labores correspondiente al ejercicio económico del 2009, en el que resalta su trabajo desplegado desde el comienzo del año y a tiempo completo, tanto en la oficina, como en las construcciones en ejecución. Entre otras cosas manifiesta que se ha preocupado de manera especial sobre el cumplimiento de los compromisos económicos con el personal tanto de oficina, como de obras; así como los pagos puntuales de impuestos, contribuciones, retenciones fiscales, pagos municipales por los diferentes conceptos, tales como tasas, inscripciones, permisos, patente, 1.5% de impuesto a los activos totales, aportes y fondos de reserva al I.E.S.S., etc., evitando de esta manera, desembolsos extraordinarios y recargos por concepto de intereses y multas.

Luego de presentar y aclarar algunos índices financieros del ejercicio económico 2009, recomienda a la Junta General la necesidad de aumentar el patrimonio, para obtener mejores resultados y para ello igualmente recomienda a la Junta que no se distribuya las utilidades obtenidas en el período.

3.- Pasando al tercer punto, por secretaría se procede a dar lectura del informe de Comisario elaborado por el titular, señor Lauro Suárez C., correspondiente al ejercicio económico del 2009, en el cual manifiesta su satisfacción por el atinado manejo de las actividades económicas-financieras, las cuales se han desarrollado de conformidad con lo planificado, e inclusive se ha superado dicha planificación que se iniciara en el mes de Enero del ejercicio económico que nos concierne, notándose un gran avance de los trabajos sobre todo en lo que tiene que ver con los terminados del proyecto del edificio SOL NACIENTE, llegando a su conclusión dentro de los seis primeros meses del año 2009, y a la vez por otra parte, se ha dado inicio y se ha avanzado en el transcurso del segundo semestre del año la construcción del Edificio Alejandra "I" en más o menos un 70% o 75% hasta el mes de Diciembre, aspirando concluirlo totalmente en el primer semestre del año 2010, bajo el sistema de asociación de cuentas en participación. Además el señor Comisario informa que ha puesto especial atención e interés en el aspecto contable, dándose tiempo para revisar toda la documentación pertinente, sacando como conclusión de que la Contabilidad ha sido llevada correctamente, en base a las leyes, normas y reglamentos generalmente aceptados.

Hace notar que el movimiento económico de la compañía como tal, ha sido muy bajo, con pequeños ingresos por concepto de venta de servicios según se ha establecido en la escritura respectiva, tales como: comisiones por ventas realizadas, sueldos, actividades gerenciales, planificación, estudios, crédito y cartera, etc., es decir por servicios prestados por un monto de US \$ 25.283,63. Ventajosamente al haber dado un mayor interés a los proyectos mediante asociaciones con otras personas para ser copartícipes de las utilidades que generen dichas asociaciones constituidas para la construcción de pequeños edificios de vivienda, se ha podido ganar neto del Edificio SOL NACIENTE la suma de US \$ 9.035,86, lo que sumado nos ha representado un ingreso operacional total de US \$ 34.319,49.

En cuanto a los resultados finales, se ha obtenido los siguientes resultados: Utilidad bruta = US \$ 12.257,76, menos el 15% participación de utilidad de los trabajadores US \$ 1.838,66, quedando una utilidad tributable de US \$ 10.419,10.

4.- Referente a este punto concerniente a los estados financieros, la presidencia solicita la comparecencia del señor Contador para que explique cada una de las cuentas y vaya aclarando en caso de dudas; inmediatamente el contador procede a la lectura de cada una de las cuentas, comenzando por los activos, luego los pasivos y patrimonio, y por último las cuentas de resultados, las mismas que arrojan una utilidad bruta de US \$ 12.257,76 como ya se indicó en un párrafo anterior, producto de la diferencia entre los ingresos que ascienden a US \$ 34.319,49, menos los costos de US \$ 20.566,11 y menos los gastos de US \$ 1.495,62. De esta utilidad bruta en ventas, luego de deducirnos el 15% para participación para trabajadores, el 25% de impuesto a la renta, previo las deducciones de anticipos, retenciones y amortizaciones de las pérdidas del ejercicio anterior, quedando de esta manera una utilidad neta de US \$ 3.845,26.

