INFORME DE GERENCIA DE LA INMOBILIARIA INCORVALDI S. A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2014.

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 2014

A.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERATIVO PARA EL ANO 2014

El plan operativo de INCORVALDI preparado para el ejercicio económico del uño 2014 estuvo sustentado exclusivamente en la ejecución del proyecto KARINA I.

El proyecto empezó a finales del año 2013, con un área de construcción de 1.191 M2 y un área útil de 800 M2 distribuidos en 8 departamentos incluyendo 8 bodegas y 11 estacionamientos, ubicado en la parroquia de Ponciano Alto en la urbanización Prados de Occidente. La construcción del edificio ha sido planificada en hormigón sismo resistente, cada departamento cuenta con tres dormitorios, sala comedor, un patio para dos departamentos 101 y 102.

El proyecto tiene un avance del 80% financiado gran parte de un crédito bancario con el Banco General Rumiñahui, el tiempo de ejecución se encuentra dentro del cronograma ya establecido por lo que se espera su terminación para el año 2015, antes de la terminación del año se realizo una venta del departamento 401 la recuperación de cartera se realizara desde enero 2015.

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.
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

Produced with SCANTOPDF
www.scantopdf.eu
www.scantopdf.eu

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 mediante créditos en las diferentes entidades financieras.
- 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 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 tiene suficiente capacidad para cumplir con sus compromisos a corto plazo.

b.- Rotación de existencias

Durante el año 2014 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 0.88 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 0.18; es decir que por cada dólar invertido en activo fijo se vendió 0.18, demostrando un bajo nivel de rotación de inventarios por lo que se recomienda que las ventas se deban incrementar a comparación del activo que posee la empresa.

Processed with ScanTopPDF
www.scantopdf.eu
www.scantopdf.eu

e.- Rendimiento de la Inversión

El resultado obtenido es de 2%, rendimiento considerado bajo para este tipo de empresa por lo que recomienda incrementar las ventas en el futuro.

C.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FINANCIERAS

Como política general de la Gerencia se han impartido las disposiciones y se ha verificado su estricto cumplimento 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.- Incrementar las ventas para una mayor liquidez y bajar el índice de endeudamiento
5.- Conseguir otra fuente de ingresos para mejorar el financiamiento propio y reducir el financiamiento de terceros.
6.- Se recomienda no repartir las utilidades a los accionistas, con el propósito de fortalecer la economía de la empresa.

Ing. Milton Córdova A.
GERENTE GENERAL

Produced with ScanToPDF
www.scantopdf.eu
www.scantopdf.eu