INFORME DE GERENCIA ICV-2020-INF-GG001 PRESENTADO ANTE LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA INCORVALDI S.A.

A.- ANTECEDENTES

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 por a vuestra consideración el informe relacionado con las labores desarrolladas por la empresa durante el ejercicio económico del año 2019.

B.- DESARROLLO

1. Cumplimiento de los objetivos previstos en el plan operativo para el año 2019.

El plan operativo de INCORVALDI preparado para el ejercicio económico del año 2019 estuvo sustentado exclusivamente en la ejecución del proyecto BRISAS DEL NORTE I.

El proyecto denominado Brisas del Norte I está desarrollado en una urbanización abierta, ubicado en Calderón, conformado de la siguiente manera: 6 casa de 2 plantas y 4 casas de 3 plantas, con sus respectivos parqueaderos, uno por cada casa.

A su vez encontramos diferentes áreas comunales como parte importante del proyecto, tales como jardines, área recreativa y playa de estacionamientos; 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 terminado en su totalidad, financiado gran parte de un crédito bancario con el Banco General Rumiñahui, el tiempo de ejecución se encuentra dentro del cronograma ya establecido, antes de la terminación del año se realizaron las ventas de 3 casas de 2 plantas y la recuperación de cartera se realiza dentro del ejercicio del 2020. Las casas restantes se esperan vender en el 2020 y así recuperar la inversión. Pero también debo indicar a los señores accionistas que ya se está arrancando con un nuevo proyecto denominado BRISAS DEL NORTE II ubicado también en Calderón, para lo cual se tuvo que comprar un lote de terreno por el valor de USD$.120.000,00 el mismo que se pagó de la siguiente manera: con el valor de las casa No.02, USD$.70.000,00 y la diferencia con fondos propios.

2. Análisis de la situación financiera de la empresa

a. 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 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:

1) 10 años para maquinaria de construcción y equipo
2) 03 años para el equipo informático

b. Fuentes de Financiamiento

La empresa INCORVALDI S. A. en la actualidad cuenta con dos fuentes básicas de recursos financieros.

1) Fuentes propias.

Para el ejercicio económico del 2019 las fuentes propias de financiamiento estuvieron alimentadas por el capital aportado por los Accionistas y las reservas de la Empresa.

2) 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.

c. 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:

1) Índice de solvencia

FÓRMULA:

ACTIVO CORRIENTE	844.161.69	
PASIVO CORRIENTE	529.814,18	= 1,59

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 1.59, es decir que por cada dólar que debe la empresa tiene una capacidad de pago de 1.59 lo que nos demuestra que la empresa tiene suficiente capacidad para cumplir con sus compromisos a corto plazo.

2) Rotación de existencias

Durante el año 2019 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 Brisas del Norte I y proyecto de Brisas del norte II

3) Razón del endeudamiento

FORMULA:

PASIVO TOTAL	663.814,18	
PATRIMONIO NETO	183.754,83	= 3,61

El resultado de la razón de endeudamiento es de 3.61 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.

4) Rendimiento del patrimonio

FORMULA:

UTILIDAD DESPUES DEL 15% Y 22%	12.272,57	
PATRIMONIO NETO	183.754,83	= 0,06 =6%

La utilidad neta del ejercicio del 2019 es del 6%, porcentaje satisfactorio para los Señores Accionistas, considerando la difícil situación económica que atraviesa el país; situación que ha limitado el poder de compra de nuestra sociedad sobre todo de bienes inmuebles que sobrepasan un costo de 100.000,00 dólares.

C.- CONCLUSIONES

1. Me permito concluir que se han impartido las disposiciones necesarias para el correcto desempeño de las actividades referentes a nuestro ámbito de trabajo y gestiones relacionadas y de apoyo, verificando en forma permanente su estricto cumplimento especialmente en lo referente al pago de nuestras 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.
2. Mi responsabilidad al frente de INCORVALDI S.A. ha sido llevada con altísimo comprometimiento, no solamente al servicio de quienes formamos la Compañía, sino principalmente al servicio de nuestros clientes, quienes son la razón de ser de nuestra Empresa, colaborando con el engrandecimiento del país, proporcionando soluciones habitacionales para todos los ecuatorianos.

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.

Quito, 27 de Enero del 2020

Ing. Henry G. Córdova V.
GERENTE GENERAL