A continuación se pone los estados económicos a consideración de los señores accionistas para su aprobación u objeción; el señor Capitán Henry Córdova toma la palabra para mocionar que está de acuerdo con los balances, aduciendo que sin ser de los mejores, hay la firme esperanza de ir mejorando poco a poco con la experiencia obtenida, y por tanto manifiesta que sea aprobado si tiene apoyo, el Ing. Milton

Córdova está de acuerdo y se aprueba la moción sin ninguna modificación por unanimidad.

5-Luego de aprobado el balance y acatando el pedido del señor Gerente, se dilucida acerca del destino a darse a la utilidad neta del ejercicio, la misma que como quedó señalada asciende a US \$ 3.845.26, de la cual se transfiere el 10% en calidad de Reserva Legal, quedando una utilidad neta a disposición de los señores accionistas de US \$ 3.332,56. El accionista titular Cap. Henry Córdova propone transferir dicho resultado a la cuenta patrimonial de Reservas Facultativas, la misma que a futuro se podría capitalizarla en caso necesario. El Ing. Milton Córdova está muy de acuerdo con la propuesta y deciden aprobar la transferencia en dicho sentido.

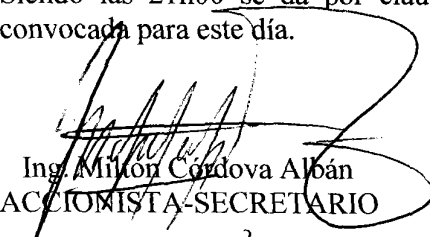
6.- A continuación y como último punto, se procede a discernir sobre la nominación de comisarios tanto titular, como alerno, los mismos que deberán ejercer sus funciones durante el ejercicio económico del 2010, para lo cual, el señor capitán Henry Córdova sugiere la reelección de las mismas personas que han venido actuando eficientemente en tan delicadas funciones, es decir los señores: LAURO ERMOGENES SUAREZ CUADRADO para titular, y como alerno al Magíster EDGAR CORDOVA ALBAN, por ser personas conocedoras de la materia. Puesto a consideración de la junta y al estar todos de acuerdo, se aprueba unánimemente estas nominaciones.

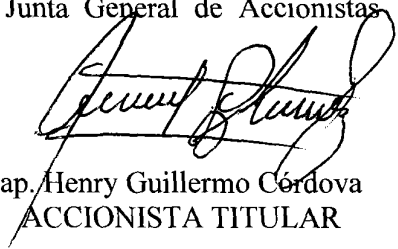
Terminado el desarrollo de la sesión de Junta General de Accionistas, la señorita Presidenta, Arquitecta SANDRA KARINA CORDOVA, concede 45 minutos de receso para la elaboración del acta respectiva.

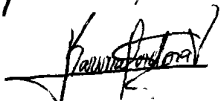
Transcurrido el tiempo de receso concedido, se reinstala la sesión de junta general y solicita a secretaría dar lectura de la misma. Luego de varias deliberaciones y aclaraciones sobre el tema, se pone a consideración para su aprobación. Sin objeción alguna, los señores accionistas presentes, que representan el 100% del capital como quedó aclarado en el quórum respectivo, se aprueba el acta por unanimidad.

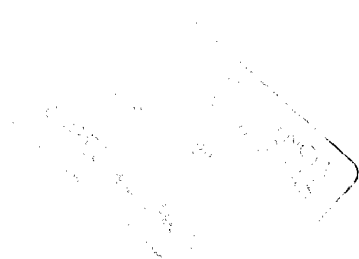
Antes de clausurar la sesión, la Presidencia agradece a los señores accionistas por su presencia, ya que están demostrando su interés por el destino de la compañía.

