

INFORME DE GERENCIA DE LA INMOBILIARIA INCORVALDI S. A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2012

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 2012.

A.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERATIVO PARA EL AÑO 2012

El plan operativo de INCORVALDI preparado para el ejercicio económico del año 2012 estuvo sustentado exclusivamente por la terminación del proceso constructivo del conjunto residencial Brisas del Río

El objetivo de este proyecto fue el de terminar 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 CAPELLO. 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. A pedido de la persona que adquirió la casa No 5 se procedió a realizar una modificación en la distribución de sus instalaciones incrementando su área de construcción a 168 M².

El objetivo previsto para el 2012 no se pudo cumplir debido a la demora en la ejecución de trámites Municipales para obtener la modificación y a la dificultad de recuperar la cartera del proyecto FI, PARALISO, recursos involucrados en el flujo de efectivo. El avance de obra a la ejecución de este informa es del 85%, dejando para el periodo 2013 la terminación total del proyecto, la comercialización de las viviendas y la recuperación de cartera para poder iniciar la planificación de un nuevo proyecto.

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 2012 las fuentes propias de financiamiento estuvieron alimentadas por el capital aportado por los Accionistas, incluyendo el aporte del terreno y las reservas facultativas acumuladas.

b.- Fuentes externas.

Las fuentes externas están constituidas por:

- Valores obtenidos por las preventas de los bienes inmuebles
- Valores obtenidos por actividades comerciales de planificación, fiscalización y correajes
- Valores obtenidos mediante créditos en las diferentes entidades financieras.
- Valores obtenidos mediante créditos otorgados por personas particulares.
- Valores obtenidos por multas a los clientes que no han cumplido con los términos del contrato de compra-venta.

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 1,13 es decir que por cada dólar que debe la empresa tiene una capacidad de pago de 1,13 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 2012 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 0.87 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.

d.- Rendimiento sobre el patrimonio.

El rendimiento obtenido durante el presente ejercicio es del 4,2%, resultado que no satisface a las expectativas de la Gerencia General. Este mal resultado se debe a que no se terminó el proyecto en el tiempo planificado, debido a la falta de recursos financieros para darle continuidad al proceso constructivo; esto como consecuencia de la dificultad de realizar preventas en este sector, y la dilatación en el tiempo para la recuperación de la cartera del proyecto "EL PARAISO"; Como consecuencia los gastos administrativos han crecido en forma descontrolada, situación que puede tener repercusiones negativas inclusive en el periodo fiscal del 2013 si no se toman los correctivos necesarios.

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.

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 2012; por lo tanto se recomienda no distribuir las utilidades a los accionistas.
- 2.- Se recomienda a la junta General de Accionistas analizar la posibilidad de aumentar el capital social de la empresa, o las reservas facultativas, con el propósito de fortalecer el Patrimonio y obtener mejores resultados en el futuro.
- 3.- Tomar medidas para disminuir los gastos administrativos de la empresa.


Ing. Milton Córdova
Gerente General