

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 2010.

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 1.51% de los activos al 31 de diciembre de 2010, 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 84.73 % del total del activo, en el mismo que consta el rubro obras en proceso y de inventario por un monto de Usd. \$1'470.663.85 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 no se deprecian las construcciones en proceso que se destinarán para la venta.

El activo diferido representa el 8.85% en el que consta los valores anticipados entregados a los contratista, por un monto de Usd. \$153.604,10 que se liquidaran planillas por avance de obra.

En otros activos corrientes tenemos 0.40%, que corresponde a impuestos retenidos por un monto de Usd. \$6.968,72, que se liquidaran el momento que se realice trabajos a terceros.

El Activo Fijo representa el 4.51% del total del activo, por un monto de Usd. \$78.206,33.

El pasivo a corto plazo representa el 40.80%, mismo que consta el pago a proveedores por un monto de Usd. 83636.49 y cuentas por pagar a terceros por Usd. \$ 110.101,94y Prestamos Bancarios por un monto de Usd.\$ 500.328,26.

En lo que respecta al pasivo a largo plazo, este representa el 0.84%, por el crédito obtenido en el Banco Pacífico, por un monto de Usd \$ 161.121,74 y préstamo de socio por Usd \$ 27.055,70.

En el pasivo diferido tenemos el rubro anticipo de clientes por reserva de las viviendas, por un monto Usd. \$532.795,65 y representa el 30.70%.

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 de Usd.\$ 26.657.03.

El ingreso generado al 31 de diciembre de 2010 es de Usd. 1'196.199,00, valor que cubre la operación y construcciones en proceso.



Los gastos de administración de 1 enero a 31 diciembre de 2010 ascienden a Usd. \$ 146.114,32 y los generales a Usd. \$ 41.397,94.

ANALISIS FINANCIERO

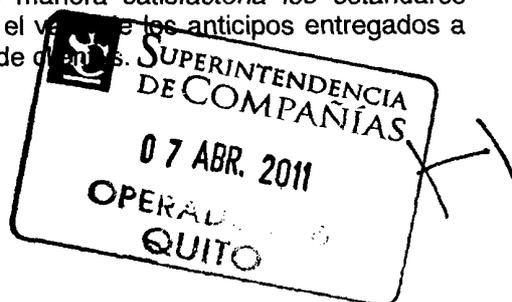
1. El análisis vertical, que registra la participación de las distintas cuentas de activos, pasivos y patrimonio, se registra realmente la actividad de construcción, situación que se evidencia por un crecimiento sustancial de \$ 658 mil en activos; financiados por préstamos externos bancarios y de terceros..
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 2010 se evidencia claramente una intensificación de las actividades de construcción en razón de que las construcciones en proceso se incrementan en 225,71% y los valores anticipados a los proveedores, entendemos de materiales de construcción o de acabados, decrecen en 0.945%.
 - b) para lograr el crecimiento descrito anteriormente se ha logrado el financiamiento de entidades financieras que se ha incrementado en 330%; los anticipos recibidos de los clientes interesados en adquirir su vivienda 191,01%.
 - c)
 - d) en cuanto al estado de operaciones es claro que hay un incremento sustancial llegando al 1'196.199,00 en el volumen de ventas con relación al año 2009 comparado con el incremento agresivo de aproximadamente 400% en los costos de operación, determinan una utilidad importante comparada con las utilidades del año 2008 y 2009.
3. En cuanto a los principales indicadores financieros, se observa lo siguiente:

a) LIQUIDEZ

RAZONES FINANCIERAS	FORMULAS	EXPRESADO COMO	2009	2010
Liquidez Corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	coeficiente	6.79	2.254
Prueba ácida	Activo Corriente menos Inventarios / Pasivo Corriente	coeficiente	1.44	2.205
Capital de Trabajo	Activo Corriente - Pasivo Corriente	valor absoluto	907.257	922.179

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

Sin considerar los inventarios (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	2009	2010
Endeudamiento Patrimonial	Pasivo Total / Patrimonio	veces	2	4.66
Endeudamiento financiero	Deuda financiera / Pasivo Total	%	27.85%	0.46%
Endeudamiento de corto plazo	Pasivo Corriente / Pasivo Total	%	21.83%	51.44%

El decrecimiento 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	2009	2010
Rentabilidad neta del Activo	Ventas / Activo Total	veces	0.01	0.68
Rentabilidad neta sobre el Patrimonio	Utilidad del ejercicio / patrimonio	%	0.02%	8.69%

Es claro que las utilidades al cierre del ejercicio 2010 demuestran que los proyectos inmobiliarios están en marcha y muy su concreta terminación y una agresiva campaña de ventas de nuevos proyectos durante el año 2011 debería arrojar los resultados esperados. Esto se sustenta en las proyecciones que realiza la empresa para lograr su punto de equilibrio.

Atentamente,



Arq. Pedro Moreno J.
Gerente General

1706250188

