

O&B Construcciones Cía. Ltda.

10-mar-2012

## 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 2011.

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

Permítanme empezar indicando que el primer semestre del 2011 fue similar al 2010, solo se incurrió en gastos que afectan a resultados pero, a la vez se empezaron a firmar los compromisos de compra venta de las unidades habitacionales del proyecto Altos de RíoGrande, lo que trajo tranquilidad y satisfacción porque se veía que por fin se hacía realidad un proyecto que con mucho optimismo se iniciará dos años atrás.

A partir de mayo se formalizaron las promesas de compra venta, hasta fin de año se concretó la venta de 28 unidades habitacionales y se suscribieron 25 compromisos de compra venta.

Con la Mutualista Pichincha se había acordado que las obras se iniciarían cuando se concretaran las ventas de la mitad de las unidades habitacionales y el valor recaudado se transfiriera a la cuenta que O&B mantiene en la Mutualista, esto se dio el 24 agosto aunque la construcción se inició el 15 de agosto. La Mutualista a hecho abonos sucesivos en función de lo que ha ido recaudando de los clientes.

El financiamiento del proyecto resultó más complejo de lo que inicialmente se había pensado. Se había hablado en el Banco Internacional, que es donde O&B mantiene su cuenta corriente, el trámite se inició en julio y solo a fines de noviembre dieron una respuesta concreta indicando que el proyecto le veían que no era comercialmente viable, lo que motivó la apertura de una cuenta corriente en el Banco del Pichincha y la inmovilidad de la cuenta del Banco Internacional.

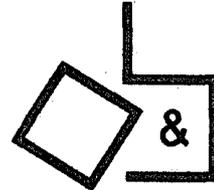
Otras fuentes de financiamiento que los socios de O&B tenían pensadas tampoco cristalizaron pero cada uno de los socios se comprometió a buscar otras opciones, el socio Patricio Barreiro entregó setenta y cinco mil dólares en préstamo y se prevé que los otros socios cumplan su ofrecimiento según los requerimientos del proyecto.

A la fecha de este informe, nuestro Director Técnico estima que la primera etapa del proyecto Altos de RíoGrande se entregará a fines de abril y la segunda etapa, a fines de junio 2012

Creo que la experiencia con el proyecto Altos de RíoGrande nos debe poner sobre aviso del significado de un estudio de mercado mal hecho y de su impacto en las operaciones normales de la empresa de modo que en los proyectos futuros que ya se empiezan a esbozar se deberá tener mucho cuidado en las proyecciones y en la caracterización del proyecto. Creo que un socio estratégico como es la Mutualista será de mucha ayuda en los futuros emprendimientos de O&B.

Con esta corta introducción paso a analizar la situación financiera de la empresa y los resultados obtenidos durante el periodo enero - diciembre de 2011.

SE  
SUPERINTENDENCIA  
DE COMPANIAS  
16 MAYO 2012  
OPERADOR O  
SUIP



O&B Construcciones Cia. Ltda.

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 2011, 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 lo siguiente:

## 1. Activo

### 1.1 Activo Corriente

La disponibilidad de la empresa al cierre del ejercicio asciende a \$74.705,35 que corresponde a las cuentas que mantiene la empresa

▪ Mutualista Pichincha	16,865.83
▪ Banco Pichincha 35096750-04	55,929.52
▪ Banco Pichincha 3509678204	1,910.00

### 1.2 Exigible

El valor que registra el balance \$63.561,66 corresponde a cuentas por cobrar que aparecen como resultado de la operación normal de la empresa.

▪ Cuentas por Cobrar Clientes	17,004.21
▪ Crédito tributario IR ejercicios anteriores	386,84
▪ Anticipo Impuesto a la renta	1,870.30
▪ Anticipos a proveedores	12,918.49
▪ Otros Activos Corrientes	31,381.82

### 1.3 Realizable

En proyectos en curso, el saldo es de \$349.710,44 que corresponden, \$180.177,35 a la inversión que la empresa mantiene en el proyecto Altos de RioGrande más el avance de obra que durante el presente ejercicio asciende a 169.533,09

### 1.4 Activo Fijo

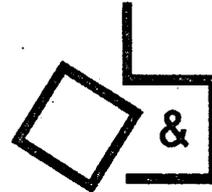
El valor de \$2.019,69 corresponde a los pocos equipos propiedad de O&B menos la depreciación correspondiente.

Con esto valores el total del activo asciende a \$490.297,14

## 2. Pasivo

El pasivo registra las deudas que, al cierre del ejercicio, mantiene la empresa; el pasivo corriente suma \$549.931,79, según el siguiente detalle:

▪ Proveedores	7,099.79
▪ Obligaciones con Inst. Financieras	2,543.42
▪ Obligaciones con Adm. Tributaria	552.55
▪ Obligaciones con Empleados	1,938.93
▪ Otras obligaciones	529,172.10



O&B Construcciones Cia. Ltda.

Otras Obligaciones es la cuenta más importante con un saldo de 529,172.10 donde, 164.421,19 corresponde a los valores recaudados por las ventas realizadas a través de la Mutualista Pichincha. La diferencia:  $529,172.10 - 164.421,19 = 364.750,90$  corresponde al financiamiento de los señores accionistas para los proyectos realizados.

### 3. Patrimonio

El patrimonio está conformado por dos cuentas, la primera Capital Social, \$10.200,00, más la pérdida acumulada que alcanza a \$69.834,65, con lo cual el patrimonio neto es de -59.634,65

### 4. Resultados

El estado de resultados refleja el movimiento correspondiente a ingresos y egresos. La diferencia entre ingresos y egresos es \$-31.214,64 que corresponde a los costos operativos del presente ejercicio.

### 5. Conclusiones y recomendaciones

El enfoque incorrecto de la investigación de mercado, desencadenó gastos y más gastos, situación que condujo a que los resultados de la empresa fueran negativos durante los ejercicios 2009, 2010 y 2011, factores que ubican a O&B en la causal de disolución prevista en el numeral 6) del Art. 361 de la Ley de Compañías.

**Art. 361.-** Las compañías se disuelven:

6. Por pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social o, cuando se trate de compañías de responsabilidad limitada, anónimas, en comandita por acciones y de economía mixta, por pérdida del total de las reservas y de la mitad o más del capital

Con estos antecedentes que, de ninguna manera se dieron por falta de gestión de esta gerencia, recomiendo que la Junta General apruebe

- absorber la pérdida de \$95.177,35, generada por el reenfoque del proyecto Altos de Río Grande y que consta en el acta del 27 de febrero pasado.
- una aportación de setenta y dos mil dólares con miras a una futura capitalización, valor con el cual el patrimonio neto de la empresa pasa a valores positivos.

Gracias

  
Ing. Patricio Orbe Garcés  
Gerente