Siendo las 21h00 se da por clausurada la sesión de Junta General de Accionistas convocada para este día.


Ing. Milton Córdova Albán
ACCIONISTA-SECRETARIO


Cap. Henry Guillermo Córdova
ACCIONISTA TITULAR


Arq. Sandra Karina Córdova V.
PRESIDENTA



INFORME DE GERENCIA DE LA COMPAÑÍA INCORVALDI S. A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2009.

Señores Accionistas

De conformidad con lo establecido en la ley de compañías mediante resolución 90-1-5-3-006 y sus reformas, su reglamento y los estatutos internos de la compañía, tengo a bien someter a vuestra consideración el informe relacionado con las labores desarrolladas por la empresa durante el ejercicio económico del año 2009

A.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERATIVO PARA EL AÑO 2009

El plan operativo de INCORVALDI preparado para el ejercicio económico del año 2009 se ha sustentado por un programa de construcciones en sociedad con terceras personas, mediante la conformación de asociaciones y que se lo han fraccionado en 2 proyectos mediante este sistema:

1.- Proyecto edificio SOL NACIENTE

El objetivo de este proyecto fue el de terminar la construcción de un edificio de hormigón armado en un terreno de propiedad del Señor Economista Justo Raúl Estévez ubicado en la urbanización Jardines de Amagasi. El edificio en mención está conformado por un subsuelo destinado a la construcción de 10 parqueaderos y 7 bodegas, 4 parqueaderos exteriores, cuatro pisos altos destinados a la construcción de 6 departamentos y 4 suites.

La construcción del edificio se concluyó en el mes de Mayo del 2009, y se ha procedido a la entrega de todas las unidades de vivienda a sus respectivos compradores.

2.- Proyecto edificio Alejandra I

El objetivo de este proyecto fue el de iniciar la construcción de un edificio de hormigón armado en un terreno de propiedad del Señor General Carlos Salazar Lossa, ubicado en la urbanización Jardines de Amagasi. El edificio mencionado está conformado por un subsuelo destinado a la construcción de 14 estacionamientos y 12 bodegas; Los cuatro pisos altos están dedicados a la construcción de 9 departamentos y 3 suites. El avance de obra de este proyecto hasta el 31 de Diciembre del año 2009 se encuentra en el 75%, aspirando concluirlo en su 100% hasta Mayo del presente año 2010.

B.- ANALISIS DE LA SITUACION FINANCIERA DE LA EMPRESA

1.- Políticas contables

Las políticas contables que se aplican en la empresa están basadas en las Normas de Contabilidad legalmente establecidas y aceptadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizada por la Superintendencia de Compañías y el S.R.I., por lo tanto los Estados Financieros de la empresa están presentados de acuerdo a las normas de contabilidad en vigencia.

El registro de las construcciones se realiza utilizando el método de obra terminada, es decir que los ingresos, costos y gastos serán registrados en el estado de resultados, cuando se haya terminado el proceso constructivo del edificio.

Los activos fijos se encuentran registrados a su valor de costo; la depreciación se lo realiza utilizando el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada:

a.- 10 años tanto para maquinaria de construcción y equipo, así como para los muebles y enseres de oficina.

b.- 3 años para el equipo informático

2.- Fuentes de Financiamiento

La empresa INCORVALDI S. A. en la actualidad cuenta con dos fuentes básicas de recursos financieros.

a.- Fuentes propias:

Para el ejercicio económico del 2009, las fuentes propias de financiamiento estuvieron alimentadas por el aporte de los terrenos respectivos para cada proyecto, entregados mediante escritura pública y el capital de trabajo de la empresa.

b.- Fuentes externas:

Las fuentes externas están constituidas por:

- Valores obtenidos por las pre ventas de los bienes inmuebles
- Valores obtenidos por actividades comerciales de planificación, fiscalización, corretajes
- Valores obtenidos mediante créditos bancarios
- Valores cobrados a las entidades bancarias y al IESS por créditos tanto regulares, como hipotecarios otorgados a nuestros clientes.

