



O&B Construcciones Cía. Ltda.  
10-mar-2013

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

Señor Presidente y señores accionistas:

Nos encontramos una vez más para analizar el desempeño de O&B Construcciones Cía. Ltda. durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2012.

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

El 2012 fue un año crítico en la vida de O&B Construcciones Cía. Ltda. porque, por un lado se viene arrastrando la pérdida acumulada de los ejercicios anteriores y, por otro, el oficio circular de la Superintendencia de Compañías que recuerda el numeral 6 del artículo 381 de la Ley de Compañías como causal para la disolución de una empresa, hizo meditar profundamente a O&B acerca de su futuro inmediato.

Con este antecedente, Gerencia solicitó la convocatoria para Junta General, la que se realizó el 27 de febrero del 2012, donde se analizó la situación y se adoptaron decisiones que se incluyeron en los estados financieros del ejercicio 2011 que fueron conocidos y aprobados en la Junta General realizada el 27 de marzo, Junta en la que, acogiendo las recomendaciones de gerencia, resolvió:

- La pérdida generada por el reenfoque del proyecto Altos de RioGrande y no cubierta por los resultados del 2012 será absorbida por los socios de la empresa
- La aportación de setenta y dos mil dólares con miras a una futura capitalización, será cubierta en dos partes iguales. El 50% en un plazo máximo de noventa días, esto es hasta el 27 de junio y el restante 50%, dependiendo de los resultados del 2012, en el plazo de un año. (Art. 183-2 Ley de Compañías)

En cumplimiento de la primera parte de la segunda resolución de la Junta General, el aporte del 50% de \$72.000, que son \$36.000, obligaban a un aporte individual de \$12.000; sin embargo, cada uno de los socios de O&B excedió su aporte en el mes de junio cuando depositó \$15.000, que contablemente se registraron en la cuenta 3201, APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN que, en el balance general muestra un saldo de \$45.000.

Dando cumplimiento a la segunda parte de la Junta, en la que conoce el Oficio Circular No. SC.ICI.CCP.Q.12.003 de la Superintendencia de Compañías, con fecha 18 de abril se informó a la Superintendencia adjuntando copia del informe de gerencia, de las actas de las juntas ya indicadas de febrero y marzo, del informe de Gambos y Asociados, del contrato suscrito con MIRO y una certificación de la MUPI, dejando constancia que la Junta General de Socios está consciente que la situación de la empresa, de ninguna manera se dio por falta de gestión del gerente.

La meta del 2012 era la culminación del proyecto Altos de RioGrande, dejando para el primer trimestre del 2013 la recuperación por ventas. Constructivamente, a diciembre 31, el avance del proyecto fue sobre el 80% pero la recuperación por ventas ha sido y es muy lenta: a pesar de que la primera etapa estuvo terminada en julio, no se han concretado las escrituras por falta de interés de los compradores y de agilidad de la Mutualista.



O&B Construcciones Cía. Ltda.

Al 31 de diciembre estuvieron escrituradas 7 unidades habitacionales, hubo 2 rescitaciones y, sobre todo, tres unidades se vendieron con fideicomiso en garantía, situación que alarga aún más el proceso.

Hay que anotar que la oferta de O&B, aprobada y promocionada por la MUPI fue de casas habitables y no terminadas, situación que se dio fundamentalmente para disminuir costos pero cuando el BIESS conoció de esta realidad, sencillamente no aprobó los créditos y los clientes tuvieron que cubrir la diferencia para que las unidades pasen de habitables a terminadas. Desde mi punto de vista, esta situación se dio por falta de la MUPI.

Con todos los problemas pasados y ante la dificultad para financiar el proyecto Altos de RioGrande, en ejecución, hay que resaltar el optimismo de los socios de O&B, todos se endeudaron personalmente para financiar el proyecto y así cumplir las obligaciones adquiridas por la empresa. Gracias apreciados socios.

Con esta corta introducción paso a analizar la situación financiera de la empresa y los resultados obtenidos durante el periodo enero - diciembre de 2012.

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 2012, 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 \$15.853,84 que corresponde a las cuentas que mantiene la empresa

• Mutualista Pichincha	4,989,18
• Banco Pichincha 35096750-04	7,034,94
• Banco Pichincha 3509678204	3,811,40
• Banco Internacional	-358,74
• Mutualista Pichincha Ing. Orbe	276,86

Merece explicación el por qué hay una libreta de ahorros en la MUP a nombre de Patricio Orbe. LA MUPI ofrecía financiamiento pero en base a una garantía hipotecaria que la puso Patricio Orbe, obtenido el préstamo se necesitaba de una cuenta en la MUPI a donde se hagan las respectivas transferencias. Operativamente de esa cuenta se transfirieron los recursos a las cuentas de O&B.

