

INFORME DE GERENCIA DE LA INMOBILIARIA INCORVALDI S. A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2010

Señores Accionistas

Presentes:

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 2010.

A.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERATIVO PARA EL AÑO 2010

El plan operativo de INCORVALDI preparado para el ejercicio económico del año 2010 estuvo sustentado exclusivamente por un programa de construcciones que se lo ha fraccionado en 2 proyectos.

1.- Proyecto edificio Alejandra I

El objetivo de este proyecto fue el de terminar la construcción de un edificio de hormigón armado en el lote de terreno No 31 de propiedad del Señor General Carlos Salazar Lossa ubicado en la urbanización Jardines de Amagasi. El edificio en mención esta conformado por un subsuelo destinado a la construcción de 14 parqueaderos y 12 bodegas.

Los cuatro pisos altos están destinados a la construcción de 9 departamentos y 3 suites.

La construcción del edificio se concluyo en el mes de Julio del 2010, y se ha procedido a la entrega de todas las unidades de vivienda a sus respectivos compradores.

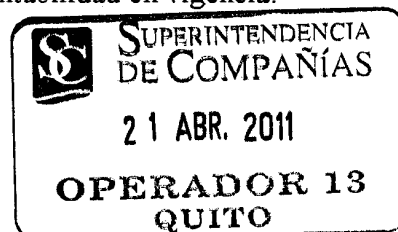
2.- Proyecto edificio El Paraíso

El objetivo de este proyecto fue el de iniciar la construcción de un edificio de hormigón armado en el lote de terreno No 141 de propiedad del Señor JIMMY JAVIER CHAVEZ ROMERO Y SRA. DIANA GABRIELA ESTEVEZ FERNANDEZ ubicado en la urbanización Jardines de Amagasi aplicando una figura jurídica de Asociación de cuentas o participación. El edificio mencionado esta conformado por un subsuelo destinado a la construcción de 6 estacionamientos y 6 bodegas; Los cuatro pisos altos están dedicados a la construcción de 4 departamentos y 2 suites. El avance de obra del e proyecto mencionado hasta el 31 de Diciembre se encuentra en el 40%.

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 establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizada por la Superintendencia de Compañías, 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 para maquinaria de construcción y equipo

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 2010 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 en las diferentes entidades financieras
- Valores cobrados a las entidades bancarias y al IEES por créditos otorgados a los compradores de los bienes inmuebles.

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; para el caso de INCORVALDI 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 es de 1,14 es decir que por cada dólar que debe la empresa tiene una capacidad de pago de 1,14 lo que nos demuestra que la empresa ha mejorado la capacidad para cumplir con sus compromisos a corto plazo.

b.- *Rotación de existencias*

Durante el año 2010 se puede observar que no existe un valor de existencias, lo que nos demuestra que todo el material que se adquiere es de utilización inmediata, razón por la que no se presentan valores significativos de inventarios en bodega.

c.- *Razón de endeudamiento total*

El resultado de la razón de endeudamiento es de 0.85 lo que nos demuestra que la empresa ha financiado el mayor porcentaje de sus activos con deuda y por lo mismo tiene un alto nivel de



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

21 ABR. 2011

OPERADOR 13
QUITO

apalancamiento financiero, por este motivo se concluye que la empresa trabaja con capitales de terceros y que los accionistas mantienen un escaso riesgo en el negocio.

e.- Rendimiento de la inversión (REI)

El rendimiento de la inversión determina la efectividad total de la administración para producir utilidades con los activos disponibles, es mejor mientras mas altos sean los rendimientos. Para el caso de INCORVALDI se obtiene un resultado de 6.1%, resultado satisfactorio para este tipo de empresas.

f.- Rendimiento sobre el patrimonio

El rendimiento obtenido durante el presente ejercicio es del 54%, porcentaje plenamente satisfactorio para las aspiraciones de los Accionistas lo que demuestra una muy buena actividad Gerencial.

C.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FINANCIERAS

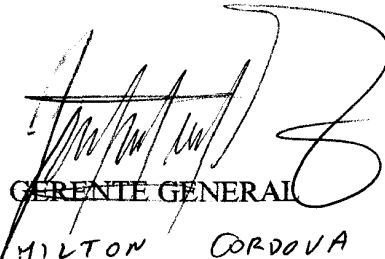
Como política general de la Gerencia se han impartido las disposiciones y se ha verificado su estricto cumplimiento en relación al pago de las obligaciones financieras, como la cancelación de sueldos y salarios a los trabajadores de la Empresa, pago de los impuestos al Municipio y al Estado Ecuatoriano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

D.- RECOMENDACIONES

1.- 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 2010; por lo tanto se recomienda no distribuir las utilidades a los accionistas.

2.- Se recomienda a la junta de Accionistas analizar la posibilidad de aumentar el capital social de la empresa, con el propósito de fortalecer su estructura y obtener mejores resultados en el futuro.

Ing. Milton Córdova A.


GERENTE GENERAL

MILTON CORDOVA
CI 1702091891