3.- Análisis de los principales índices financieros de la empresa

El análisis de los principales índices financieros constituye la herramienta más efectiva para evaluar el funcionamiento de una empresa y para ello hemos analizado los siguientes índices:

a.- Índice de solvencia.

El resultado de este índice nos permite determinar la capacidad que tiene la empresa para cumplir con sus obligaciones a corto plazo; para el caso de INCORVALDI el resultado matemático dividiendo el total del activo corriente de US \$ 252.893.73 para el pasivo corriente de US \$ 247.501.79 nos da como resultado 1.02, es decir que por cada unidad monetaria que debe la empresa, tiene una capacidad de pago de 1.02 para responder, lo que nos demuestra que tiene una pequeña diferencia a favor para cumplir con sus compromisos inmediatos, demostrando que ha mejorado en relación al ejercicio anterior en el cual teníamos un índice inferior a la unidad, un 0.82

b.-Capital de Trabajo;

Este resultado lo obtenemos restando el total de pasivo corriente del total del activo corriente, es decir: $US \$ 252.893,73 - 247.501,79 = US \$ 5.391,94$, valor muy pequeño

para nuestras operaciones regulares, y esta es la razón por lo que se ha tenido que recurrir al endeudamiento externo.

c-Razón del endeudamiento:

El resultado de la razón de endeudamiento nos demuestra que la empresa ha financiado el mayor porcentaje de sus activos con deuda y por lo mismo tiene un alto nivel de apalancamiento financiero, por este motivo se concluye que la empresa trabaja con capitales de terceros y que los accionistas no tienen ningún riesgo en el negocio.

$$\frac{PASIVO\ TOTAL}{ACTIVO\ TOTAL} = \frac{247.501,79}{263.129,17} = 0.94$$

$$d.- Rotación total de activo = \frac{VENTAS}{ACTIVO\ TOTAL} = \frac{24.774.73}{263.129,17} = 2.94$$

El valor de este índice arroja un resultado de 2.94; es decir que los activos de la empresa han rotado 2.94 veces durante el año, demostrando un alto nivel de rotación considerando que se trata de una empresa constructora.

e.- Rendimiento sobre capital aportado

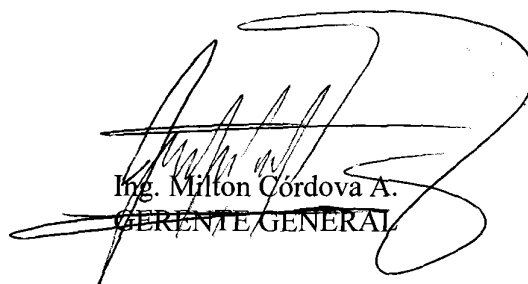
Las utilidades obtenidas en relación al capital social aportado por los accionistas es del 480.66%, porcentaje que demuestra una eficiente administración de la empresa.

C.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FINANCIERAS

Como política general de la Gerencia se han impartido las disposiciones y se ha verificado su estricto cumplimiento en relación al pago de las obligaciones financieras, como la cancelación de sueldos y salarios a los trabajadores de la Empresa, pago de los impuestos al Municipio y al Estado Ecuatoriano en los plazos exigidos por la ley, pago de los créditos obtenidos en las diferentes entidades financieras, cancelación a los proveedores de la empresa y a las diferentes cámaras y colegios de profesionales, evitando de esta manera la imposición de multas y sobretodo preservando el prestigio de la empresa.

D.- RECOMENDACIONES

El análisis de los diferentes índices financieros nos conduce a la necesidad de fortalecer financieramente a la empresa recapitalizando las utilidades obtenidas en el ejercicio económico del año 2009; por lo tanto se recomienda no distribuir las utilidades a los accionistas hasta obtener un mejor patrimonio.


Ing. Milton Córdova A.
GERENTE GENERAL