

15-mar-2011

O&B Construcciones Cía. Ltda. Informe del Gerente General

Señor Presidente y señores accionistas:

Nos volvemos a reunir para conocer el desempeño de O&B Construcciones Cía. Ltda. durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2010.

Antes de entrar en el análisis de las cifras de los estados financieros, permítanme hacer los siguientes comentarios.

Durante los últimos meses del 2009 se formalizó la relación de O&B con MIRO y con TALAMO y el optimismo de la segunda nos levantó el ánimo cuando afirmó que con una adecuada campaña publicitaria, las ventas no tomarían más de seis meses.

Para incentivar las ventas, el proyecto fue calificado en el MIDUVI en octubre del 2009 y la casa modelo estuvo terminada en diciembre del mismo año.

Durante el 2010 se formalizó el aumento de capital de la empresa que pasó de \$420,00 a \$10.200,00, aumento de capital que se lo realizó con la perspectiva de obtener financiamiento externo para la ejecución del proyecto Altos de RioGrande.

Empezó el 2010 y los preparativos para promocionar el proyecto hicieron que se incurra en gastos adicionales pero... los esfuerzos de MIRO y TALAMO no iban al mismo ritmo que los de O&B, el evento de promoción que se realizó en enero no fue lo que nuestra empresa esperaba y más bien fue una desilusión más seguida de otras y otras hasta que finalmente nos vimos obligados a abrirnos de las dos empresas que hasta mediados de año no habían cristalizado el ansiado sueño de O&B, que se den las ansiadas ventas.

Esa dura realidad obligó a que se busque el origen del problema que se lo encontró en el estudio de mercado que no concordaba con la realidad.

En julio, después que se concretó la venta de la tercera casa de El Olivar, se ofreció el proyecto Altos de RioGrande a la Mutualista Pichincha que esta vez si se interesó, se tomó un tiempo prudencial para promocionar las ventas y la conclusión fue que el proyecto era incompatible con la realidad de la zona: el precio era muy alto ya que la zona demanda proyectos con un costo de alrededor de veinte y cinco mil dólares.

Las reuniones de trabajo con personeros de la mutualista condujeron a esbozar un nuevo proyecto, nuestro Director Técnico presentó un proyecto con unidades habitacionales de sesenta metros cuadrado con un precio de veinte y cuatro mil quinientos dólares, proyecto que tuvo aceptación por la perspectiva de ventas.

El año terminó con las primeras unidades habitacionales reservadas y con la perspectiva de que las ventas se concretarán en los primeros meses del próximo año.

Hay que resaltar que el 2010 fue un año en el que solo se incurrió en gastos que se reflejan el estado de resultados.



Con esta pequeña introducción paso a analizar la situación financiera de la empresa y los resultados obtenidos durante el período enero - diciembre de 2010.

Las cifras que constan en los estados financieros que ustedes disponen, reflejan la situación financiera de la empresa y el resultado de sus operaciones hasta el 31 de diciembre de 2010, de acuerdo con principios generalmente aceptados y sobre una base uniforme de cuentas con relación al ejercicio anterior.

Luego de efectuar el análisis detallado de la magnitud y significado de cada uno de los rubros, es oportuno destacar los siguientes detalles:

1. Activo

1.1 Activo Corriente

La disponibilidad de la empresa al cierre del ejercicio asciende a \$19.782,22 que corresponde básicamente al saldo en la cuenta de la Mutualista.

1.2 Exigible

El valor que registra el balance \$19.072,85 corresponde a cuentas por cobrar que aparecen como resultado de la operación normal de la empresa.

1.3 Realizable

En proyectos en curso, el saldo es de \$206.576,35 que corresponden, \$180.177,35 a la inversión que la empresa mantiene en el proyecto Altos de RioGrande y \$ 26.397,75 en el fallido proyecto RíoGrande, de este último valor, el anticipo por la compra del terreno se recuperará en el 2011, cuando el vendedor concrete la venta del terreno con un nuevo comprador, trámite que, por cierto, está bastante adelantado.

1.4 Activo Fijo

El valor de \$3.514,74 corresponde a los pocos equipos propiedad de O&B menos la depreciación correspondiente.

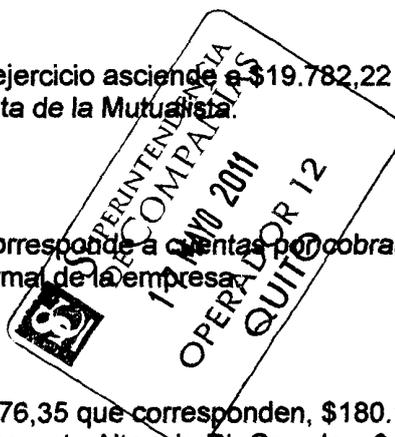
Con esto valores el total del activo asciende a \$248.944,91

2. Pasivo

El pasivo registra las deudas que, al cierre del ejercicio, mantiene la empresa; el pasivo corriente suma \$277.362,92 que corresponde a deudas con empleados, \$30.049,35; a los aportes que los socios realizaron para la ejecución de los proyectos: \$59.220 para el Olivar y 95.600,00 para Altos de RioGrande y préstamos de terceros \$73.748,63.

Vale la pena mencionar que la dificultad y demora en la venta de las casas del conjunto del Olivar, generó la pérdida que refleja el estado de situación presentado.

Se debe resaltar el apoyo de los socios a través de sus aportes que constituyeron la fuente directa de financiamiento para salir adelante con los proyectos de O&B.



3. Patrimonio

El patrimonio está conformado por tres cuentas, la primera Capital Social, \$10.200,00, después del aumento de capital que se concretó durante ese ejercicio más la pérdida acumulada de los ejercicios anteriores alcanza los \$38.617,62

4. Resultados

El estado de resultados refleja el movimiento correspondiente a ingresos y egresos. La diferencia entre ingresos y egresos es \$-16.831,66; los egresos cubren parcialmente los costos operativos durante el ejercicio.

El presente año tampoco se verán utilidades porque está previsto iniciar obras para entregar las casas desde marzo del próximo año, es más, la Mutualista está presionando para que cuanto antes, se inicien las obras en Altos de RioGrande.

Hago esta serie de reflexiones porque todas ellas inciden en la rentabilidad real del proyecto, una es la rentabilidad proyectada y todas las demoras inciden para que se vaya licuando esa rentabilidad esperada.

Gracias


Ing. Patricio Orbe Garcés
Gerente

Quito DM, marzo de 2011

