

INFORME DE GERENCIA DE LA INMOBILIARIA INCORVALDI S. A. POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2016

Quito, 20 de Enero del 2017

Señores Accionistas

Presentes:

De conformidad con lo establecido en la ley de compañías mediante resolución 90-1-S-3-006 y sus reformas, su reglamento y los estatutos internos de la compañía, tengo a bien por a vuestra consideración el informe relacionado con las labores desarrolladas por la empresa durante el ejercicio económico del año 2016.

A.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERATIVO PARA EL AÑO 2016

El plan operativo de INCORVALDI preparado para el ejercicio económico del año 2016 estuvo sustentado exclusivamente en la ejecución del proyecto KARINA II.

El proyecto denominado Edificio Karina II está desarrollado en una urbanización abierta, denominada Conjunto PRAUDOS DEL OESTE, desarrollada en 4 plantas altas, compuesto por 10 departamentos distribuidos 2 en planta baja y alta y 3 departamentos en planta tipo 2 y 3, en el caso de los departamentos de planta baja tienen un patio posterior y los departamentos de planta alta poseen terraza privada cada uno. A su vez consta de un semi-subsuelo a través del cual se encuentra el acceso principal del edificio, ingresando junto a la garita de guardia (con su respectiva batería sanitaria), y descendiendo por gradas o por rampa hacia el vestíbulo de ingreso, que nos guía ya sea a la circulación vertical del edificio, al ingreso a la sala común o al acceso al área de parqueaderos y bodegas, la cual posee 16 estacionamientos y 8 bodegas para el uso de cada departamento según lo asignado previamente. El proyecto se encuentra implantado en un terreno de 539.82m², con un área bruta de construcción de 1.545.77m².

A su vez encontramos diferentes áreas comunes como parte importante del edificio: terraza común en planta alta, sala común en subsuelo, circulación personal y vehicular, jardines, área recreativa, cuarto de bombas, cisterna, ascensor y área de máquinas. Todos los materiales utilizados en la construcción de este proyecto son de primera calidad y se ha tomado en cuenta el cumplimiento de las especificaciones técnicas exigidas para lograr obtener una edificación de primer orden y con todos sus acabados de excelente calidad.

El proyecto se encuentra en un avance de obra del 50% , financiado gran parte de un crédito bancario con el Banco General Rumifaltu, el tiempo de ejecución se encuentra dentro del cronograma ya establecido , antes de la terminación del año se realizaron las ventas de los 2 departamentos la recuperación de cartera se realizara desde enero 2017.

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 a la actividad

decretadas, por lo tanto los Estados Financieros de la empresa están presentados de acuerdo a las normas Internacionales de contabilidad en vigencia NIIFS.

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 2016 las fuentes propias de financiamiento estuvieron alimentadas por el capital aportado por los Accionistas, 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

FORMULA:

$$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{633.794,40}{504.311,47} = 1,25$$

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 1,25, es decir que por cada dólar que debe la empresa tiene una capacidad de pago de 1,25 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 2016 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, pero si existe el inventario de costo en proceso por la ejecución del proyecto Karina II

c.- Razón del endeudamiento

FORMULA:

$$\frac{\text{PASIVO TOTAL}}{\text{PATRIMONIO NETO}} = \frac{504.311,47}{144.622,74} = 3,48$$

El resultado de la razón de endeudamiento es de 3.48 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 de la inversión

Determina la efectividad total de la administración para producir utilidades con los activos disponibles

FORMULA:

$$\frac{\text{UTILIDAD EJERCICIO (15\%-22\% + RENTA)}}{\text{ACTIVO TOTAL}} = \frac{23.336,31}{637.072,47} = 0,03 = 3\%$$

El resultado obtenido es de 3%, rendimiento considerado normal para este tipo de empresa.

e.- Rendimiento del patrimonio

FORMULA:

$$\frac{\text{UTILIDAD DESPUES DEL 15\% Y 22\%}}{\text{PATRIMONIO NETO}} = \frac{23.336,31}{144.622,74} = 0,16 = 16\%$$

La utilidad neta del ejercicio del 2016 es del 16%, porcentaje altamente satisfactorio para los Señores Accionistas, si se compara con cualquier otro tipo de negocios.

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.- Incrementar las ventas para una mayor liquidez y bajar el índice de endeudamiento.
- 5.- 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