

**INFORME DE GERENCIA DE LA INMOBILIARIA INCORVALDI S. A. POR
EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2008.**

**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 2008

A.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERATIVO PARA EL AÑO 2008

El plan operativo de INCORVALDI preparado para el ejercicio económico del año 2008 estuvo sustentado exclusivamente por un programa de construcciones que se lo ha fraccionado en 2 proyectos.

1.- Proyecto edificio Las Orquideas

El objetivo de este proyecto fue el de terminar la construcción de un edificio de hormigón armado en un terreno de propiedad del Señor Henry Guillermo Córdova ubicado en la urbanización Jardines de Amagasi. El edificio en mención esta conformado por un subsuelo destinado a la construcción de 8 parqueaderos y 4 bodegas. Los cuatro pisos altos están destinados a la construcción de 5 departamentos y 3 suites. La construcción del edificio se concluyo en el mes de Abril del 2008, y se ha procedido a la entrega de todas las unidades de vivienda a sus respectivos compradores.

2.- Proyecto edificio Sol Naciente

El objetivo de este proyecto fue el de iniciar la construcción de un edificio de hormigón armado en un terreno de propiedad del Señor Justo Raúl Estévez ubicado en la urbanización Jardines de Amagasi aplicando una figura jurídica de Asociación de cuentas o participación. El edificio mencionado esta conformado por un subsuelo destinado a la construcción de 10 estacionamientos y 6 bodegas; Los cuatro pisos altos están dedicados a la construcción de 6 departamentos y 4 suites. El avance de obra de esta proyecto hasta el 31 de Diciembre se encuentra en el 60%.

B.- ANALISIS DE LA SITUACION FINANCIERA DE LA EMPRESA

1.- Políticas contables

Las políticas contables que se aplican en la empresa están basadas en normas de contabilidad establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Perú 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.



d.- Rotación total de activo

El valor de este índice arroja un resultado de 3,46; es decir que los activos de la empresa han rotado 3 veces y media durante el año, demostrando un alto nivel de rotación considerando que se trata de una empresa constructora.

e.- Rendimiento de la inversión (REI)

El rendimiento de la inversión determina la efectividad total de la administración para producir utilidades con los activos disponibles, es mejor mientras mas altos sean los rendimientos. Para el caso de INCORVALDI se obtiene un resultado del 2.1%; valor perfectamente aceptable, si lo analizamos con un elevado nivel de rotación de los activos.

f.- Rendimiento sobre capital aportado

Las utilidades obtenidas en relación al capital social aportado por los accionistas es del 310%, porcentaje que demuestra una eficiente administración de la empresa.

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, pago de los créditos obtenidos en las diferentes entidades financieras, cancelación a los proveedores de la empresa y a las diferentes cámaras, evitando de esta manera la imposición de multas y sobretodo preservando el prestigio de la empresa.

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 2009; por lo tanto se recomienda no distribuir las utilidades a los accionistas.

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.



Ing. Milton Córdova A.

GERENTE GENERAL