



INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI

INFORME DE GESTIÓN 2014

Estimados Accionistas:

En el año 2014 tuvimos un importante incremento a nivel de inversión, ya que pasamos 7.9 millones en activos en el año 2013 a 25.1 millones de activos totales en el 2014 lo que significa un incremento del 217%. Esto debido principalmente a la inversión que se está realizando en la lotización de las Sub-etapas 1 a la 5, adicional a la compra de 392.57 hectáreas de terreno.

Los principales incrementos en activos se dieron en:

Detalle	Años		Incremento
	2013	2014	
Obras en Ejecución	2,115,666.43	10,132,757.66	379%
Terrenos	4,161,753.83	7,262,512.56	75%
Activos Fijos	219,264.00	1,063,350.00	385%
Total de Activos	7,928,660.00	25,138,297.00	217%

El avance que registramos a nivel de obra en las diferentes sub-etapas se resume a continuación:

Avance de Obra 2014

LABORES	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Etapa 5
Aguas Lluvias	100.00%	100.00%	47.19%	0.00%	0.00%
Aguas Servidas	100.00%	100.00%	74.77%	9.51%	14.30%
Agua Potable	100.00%	100.00%	12.78%	0.00%	0.00%
Electrico	100.00%	100.00%	23.61%	0.90%	13.19%
Movimiento de Tierras	100.00%	100.00%	48.93%	23.60%	30.00%
Aceras Bordillos y Adoquin	100.00%	100.00%	3.57%	0.00%	0.00%
TOTALES	100.00%	100.00%	35.14%	5.67%	9.58%

Esto nos permitió realizar la entrega de los lotes unifamiliares de la Sub-etapa 1 en el mes de septiembre y la Sub-etapa 2 en el mes de octubre de 2014.





Este incremento en activos se apalancó principalmente con endeudamiento financiero y endeudamiento con proveedores tal como se muestra en el siguiente cuadro:

INCREMENTO EN PASIVOS

Detalle	Años		Incremento
	2013	2014	
Prestamos Bancarios	1,826,223.00	8,236,360.32	351%
Cuentas por Pagar Proveedores	2,182,738.65	3,423,359.23	57%
Anticipos de Clientes	1,055,828.00	3,425,019.00	224%
Total de Pasivos	5,136,815.00	22,078,473.00	330%

Con la entrega de las Sub-etapas 1 y 2 se realizó la facturación de 62 lotes de terreno unifamiliar a un precio de venta promedio de \$ 72.64 los cuales tuvieron un costo promedio de \$ 39.91.

A continuación se presentan los resultados del año 2014

INMOBILIARIA MONTECRISTI S.A. INMONTECRISTI
ESTADO DE RESULTADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	M2	Precio M2	Total	2014 (en U.S. dólares)
VENTAS NETAS				3,305,934.38
Etapa 1 (25 Lotes)	19,144.75	72.58	1,389,477.73	
Etapa 2 (37 Lotes)	26,364.43	72.69	1,916,456.70	
COSTO DE VENTAS				1,816,427.10
Etapa 1 (25 Lotes)	19,144.75	48.73	932,867.40	
Etapa 2 (37 Lotes)	26,364.43	33.51	883,559.71	
MARGEN BRUTO				1,489,507.28
Gastos de administración				383,016.17
Gastos de Ventas				443,734.94
Gastos financieros				535,471.29
Otras ingresos/Egresos, neto				29,349.14
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACION TRABAJADORES				97,935.74



Señores Accionistas, cualquier información adicional que se requiera sobre la gestión realizada en este año se encuentra ampliada en el informe realizado por los señores auditores externos, el mismo que está a vuestra disposición.



Sr. Dario Herrera
Gerente General

