

INFORME DE GESTIÓN FINANCIERA Y OPERATIVA DE LA EMPRESA

La empresa cuenta con una estructura de sus activos, pasivos y patrimonio al 31-12-2012, desglosados de la siguiente manera:

ACTIVOS

CORRIENTE	226.943,61	
NO CORRIENTE	7.503,03	
ACTIVO INTANGIBLE	<u>480,00</u>	235.126,64

ACTIVO CORRIENTE

Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso; se registra en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:	1.737,26	0,77%
1010206 DOC. Y ETAS POR COBRAR DE CLIENTES	4.391,47	1,93%
10104 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:	18.788,47	8,28%
10105 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:	9.110,99	4,01%
10106 ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA:	51.000,81	22,48%
10107 CONSTRUCCIONES EN PROCESO:	<u>141.912,61</u>	62,53%
	226.943,61	100%

El efectivo y equivalente a efectivo, es el saldo que a la fecha de cierre del presente balance consta en el Banco del Pichincha o Internacional, donde la Empresa mantiene su cuenta corriente, refleja un saldo de USD 1.737,26 que representa el 0,77% en relación al Activo Corriente.

Documentos y Cuentas por Cobrar de clientes relacionados, Está conformado por clientes relacionados con la empresa, y es de fácil recuperación, a pesar de ello se realizó la respectiva provisión del 5% (-231,13), esta cuenta representa el 1,93% en relación al total de activo corriente.

SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS: Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico; así como la porción corriente de los beneficios a empleados diferidos de acuerdo a la disposición transitoria de la PMC 19. Esta cuenta corresponde a: **ANTICIPO A PROVEEDORES DE SERVICIOS** que a la fecha de cierre no devengaron sus saldos, por cuanto no habían concluido sus operaciones para la cual fueron solicitados los servicios, esta cuenta es de fácil recuperación manteniendo un saldo de USD 18.788,47 que representa al 8,28% en relación al activo total.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES: Se registrará los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara, mantiene un saldo de USD 9.330,99 considerado como crédito tributario a favor de la Empresa y representa un 4,01% en relación al activo corriente.

ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS: Una entidad clasificará a un activo no corriente (o un grupo de activos para su disposición) como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado. Es el valor de terreno disponible para el cumplimiento de una parte de los objetivos de la empresa, es decir para la construcción de vivienda de interés social disponibles para la venta, su saldo refleja en US\$ 51.000,81 mismo que tiende a reducir a como una vez construido el plan habitacional, esta cuenta representa un 22,48% en relación al total de activo corriente.

CONSTRUCCIÓN EN PROCESO: Se registran los contratos, específicamente negociados, para la fabricación de un activo o conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización. Su saldo de 141.912,61 62,53% en relación al total de activo corriente y está distribuido en materiales de construcción, mano de obra directa e indirecta y los gastos indirectos de fabricación, tanto en las obras de Marita Beach y de Ciudad Cúcuta.

NO CORRIENTE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: Se incluyan los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilizar por más de un periodo y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilizan en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilizan para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero. Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe. Su saldo a la fecha es de USD 7.903,03

PASIVOS

CORRIENTE

252.347,42

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

CUENTAS POR PAGAR

11.137,19 4,21%

DOCUMENTOS POR PAGAR

171.451,49 67,54%

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTE

208,74 0,08%

ANTICIPO DE CUENTAS

67.540,00 26,75%

252.347,42 100%

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR: Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras, con vencimientos corrientes y llevadas al costo-amortizado. Representa un saldo de USD252.347,42.

CUENTAS POR PAGAR,- Corresponde a Obligaciones con los Socios (USD3.584,34), Proveedores: varios (USD3.038,72) y remuneraciones unificadas pendiente de cancelar (USD2.759,96).

DOCUMENTOS POR PAGAR,- Este valor corresponde a las aportaciones de la Sociedad MORRA S.A. (USD 68.451,48) y al aporte PONDOS FERRANDO JUAN JOSE (USD85.000,00), y préstamo extraordinario que no se incluye en la Sociedad antes mencionada de PONDOS FERRANDO JUAN JOSE (18.000,00), destinados exclusivamente a construcción del plan habitacional Ciudad Colon.

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES Con un saldo de USD218,74, que corresponde a las retenciones del mes de diciembre del dos mil doce para con la Administración Tributaria y para con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IES).

ANTICIPO DE CUENTAS,- Con un saldo de USD67.540,00 correspondiente a USD45.590,00 del contrato suscrito con Sra. Elena Yachovaya por construcción en Manta, Urbanización MANTA BEACH y USD21.950,00 correspondiente como anticipo por separación de casas de los clientes Guisámez Mendoza Enam USD500,00, Morera Quevedo (valor USD1.000,00) y Aleja Escobar Lloj USD20.050,00.

Los valores correspondiente al pasivo corriente, no representa problemas en su recuperación o liquidación, puesto que corresponde a deudas responsables y comprometidos con la Sociedad.

INGRESOS

3 PATRIMONIO NETO

30101 CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO:

En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones o participaciones en compañías nacionales, sean estas anónimas, limitadas o de economía mixta, independientemente del tipo de inversión y será el que conste en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil. También registra el capital asignado a sucursales de compañías extranjeras domiciliadas en el Ecuador.

