

Quito, 25 de Marzo del 2.008

Sr. Patricio Loza Rivadeneira

PRESIDENTE DE URVINCOS CIA. LTDA-

Arq. Ernesto Sarzosa Espinosa

GERENTE TECNICO-COMISARIO

De mis consideraciones.-

Con un respetuoso saludo pongo en su consideración el informe de las labores desarrolladas en el Ejercicio Económico 2.007 en las áreas Administrativas y Financieras.

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

En el año 2.007 hemos construido 8.657 m² de adoquinado en la etapa B de la UTS. Que constituye el 50% del área, no ha sido posible terminar por la presencia de abundantes lluvias durante gran parte del año, y por la interferencia de funcionarios del Municipio de la Zona Quitumbe.

La ampliación del plazo para la ejecución de las obras de infraestructura en la Urbanización se halla casi concluida, aspiramos que hasta el mes de Abril del 2.008 se haya obtenido una prórroga de 2 años más, tiempo que creemos será suficiente para concluir la Urbanización.

Para la calificación de la Compañía en el programa de viviendas en el MIDUVI se iniciaron los trámites por parte del Arq. Ernesto Sarzosa GERENTE TECNICO, aspiramos que hasta junio de éste año se concluya el trámite y podamos prestar el servicio a nuestros clientes con la consiguiente apertura de venta de casas a buen precio.

Hasta el 31 de Diciembre del presente año hemos construido una casa tipo de 84 m² de construcción en el terreno No 7 de la Manzana 10A en condiciones HABITABLE, y en los primeros meses del 2.008 se implementarán los acabados totales para que sea utilizada como Casa Tipo, la que servirá para promoción y ventas.

AREA ADMINISTRATIVA

Se ha logrado depurar en un 90% el Sistema de Recaudaciones determinándose los valores adeudados por los clientes, igualmente el Sistema Contable está actualizado y alimentado en la parte de recaudaciones por el mismo sistema. Tanto el sistema Contable como de



Recaudaciones se halla integrado en Red en seis computadores mas el Servidor que se han adquirido en este año par el mejor control, estos equipos se hallan utilizados por Gerencia, Contador, Recaudación, Auxiliar de Contabilidad Cobranzas y Ventas, adicionalmente se adquirió un computador para ser utilizado en el área técnica y bodega.

Para el mejor funcionamiento de la Compañía hemos desarrollado un taller con la intervención de Socios y Empleados a fin de determinar las áreas críticas y lograr corregirlas se discutió el segundo borrador del manual de procedimientos y funciones que será aplicado en éste año.

Sobre el juicio a la Sra. Ximena Paredes y Erika Vásquez estamos en la etapa de determinación de costas judiciales solicitadas por el Juez, para el inicio del remate de la vivienda.

Hemos iniciado la ejecución de obras en la etapa C de la UTS con la construcción de bordillos la que se halla terminada en un 80%, en la etapa Ay B se hallan concluidas las obras en el 90%, aspiramos que en un lapso de 2 años se concluya totalmente la UTS

Con la depuración del Sistema de recaudaciones y la determinación de los saldos morosos de clientes ha sido posible realizar gestiones de cobranzas y comunicación con los clientes para la emisión de escrituras, lo que nos permite además una planificación de inversiones en base a los recursos que se obtengan por estos conceptos, es imperativo la culminación de las obras en el tipo C, o el inicio de las actividades para que la comercialización de terrenos sea mayor pues la imagen que se presenta no es llamativa y se pierden ventas.

INFORMACION FINANCIERA

Las recaudaciones obtenidas en el 2007 corresponden básicamente a obras de infraestructura en un monto de 223.915 dólares que corresponde al 62% del total; por cuotas de terrenos 53.233 dólares que equivalen al 15% y por ventas nuevas 63.545 dólares que equivalen al 18%; el 5% restante constituye ingresos por acera, derechos de escrituras e interés de mora; considerando que en la etapa A y B casi no tenemos terrenos para la venta , es necesario emprender en forma agresiva la ejecución de obras en la etapa C para lograr ventas nuevas en este sector.

No hemos logrado aún incursionar en venta de casas por cuanto no tenemos la calificación en el MIDUVI y la casa tipo está en la etapa de acabados, circunstancia que presupuestariamente nos afectó en nuestras estimaciones, no obstante del presupuesto estimado en ingresos para ésta año se logró recaudar el 100%.

En el año se logró tener una utilidad de 49.82% de lo estimado, lo que nos permite observar que la planificación fue adecuada y se cumplieron con las expectativas financieras para éste año.

A continuación presentaré algunos índices financieros que abalizan la solidez de la Compañía.

CAPITAL DE TRABAJO

ACTIVO CORRIENTE	-	PASIVO CORRIENTE	
323.765	-	133710	= 190.055



Con el cobro de la cartera corriente dispondremos de los recursos necesarios para emprender proyectos de vivienda, disponemos de un Capital de Trabajo de US-\$ 190.055.

LIQUIDEZ

ACTIVO CORRIENTE - INVENTARIOS

PASIVO CORRIENTE

$$\frac{323.765}{133710} = \frac{119074}{133710} = 1.53$$

133710

Significa que disponemos de 1.53 dólares para pagar cada dólar de deuda en caso de necesidad.

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO

$$\frac{\text{UTILIDAD}}{\text{APORTACIONES}} = \frac{11.840}{22.341} = 0.53$$

APORTACIONES 22.341

Este índice significa que en el presente año hemos obtenido el 53% de rentabilidad del patrimonio.

CONCLUSION

La implementación del Departamento de Ventas y Cobranzas ha sido fundamental para la ejecución de las actividades de la compañía sin acudir a endeudamientos, junto con el desarrollo del sistema contable y de recaudaciones. El apoyo de los Socios para las actividades en las cobranzas y ventas ha determinado los resultados satisfactorios que pueden mejorar aún más con la ejecución de obras en el campo.

Sobre los resultados del 2.007 sugiero se distribuya a los socios en su totalidad.

Atentamente,

Lcdo. Fernando Sarzosa Llerena

GERENTE DE URVINCOS

