

PMJ ARQUITECTOS CIA. LTDA.

INFORME ECONOMICO A 31 DICIEMBRE 2012

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 2012.

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 0.32% de los activos al 31 de diciembre de 2012, 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 40.24 % del total del activo, en el mismo que consta el rubro de cuentas por cobrar tanto a Parques de Granada Dos como a nuestros contratantes de Obra Nuevo Aeropuerto y Novartis por un monto de Usd. \$878.528,88. Estos valores se los espera recuperar en el primer semestre del 2013.

El activo diferido representa el 18.86% en el que consta los valores anticipados entregados a los contratistas, por un monto de Usd. \$ 416.426,82 que se liquidaran planillas por avance de obra, se tiene previsto terminar la construcción de dichas obras en el primer trimestre del 2013

El Activo Fijo representa el 20.37% del total del activo, por un monto de Usd. \$ 449.942,38 de lo cual la adquisición del terreno en Cayambe por 350.000 dólares es el rubro más significativo, seguido por los dos vehículos que posee la empresa.

El Activo diferido representa el 3.87% del total del activos, por un monto de Usd. \$85.359,21 Que corresponde a fondos de garantía entregados para las distintas obras.

El Activo a Largo Plazo representa el 12.23% del total del activo, por un monto de Usd. \$ 270.000,0 que es dinero invertido en la Asociación en Cuentas Participación Parques de Granada Dos (2) y en el Proyecto Aracati.

El pasivo a corto plazo representa el 84.41% mismo que consta el pago a proveedores por un monto de Usd. \$ 351.913.86, cuentas por pagar a terceros por Usd. \$ 352.654,61, tenemos anticipos recibidos de las obras en proceso también por Usd. \$ 390.960,59 y Préstamos Bancarios por un monto de Usd. \$ 734.258,91 dólares.

11

En lo que respecta al pasivo a largo plazo, este representa el 0.81%, por préstamo realizado para la adquisición de uno de los vehículos por Usd. \$ 17.946,87.

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, se encuentra en proceso de incremento del capital por un valor de Usd \$164.193,00 dólares a fin de soportar de mejor manera la estructura financiera de la Compañía.

El ingreso generado al 31 de diciembre de 2012 es de Usd. \$ 1'824.168,88, valor que cubre la operación y construcciones en proceso.

Los gastos de 1 enero a 31 diciembre de 2012 ascienden a Usd. \$ 1'764.169,87 generando una utilidad para el periodo de Usd. \$ 59.999,01 dólares.

ANÁLISIS 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 2012 se evidencia claramente que los fondos provistos para la operación de provisión de los fondos obtenidos del Aumento de Capital de la Compañía así como del crédito bancario recibido a fin de cubrir las actividades de operación y de inversión.

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

a) LIQUIDEZ

RAZONES FINANCIERAS	FORMULAS	EXPRESADO COMO	2011	2012
Liquidez Corriente	Activo Corriente / Pasivo Corriente	coeficiente	1.011	0.480
Prueba ácida	Activo Corriente menos Inventarios / Pasivo Corriente	coeficiente	0.882	0.478
Capital de Trabajo	Activo Corriente - Pasivo Corriente	valor absoluto	4.428,88	968.461.77 -

Los principales indicadores nos muestran que la compañía no ha contado con la suficiente liquidez en este año, sin embargo al tener varias obras en proceso de construcción en el transcurso del primer semestre 2013 se espera que la situación se revierta.

b) ENDEUDAMIENTO

RAZONES FINANCIERAS	FORMULAS	EXPRESADO COMO	2011	2012
Endeudamiento Patrimonial	Pasivo Total / Patrimonio	veces	1.805	5.767
Endeudamiento financiero	Deuda financiera / Pasivo Total	%	0.17%	0.390%
Endeudamiento de corto plazo	Pasivo Corriente / Pasivo Total	%	0.89%	0.990%

Al encontrarse la compañía en un proceso de construcción de obras importantes el endeudamiento con proveedores y con el banco ha sido significativo lo que se refleja en los índices y en que la mayor parte del pasivo que mantiene la compañía al momento está para vencer en el primer semestre del 2013.

Sin embargo al tener que facturar y cobrar las obras que se mantiene en proceso así como la recuperación de los recursos que se tienen entregados al Proyecto parques de Granada Dos (2) se espera a mediados del 2013 que la situación de endeudamiento haya disminuido.

Atentamente,

Arq. Pedro Moreno J.

Gerente General

PMJ ARQUITECTOS CIA. LTDA.