301	CAPITAL	
30101	CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	800,00

307 RESULTADOS DEL EJERCICIO

30701 GANANCIA NETA DEL PERIODO:

Se registrará el saldo de las utilidades del ejercicio en curso después de las provisiones para participación a trabajadores e impuesto a la renta.

10702 (-) PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO

Registra las pérdidas provenientes del ejercicio en curso.

RESULTADOS DEL EJERCICIO

10702	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	17.822,77
-------	------------------------------	-----------

4 INGRESOS

Incluye tanto a los ingresos de actividades ordinarias como las ganancias. Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad, y corresponden a una variedad gama de denominaciones, tales como ventas, honorarios, intereses, dividendos, alquileres y regalías. Son ganancias otras partidas que, cumpliendo la definición de ingresos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias llevadas a cabo por la entidad. Las ganancias suponen incrementos en los beneficios económicos y, como tales, no son diferentes en su naturaleza de los ingresos de actividades ordinarias. Los ingresos se registrarán en el período en el cual se devenguen.

43 OTROS INGRESOS

Comprenden otros ingresos que no son del curso ordinario de las actividades de la entidad, entre los que se incluyen: dividendos para empresas que no son holding, ingresos financieros, etc.

43 OTROS INGRESOS

4302	INTERESES FINANCIEROS	544,47
------	-----------------------	--------

52 GASTOS

La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del período de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

5202 SUELDOS SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES

520201	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	11,012.35
520202	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	1,482.10
520203	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	1,290.70
520218	AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	450.58
520220	IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	247.50
520221	DEPRECIACIONES	
52022101	DE PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS	128.57
520222	AMORTIZACIONES	
52022201	INTANGIBLES	320.00
520223	GASTOS DE TERRORO	
52022305	CUENTAS POR CONTAR	231.13
520228	OTROS GASTOS	2,998.29
5203	GASTOS FINANCIEROS	
520301	INTERERES	6.02
TOTAL		18,167.24

FORMULA

GASTOS – INGRESOS = PERDIDA

18.167,24 – 344,47 = 17.822,77

De la descripción y análisis de los estados de resultados del ejercicio anterior, se desprende lo siguiente:

- En la parte financiera contable, se autorizó al Ing. Jorge Toala Sánchez e Ing. Felisa Toala Constante, para que acuda a instrucciones dictadas por la Superintendencia de Compañías a fin de que la contabilidad y la presentación de los estados financieros al término del ejercicio económico del dos mil doce, se les presente bajo las Normas Internacionales de Información Financiera, exigencias del organismo de control para con nuestra empresa.
- Se autorizó a la Ing. Felisa Toala Constante, para que en los caso de necesidad, investigue y consulte los trámites pertinentes a las obligaciones que tenemos con terceros como con Servicios de Rentas Internas, Ministerio de Relaciones Laborales e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, a fin de dar cumplimiento venal y oportuno, con las exigencias de cada uno de estas instituciones Estatales.
- La UAF, Unidad de Análisis Financiero, es una organización Estatal, que su objetivo principal es de evitar el lavado de dinero en las diferentes instituciones estatales y privadas legalmente constituidas como la nuestra, para el efecto y de acuerdo a las exigencias de la UAF, en esta empresa debe existir OFICIA DE CUMPLIMIENTO, el mismo que controlara y reportara en forma mensual a esta organización, de todos los valores que ingresan por diferentes conceptos, de lo cual se ha afido fiel cumplimiento a estas exigencias.
- Del análisis de los estados financieros del año 2012, se desprende que existe una pérdida de diecisiete mil ochocientos veinte y dos 77/100 dólares, en razón que los gastos administrativos como remuneraciones unificadas, beneficios legales, y gastos generales de administración fueron superiores a los ingresos, que estos no

sufrieron incremento, debido a que al cierre del ejercicio económico no se logró vender ni una casa del conjunto residencial **Ciudad Colon**, de estas estas, quedaron en tramites dos a más de la casa modelo que se construyó, es de recalcar que para inicio del dos mil trece se generen ingresos por la venta de las dos casas que están en trámite: una con el Banco del BIESS y la otra con el banco del Pichincha

- Del complejo habitacional que comprende en total veintisiete casas, dieciséis de dos plantas y once de una planta, de las cuales se construyeron en su totalidad, al cierre del ejercicio económico financiero del año anterior dos casas de dos plantas y dos de una planta, con sus respectivas obras de urbanismo que corresponde a aceras, bordillos, calles adoquinadas, redes de instalaciones sanitarias, eléctricas y agua potable, instalación de postes para servicio de energía eléctrica, construcción de cerco perimetral.
- La empresa suscribió contrato de construcción en el complejo habitacional **MANTA BEACH**, de la ciudad de Manta, con la señora Elena Fiallovera, para terminar casa, misma que por no haber terminado la vigencia del contrato, la obra aun no se liquida, y se registra en la cuenta del Activo **CONSTRUCCIONES EN PROCESO** en valor de USD.14.290,05 (veinticuatro mil doscientos noventa 05/100 dólares), de igual manera, se refleja en esta cuenta por el Conjunto Residencial Ciudad Colon, un valor de USD 117.621,67 (ciento diecisiete mil seiscientos veintían 67/100 dólares), mismo que se van liquidando parcialmente a medida que se vayan evaluando las ventas de las casas y totalmente cuando se venda la totalidad de la casas que conforma el conjunto residencial.

Portoviejo, 28 de febrero de 2013


Gerardo Jairo Hernández
GERENTE GENERAL