

PMJ ARQUITECTOS CIA. LTDA.**INFORME ECONOMICO A 31 DICIEMBRE 2009**

El presente informe comprende el análisis de las operaciones de la compañía Pmj Arquitectos Cia. Ltda. por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre 2009.

La actividad de la empresa, en este año se ha sustentado con el movimiento del propio negocio es decir la venta de unidades de vivienda, las aportaciones de los socios y crédito financiero.

Los fondos disponibles que representan el 2.3% de los activos al 31 de diciembre de 2009, se encuentran depositados en las cuentas corrientes de la empresa. (Banco del Pichincha y Pacífico)

La mayor parte de la concentración de la inversión se encuentra en el activo exigible con un 77.90 % del total del activo, en el mismo que consta el rubro obras en proceso y terreno por un monto de Usd. \$761.104 por 77.88%; este es el rubro mas representativo En los dos casos son activos que se destinarán para la venta por tanto su registro corresponde realmente al rubro de inventarios o inversión. Por lo expuesto queda claro que ninguno de estos rubros serán sujetos de depreciación ya que los terrenos no se deprecian ni tampoco las construcciones en proceso que se destinarán para la venta.

El activo diferido representa el 15.10% en el que consta los valores anticipados entregados a los contratista, por un monto de Usd. \$162.525,32 que se liquidaran planillas por avance de obra.

En otros activos corrientes tenemos 3.52%, que corresponde a impuestos retenidos por un monto de Usd. \$37.892, que se liquidaran el momento que se realice trabajos a terceros.

El Activo Fijo representa el 1.18% del total del activo, por un monto de Usd. \$12.671.

El pasivo a corto plazo representa el 14.56%, mismo que consta el pago a proveedores por un monto de Usd. 100.278 y cuentas por pagar a terceros por Usd. \$ 55.000.

En lo que respecta al pasivo a largo plazo, este representa el 26.24%, por el crédito obtenido en la Corporación Financiera Nacional, por un monto de Usd \$ 200.000, que de acuerdo a las políticas pactadas por la CFN se cancelará al 12 de diciembre de 2010, con un periodo de gracia de 180 días, y pago de interés trimestral a partir de marzo 2010; y préstamo de socio por Usd \$ 82.477.42.

En el pasivo diferido tenemos el rubro anticipo de clientes por reserva de las viviendas, por un monto Usd. \$278.931.89 y representa el 25,91%.

Las obligaciones fiscales representadas por la retención en la fuente por distintos conceptos y obligaciones patronales se pagan mensualmente en los plazos establecidos en las disposiciones legales.

En lo que concierne al comportamiento patrimonial, si bien se registra el aporte de los accionistas para soportar la operación de la empresa, el resultado positivo expresado como utilidad del ejercicio, ha determinado su leve crecimiento del 0.02%.

El ingreso generado al 31 de diciembre de 2009 de Usd. 9.698, valor que cubre la operación.

Los gastos de administración de 1 enero a 31 diciembre de 2009 ascienden a Usd. \$9.418,65 que corresponde a gastos generales de la empresa.

ANALISIS FINANCIERO

1. El análisis vertical, que registra la participación de las distintas cuentas de activos, pasivos y patrimonio, no tiene aplicación práctica ya que todas estas cifras se han reducido en razón de que el año 2009 se registra realmente la actividad de construcción, situación que se evidencia por un crecimiento sustancial de \$ 828 mil en activos; financiados por préstamos externos en \$ 255 mil y por aportaciones de capital en \$ 300 mil aproximadamente.
2. Para el caso del análisis horizontal nos valemos de un estado de fuentes y usos, de cuyo análisis se desprende lo siguiente:
 - a) en el año 2009 se evidencia claramente una intensificación de las actividades de construcción en razón de que el costo del terreno y de las construcciones en proceso se incrementan en 156% y 433% respectivamente y los valores anticipados a los proveedores, entendemos de materiales de construcción o de acabados, crecen en 1.274%
 - b) para lograr el crecimiento descrito anteriormente se ha logrado el financiamiento de entidades financieras que se ha incrementado en 100 %; los anticipos recibidos de los clientes interesados en adquirir su vivienda 1409% y los aportes patrimoniales que crecieron en 992%.
 - c) en cuanto al estado de operaciones es claro que la reducción sustancial de 82% en el volumen de ventas con relación al año 2008 comparado con el incremento agresivo de aproximadamente 400% en los costos de operación, determinan una pérdida importante comparada con las utilidades, aunque escasas, registradas en el año 2008.
3. En cuanto a los principales indicadores financieros, se observa lo siguiente:

a) LIQUIDEZ

RAZONES FINANCIERAS	FORMULAS	EXPRESADO COMO	2008	2009
Liquidez Corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	coeficiente	20.50	6.79
Prueba ácida	Activo Corriente menos Inventarios / Pasivo Corriente	coeficiente	2.95	1.44
Capital de Trabajo	Activo Corriente - Pasivo Corriente	valor absoluto	222,506	907,257

Los principales indicadores son positivos por cuanto, considerando el valor de terrenos y de los proyectos en construcción como activos corriente, los activos corrientes son superiores a los pasivos corrientes.

Sin considerar los inventarios (terreno y obras en construcción) como parte de los activos corrientes, el resultado de la prueba ácida cumple igualmente de manera satisfactoria los

estándares deseados. (>1). Lo cual se explica principalmente por el valor de los anticipos entregados a los proveedores en relación con los anticipos recibidos de clientes.

b) ENDEUDAMIENTO

RAZONES FINANCIERAS	FORMULAS	EXPRESADO COMO	2008	2009
Endeudamiento Patrimonial	Pasivo Total / Patrimonio	veces	7.08	2.00
Endeudamiento financiero	Deuda financiera / Pasivo Total	%	0.00%	27.85%
Endeudamiento de corto plazo	Pasivo Corriente / Pasivo Total	%	5.24%	21.83%

La aportación patrimonial importante en el año 2009 ha generado una dependencia menor del financiamiento externo, por tanto los niveles de apalancamiento se reducen a niveles razonables.

El crecimiento del endeudamiento a corto plazo en reemplazo del contratado a largo plazo debe solamente explicarse con una reducción del costo financiero de las mismas.

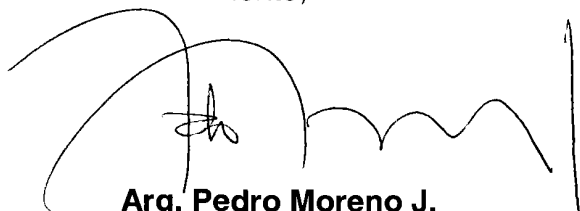
c) RENTABILIDAD

RAZONES FINANCIERAS	FORMULAS	EXPRESADO COMO	2008	2009
Rentabilidad neta del Activo	Ventas / Activo Total	veces	0.21	0.01
Rentabilidad neta sobre el Patrimonio	Utilidad del ejercicio / patrimonio	%	1.11%	0.02%

Los resultados operativos en los dos años son insuficientes para el nivel de rentabilidad que debería cubrir al menos la inflación anual.

Es claro que las pérdidas al cierre del ejercicio 2009 demuestran que los proyectos inmobiliarios están en marcha y muy probablemente con su terminación y una agresiva campaña de ventas durante el año 2010 debería cubrir al menos los costos de operación. Esto se sustenta en las proyecciones que realiza la empresa para lograr su punto de equilibrio.

Atentamente,



Arq. Pedro Moreno J.
Gerente General