

PMJ ARQUITECTOS CIA. LTDA.

INFORME ECONOMICO A 31 DICIEMBRE 2011

El presente informe comprende el análisis de las operaciones de la compañía PMJ Arquitectos Cia. Ltda., del período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre 2011.

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, servicios de diseño y construcción, aportaciones de los socios y crédito financiero.

Los fondos disponibles que representan el 1.11% de los activos al 31 de diciembre de 2011, se encuentran depositados en las cuentas 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 55.13 % del total del activo, en el mismo que consta el rubro obras en proceso y de inventario por un monto de Usd. \$358.683,83 este es el rubro más 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 1.54% en el que consta los valores anticipados entregados a los contratistas, por un monto de Usd. \$ 10.049,75 que se liquidaran planillas por avance de obra.

El Activo Fijo representa el 9.06% del total del activo, por un monto de Usd. \$ 58.951,84

El Activo a Largo Plazo representa el 33.15% del total del activo, por un monto de Usd. \$215.376,60 que es dinero invertido en la Asociación en Cuentas Participación Parques de Granada Dos (2).

El pasivo a corto plazo representa el 57.11% mismo que consta el pago a proveedores por un monto de Usd. \$ 154.720,39 y cuentas por pagar a terceros por Usd. \$ 145.067,02 y Préstamos Bancarios por un monto de Usd. \$ 71.189,66 dólares.

En lo que respecta al pasivo a largo plazo, este representa el 4.67%, por préstamo de socio por Usd \$ 30.386,37.

En el pasivo diferido tenemos el rubro anticipo de clientes por reserva de las viviendas, por un monto Usd. \$ 16.800,81 y representa el 2.58%.

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 expresado es una pérdida del ejercicio de Usd.\$ 76.072,41

El ingreso generado al 31 de diciembre de 2011 es de Usd. 2'534.615,17, valor que cubre la operación y construcciones en proceso.

Los gastos de 1 enero a 31 diciembre de 2011 ascienden a Usd. \$ 268.813,09 y los costos es de Usd. \$ 2'325.966,27 dólares.

ANALISIS FINANCIERO

1. 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 2011 se evidencia claramente la recuperación de cartera a través de la entrega de las viviendas del proyecto, lo que ha generado que nuestra actividad de operación maneje un flujo neto de 579 mil dólares.
 - b) Con el flujo resultante de nuestras actividades de operación se ha procedido a cancelar obligaciones que mantenía la compañía por un valor cercano a 617 mil dólares.

2. En cuanto a los principales indicadores financieros, se observa lo siguiente:

a) LIQUIDEZ

RAZONES FINANCIERAS	FORMULAS	EXPRESADO COMO	2010	2011
Liquidez Corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	coeficiente	2.254	1.011
Prueba ácida	Activo Corriente menos Inventarios / Pasivo Corriente	coeficiente	2.205	0.882
Capital de Trabajo	Activo Corriente - Pasivo Corriente	valor absoluto	922.179	4.428.88

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.

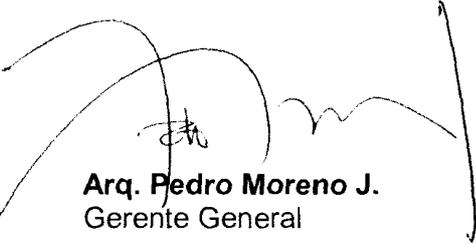
Sin considerar los inventarios (obras en construcción) como parte de los activos corrientes, el resultado de la prueba ácida cumple igualmente de manera satisfactoria los estándares deseados. (>1). Lo cual se explica principalmente por el valor de los anticipos entregados a los proveedores en relación con los anticipos recibidos de clientes.

b) ENDEUDAMIENTO

RAZONES FINANCIERAS	FORMULAS	EXPRESADO COMO	2010	2011
Endeudamiento Patrimonial	Pasivo Total / Patrimonio	veces	4.66	1.805
Endeudamiento financiero	Deuda financiera / Pasivo Total	%	0.46%	0.17%
Endeudamiento de corto plazo	Pasivo Corriente / Pasivo Total	%	51.44%	0.89%

El decrecimiento del endeudamiento a corto plazo y a largo plazo debe solamente explicarse debido a que la compañía está en un proceso de liquidación del proyecto de construcción lo que ha generado el flujo necesario a fin de cubrir sus diferentes pasivos.

Atentamente,



Arq. Pedro Moreno J.
Gerente General