### 1.2 Exigible

El valor que registra el balance \$227.694,29 corresponde a cuentas por cobrar que aparecen como resultado de la operación normal de la empresa.

• Cuentas por Cobrar Clientes	26,099,97
• Otras cuentas por cobrar	129,134,03
• Préstamos y anticipos	4,108,08
• Préstamos a terceros	11,832,80



O&B Construcciones C.A. Ltda.

▪ Crédito tributario	5,230,07
▪ Préstamos a socios	26,289,24
▪ Inversiones Financieras	25,000,00

Los saldos que se indican fundamenta corresponden a anticipos a proveedores y contratista y la inversión financiera que se anota corresponde a la garantía bancaria entregada al Municipio como garantía de cumplimiento de la obra en ejecución

### 1.3 Realizable – Obras en ejecución

En proyectos en curso, el saldo es de \$709,285,24 que corresponde a la inversión que la empresa mantiene en el proyecto Altos de RioGrande.

### 1.4 Otros activos

En otros activos, el saldo es de \$264.710,44 que corresponde al saldo contable que la empresa mantiene en el proyecto inicial y que este año debe liquidarse.

### 1.5 Activo Fijo

El valor de \$3.275,41 corresponde a los pocos equipos propiedad de O&B menos la depreciación correspondiente.

Con esto valores el total del activo asciende a \$1.193.917,11

## 2. Pasivo

El pasivo registra las deudas que, al cierre del ejercicio, mantiene la empresa; el pasivo corriente suma \$887.392,30, según el siguiente detalle:

▪ Proveedores	5,231,41
▪ Instituciones Financieras	252,543,42
▪ Obligaciones Tributarias	159,73
▪ Obligaciones con el IESS	8,189,35
▪ Obligaciones con Empleados	1,333,23
▪ Otros pasivos financieros	38,851,00
▪ Anticipos de clientes	491,840,16
▪ Depósitos por identificar	30,282,54
▪ Préstamos por pagar a socios	59,381,46

El saldo de la cuenta Instituciones Financieras corresponde a los créditos del Arq. Orbe y del Ing. Orbe.

▪ Casa de Valores Apolo	130,000,00
▪ Mutuallista Pichincha	120,000,00

El pasivo no corriente suma 319.750,91 y corresponde al financiamiento de los señores accionistas para los proyectos realizados.



O&B Construcciones Cui. Ltda.

• Aportes Proyectos	109.820,00
• Préstamos de socios	192.582,29
• Préstamos de terceros	17.348,62

### 3. Patrimonio

El patrimonio está conformado por las siguientes cuentas, Capital Social, \$10.200,00, aportación para futura capitalización \$45.000,00, pérdida acumulada de ejercicios anteriores, \$89.834,65 y la utilidad del ejercicio, 1.408,55 con lo cual el patrimonio neto es de -13.226,10.

### 4. Resultados

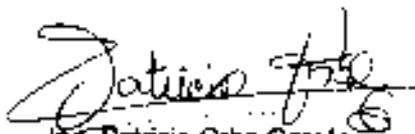
El estado de resultados refleja el movimiento correspondiente a Ingresos y egresos operativos. La diferencia entre ingresos y egresos es \$1.408,55, con lo cual el resultado del ejercicio aunque, pequeño y quizás muy pequeño pero, al fin es positivo.

### 5. Conclusiones y recomendaciones

El resultado positivo de este año, \$1.408,55, no significa que podemos sentirnos tranquilos. Si bien es cierto que la situación patrimonial frente a la Superintendencia de Compañías es totalmente diferente, debemos estar pendientes de los resultados que arroje el cierre del proyecto Altos de Río Grande que, a pesar de los esfuerzos e insistencia ante la MUPI, no se puede adelantar cuando será además de que debe quedar claro que está pendiente la segunda parte de la resolución del 27 de marzo pasado, "... y el restante 50%, \$36.000,00, dependiendo de los resultados del 2012, en el plazo de un año. (Art. 183-2 Ley de Compañías)", resolución que esta Junta debería ratificar.

También recomiendo que sea resolución de la Junta, que se comunique al Intendente de Control e Intervención Quito de la Superintendencia de Compañías la situación de la empresa y el cumplimiento de la resolución de la Junta del año anterior.

Gracias

  
Ing. Patricio Ordoñez García  
Gerente

Quito DM, marzo de 2013