

INFORME DE GESTION 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:

TOTAL DE ACTIVO		
CORRIENTE	225.742,92	
NO CORRIENTE	27.752,21	
ACTIVO INTANGIBLE	<u>320,00</u>	253.815,13

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 registran 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:	49.027,59	21,72%
1010206 DOC. Y CTAS POR COBRAR DE CLIENTES REL.	4.639,09	2,05%
10104 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:	25.761,62	11,42%
10105 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:	21.224,37	9,40%
10106 ACTIVOS NO CTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	41.911,87	18,56%
10107 CONSTRUCCIONES EN PROCESO:	83.178,38	36,85%
	<u>225.742,92</u>	<u>100,00%</u>

El efectivo y equivalente a efectivo, es el saldo que a la fecha de cierre del presente balance consta en el Banco del Pichincha e Internacional, donde la Empresa mantiene su cuenta corriente, refleja un saldo de USD49,027,59 que representa el 21,72% 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%, esta cuenta representa el 2,05% 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 NIC 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 25.761,62 que representa el 11,42% 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 21.224,37 considerado como crédito tributario a favor de la Empresa y representa un 9,40% 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 USDF41.911,87 mismo que tiende a reducir a cero una vez construido el plan habitacional, esta cuenta representa un 18,56% 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 83.178,38 **36,85%** 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 Manta Beach y de Ciudad Colón

NO CORRIENTE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO: Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen 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 USD27.752,21

PASIVOS CORRIENTES

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	164.065,48	68,00%
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	5.409,83	2,27%
ANTICIPOS DE CLIENTES	53.737,00	22,27%
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	<u>18.000,00</u>	<u>7,46%</u>
TOTAL	241.212.31	100,00%

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 USD241.212,31

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.

30702 (-) PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO:

Registra las pérdidas provenientes del ejercicio en curso.

RESULTADOS DEL EJERCICIO

30701	(+) GANANCIA NETA DEL PERIODO	8.899,38
--------------	--------------------------------------	-----------------

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 variada 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 devengan.

INGRESOS**41 INGRESO POPR ACTIVIDADES ORDINARIAS****4101 VENTA DE BIENES**

CASTRO VELEZ ANDREA MABEL	63.670,00	
GUTIERREZ MENDOZA ERWIN FEDERICO	45.700,00	
ALARCON ZAMBRANO HERMENCIA MARIANITA	34.260,00	
CASTRO VELEZ ANDREA MABEL	47.100,00	
INTRIAGO LOPEZ JAVIER ROBERTO	<u>47.000,00</u>	237.730,00

43 OTROS INGRESOS**4302 INTERESES FINANCIEROS**

BANCO INTERNACIONAL	0,91	<u>0,91</u>
TOTAL		237.730,91

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	17.729,28
520202	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	2.261,83

520203	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	1.010,65
520203	GASTO PLANES BENEFICIO EMPLEADOS	100,00
520208	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	2.234,94
520211	PROMOCION Y PUBLICIDAD	1.455,76
520212	COMBUSTIBLES	3.208,01
520213	LUBRICANTES	277,85
520218	GUA, ENERGIA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	670,89
520219	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD	298,33
520220	IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	2.543,33
520221	DEPRECIACIONES	477,05
520222	AMORTIZACIONES	160,00
520224	GASTOS DE UTILIZACION EN PROCESO CONSTRUCCION	190.740,88
520228	OTROS GASTOS	1.589,34
5203	GASTOS FINANCIEROS	
520301	INTERERES	13,38
TOTAL		223.771,12

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 asista a instrucciones dictadas por la Superintendencia de Compañías a fin de que la contabilidad y la presentación de los estados financiero al termino del ejercicio económico del dos mil trece, se los 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 veraz y oportuno, con las exigencias de cada uno de estos 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 OFICIAL 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 dado fiel cumplimiento a estas exigencias.
- Del análisis de los estados financieros del año 2013, se desprende que existe una utilidad neta de 8.899,38 dólares, en razón que los gastos administrativos como remuneraciones unificadas, beneficios legales, y gastos generales de administración fueron inferiores a los ingresos, que estos no sufrieron incremento, debido a que al cierre del ejercicio económico se vendieron 5 casas del conjunto residencial CIUDAD COLON.

Portoviejo, 28 de febrero de 2013



Arq. Guido Bravo Hernández
GERENTE GENERAL