

**INFORME DE GERENCIA DE LA INMOBILIARIA INCORVALDI S. A. POR
EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2013.**

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 2013

A.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERATIVO PARA EL AÑO 2013

El plan operativo de INCORVALDI preparado para el ejercicio económico del año 2013 estuvo sustentado por la terminación del conjunto residencial Brisas del Río y la iniciación del edificio Karina I.

El objetivo de este proyecto fue el de terminar la construcción de 5 casas adosadas en un lote de terreno de 1.100 M2 formando un conjunto de vivienda privada y ubicado en la urbanización Las Orquídeas sector CAPEL.O. La construcción de las casas ha sido planificadas en hornigón 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 un 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 final del plan operativo no se pudo cumplir debido a la dilatación en los procesos de escrituración de los departamentos a través del BIESS, situación que impidió la recuperación de los recursos económicos invertidos, los mismos que son absolutamente necesarios para reinvertirlos en la construcción de nuevos proyectos de vivienda motivo por el cual no se pudo iniciar ni siquiera la planificación del proyecto de vivienda KARINA I.

Por otro lado es necesario aclarar que al no poder iniciar un nuevo proyecto los gastos administrativos se siguieron cargando al proyecto Brisas del Río sobrepasando los valores cuantificados para dicho objetivo.

Como consecuencia de haber dilatado la recuperación de la cartera no se cumplieron a tiempo los compromisos adquiridos con las entidades financieras llegando a duplicar los valores previstos para el pago de intereses.

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, Normas Internacionales de Contabilidad, la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera

para PYMES y los demás reformas decretadas, 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 2013 las fuentes propias de financiamiento estuvieron alimentadas por el capital aportado por los Accionistas, incluyendo el aporte del terreno y las reservas del mismo.

- 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 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 1.06, es decir que por cada dólar que debe la empresa tiene una capacidad de pago de 1.06 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 2013 se puede observar que no existe un valor de existencias, la 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.

El resultado de la razón de endeudamiento es de 0.93 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.- Rotación total de activo

El valor de este índice arroja un resultado de 2.77; es decir que los activos de la empresa han rotado 2 veces durante el año, demostrando un alto nivel de rotación considerando que se trata de una empresa constructora.

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.
- 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.
- 3.- Tomar medidas para disminuir los gastos administrativos de la empresa.
- 4.- Evitar en lo posible realizar ventas financiadas por el BIESS


Ing. Milton Córdova A.
GERENTE GENERAL

INDICES FINANCIEROS

$$\text{A.- INDICE DE SOLVENCIA} = \frac{\text{Activo circulante}}{\text{Pasivo Circulante}} = \frac{170.602,89}{170.126,93} = 1,06$$

$$\text{B.- ROTACIÓN DE EXISTENCIAS} = \frac{\text{costos ventas}}{\text{Existencias}} = \frac{0,00}{0,00} = 0,00$$

$$\text{C.- RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO TOTAL} = \frac{\text{Pasivo total}}{\text{Activo total}} = \frac{170.126,93}{183.523,91} = 0,93$$

$$\text{D.- ROTACIÓN TOTAL DEL ACTIVO} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo total}} = \frac{508.826,24}{183.523,91} = 2,77$$

$$\text{E.- RENDIMIENTO DE LA INVERSIÓN} = \frac{\text{Utilidades netas}}{\text{Activos totales}} = \frac{0}{183.523,91} = 0$$

$$\text{F.- RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL APORTADO} = \frac{0}{800} = 0$$

Ing. Milton Córdova A.


GERENTE GENERAL