



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

04 MAYO 2012

**INFORME DE GERENCIA DE LA INMOBILIARIA INCORVALDI S.A. POR
EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO OPERADOR 10
QUITO**

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 2011.

A.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERATIVO PARA EL AÑO 2011

El plan operativo de INCORVALDI preparado para el ejercicio económico del año 2011 estuvo sustentado exclusivamente por un programa de construcciones que se lo ha fraccionado en 2 proyectos.

1.- Proyecto edificio El Paraiso

El objetivo de este proyecto fue el de terminar la construcción de un edificio de hormigón armado en el lote de terreno No 141 de propiedad del Señor Jimmy Javier Chávez Romero y Sra. Diana Gabriela Estévez Fernández ubicado en la urbanización Jardines de Amagasi, utilizando la figura jurídica de una Asociación o cuentas en participación. El edificio en mención esta conformado por un subsuelo destinado a la construcción de 6 parqueaderos y 6 bodegas.

Los cuatro pisos altos están destinados a la construcción de 4 departamentos y 2 suites. La construcción del edificio se concluyó en el mes de Octubre del 2011, y se ha procedido a la entrega de todas las unidades de vivienda a sus respectivos compradores. Lamentablemente por deficiencias en los procedimientos operativos de los diferentes organismos del municipio de Quito, como el Registrador de la propiedad, departamento de Avalúas y Catastros hasta la emisión de este informe, la Asociación EL PARAISO, institución propietaria del edificio no ha recuperado los recursos financieros producto de la venta de los departamentos, y por lo mismo no ha cancelado a INCORVALDI todos los compromisos económicos contraídos por la prestación de servicios, ocasionando a la empresa un desequilibrio financiero y graves problemas de iliquidez.

2.- Proyecto Brisas del Rio

El objetivo de este proyecto fue el de iniciar la construcción de 5 casas adosados en un lote de terreno de 1100 M2 formando un conjunto de vivienda privado y ubicado en la urbanización Las Orquídeas sector CAPELO. La construcción de las casas han sido planificadas en hormigón sismo resistente, sus instalaciones distribuidas en 3 plantas compuestas de 3 dormitorios sala comedor, una sala de estar con salida a una terraza posterior y a un balcón ubicado en la fachada principal de las viviendas, dispone además de 3 baños y un patio posterior con una área de construcción de 153,7 M2. El avance de obra hasta el 31 de Diciembre del 2011 se encuentra en el 35%.

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 2011 las fuentes propias de financiamiento estuvieron alimentadas exclusivamente por el capital aportado por los Accionistas en el que se incluye el aporte del terreno.

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 diferentes entidades bancarias y por créditos otorgados a los compradores de los bienes inmuebles.
- Valores obtenidos mediante créditos otorgados por personas particulares.

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

El análisis de los principales índices financieros constituye la herramienta mas 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 1,07 es decir que por cada dólar que debe la empresa tiene una capacidad de pago de 1,07 lo que nos demuestra que la empresa tiene suficiente capacidad para cumplir con sus compromisos a corto plazo.

b.- Rotación de existencias

Durante el año 2011 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 en el inventario de bodega.

c.- Razón de endeudamiento

El resultado de la razón de endeudamiento es de 0.91 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 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.

f.- Rendimiento sobre el patrimonio

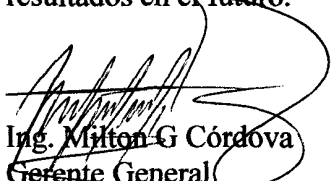
El rendimiento obtenido durante el presente ejercicio es del 4,5%, siendo este un mal resultado para la empresa. Este resultado se debe a que el proyecto manejado por la Asociación o cuentas en participación EL PARAISO ha arrojado pérdida en este año, debido a la subida constante de los materiales de construcción, a exigencias municipales y de la empresa eléctrica en relación al equipamiento del edificio. Como ejemplo podemos citar la exigencia de construir un circuito Express a una distancia de 200 metros y la colocación de bombas y equipos sofisticados para prevenir incendios. Por otro lado se presento la dificultad de comercializar los departamentos debido a la fuerte competencia desatada en este sector. Otra causa decisiva para estos malos resultados ha sido la inoperancia de las autoridades municipales para tramitar y legalizar los permisos y fundamentalmente la propiedad horizontal documento básico para que los clientes puedan realizar sus créditos en las entidades financieras, y por lo mismo obtener recursos para cancelar sus obligaciones financieras.

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. Lamentablemente no se ha podido cumplir con los compromisos contraídos con el Banco General Rumiñahui debido a que no han sido entregados los créditos a los compradores de los departamentos.

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 2011; 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 G Córdova
Gerente General

