

INFORME DE GERENCIA 2014



Elaborado por: Juan Gabriel
Villagomez Valdez

En el presente informe dando cumplimiento a los requisitos exigidos por los estatutos internos de la compañía y la Superintendencia de Compañías, pongo a consideración el presente informe a la Junta General de Accionistas de la empresa INMOMUNDICASACIA LTDA.

IN M O M U N D I C A S A C I A L T D A

Tarqui N15-444 y Estrada
Edificio Karina 11
Piso 6 Oficina 61

3216226 / 3216242

3216226

15/03/015

En cumplimiento a lo dispuesto a la Ley de Compañías y a los Estatutos de la Empresa, me permito poner en consideración de la Honorable Junta el Informe acerca del movimiento económico del año 2014.

1. En cuanto al cumplimiento de objetivos previstos para el ejercicio económico materia del informe.

Me permito informar que el año 2014 ha sido un excelente año en cuanto a nuevos contratos de construcción y obras para nuestra empresa, al ser el BIESS un motor fundamental para construcción, estamos en un excelente nivel de precios para presupuestos y cronogramas para trabajar de la mano con el BIESS para nuevas Obras.

Este año ha sido de gran acogida por el mercado inmobiliario ya que gran parte de nuestros clientes han optado por nuestra compañía ya que a la hora de construir ellos prefieren construir en un propio terreno que comprar vivienda terminada en conjunto esto se da por las áreas ofrecidas por la competencia y precios.

Podemos determinar que INMOMUNDICASA ha implementado un modelo de diferenciación en el producto lo que le permite tener aceptación en el mercado constructor.

Hemos inclinado el objetivo de este año a atraer nuevos clientes en cuanto a ejecución de Obras de Residencias Unifamiliares dejando en segundo plano la colocación de Vivienda Terminada de promotores aliados en cuanto a ventas inmobiliarias.

Estamos construyendo directamente a nuestros clientes, ofreciéndoles calidad y precio.

2. En cuanto al cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio

Me permito informar que se acatado estrictamente con todo lo dispuesto por la junta general de accionistas mediante las resoluciones de la junta, nombramientos y todo lo requerido por la misma, respetando los estatutos de la constitución de la compañía y en lo principal a lo que estipula la Superintendencia de Compañías en las atribuciones que compete.

3. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio en el ámbito administrativo, laboral y legal

ADMINISTRATIVO

Se implementó un software de manejo contable FENIX para mantener el control contable de todas las operaciones que se realiza dentro de la compañía, es un en el cual la compañía ha invertido para mantener organizada la empresa en temas contables y tributarios, la empresa puedo determinar que va creciendo sus operaciones de compras y facturación por ende y por la cantidad de clientes se hace indispensable la inversión en control contable.

LABORAL:

Este año mantenemos nuestra política laboral y hemos aplicado todo lo requerido por el Ministerio de Relaciones Laborales e IESS.

LEGAL:

El proceso continúa pero la posición de la compañía es la misma, el área legal ha respondido a todos los requerimientos solicitados por las entidades respectivas, me permito informar a ustedes que la compañía NO es la constructora a cargo de ese proyecto, la responsabilidad económica y de construcción ante los clientes es de exclusividad del Sr. WALTER VALLEJO quien es tan solo un constructor que nos ha contratado para ayudarlo a gestionar las ventas de sus casas; la empresa para realizar estas ventas ha validado escrituras, gravámenes, títulos de propiedad y demás requeridos para calificar al cliente y vender sus casas, toda responsabilidad de entrega es directamente del constructor.

La parte legal de la compañía está al tanto del proceso que no es de índole directa sino más bien indirecta por gestión de corretaje inmobiliario.

Me permito aclarar que la compañía no cuenta con procesos legales directos y que más bien contamos con excelentes referencias tanto de constructores aliados como clientes que han decidido construir su casa en propio terreno, al momento hay un gran crisis en el sector inmobiliario, pero nuestro trabajo nos da las herramientas necesarias para afrontar y hacer de esta crisis una oportunidad en el negocio inmobiliario.

4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.

Pongo a su conocimiento que una vez revisados los libros contables el resultado del periodo nos da una utilidad neta de \$1226.54 (Mil doscientos veinte y seis con 54/100 dólares de los Estados Unidos de América).

Podemos determinar que mantenemos un control sobre el Gasto que nos permite mantener los gastos operativos fijos y variables bajo control.

De la misma manera podemos determinar que mantenemos una suficiente liquidez para cumplir con las obligaciones a mediano y largo plazo ya que nuestra razón de liquidez es de 8 que nos muestra que disponemos de 8.00 usd por cada dólar de obligaciones, se me hace pertinente informar que hay cartera inmobiliaria por cobrar, es indispensable que hagamos un plan estratégico que permita bajar las cuentas por cobrar a clientes y no mantener un activo improductivo, realizando un análisis financiero vemos que gran parte del capital de trabajo se concentra en las cuentas por cobrar de contratos que están en ejecución.

5. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico

Una vez cumplidas con las obligaciones de distribución de utilidades a trabajadores, la propuesta que pongo a consideración de la junta es que toda utilidad que obtiene la compañía sea reinvertida en la misma para consolidar el giro del negocio y sea aplicado a aporte socio futuras capitalizaciones y consolidar el patrimonio de la compañía.

6. Recomendaciones a la junta general respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico.

Me permito recomendar a la Junta que el crecimiento de la compañía es óptimo, la confianza depositada por clientes, promotores cada día va en aumento, por ende veo la necesidad de que podamos aplicar a líneas de financiamiento para poder emprender proyectos propios de construcción.

Hemos creado una excelente imagen de la compañía al participar en ferias de vivienda y medios publicitarios, puedo decir que INMOMUNDICASA CIA. LTDA. es una de las principales competencias para cualquier empresa que decida construir en propio terreno.

Somos una de las pocas empresas constructoras que gestiona financiamiento a través del BIESS y bancos privados para la obtención de crédito para construcción de vivienda en propio terreno, así lo demuestra las ferias en las cuales hemos sido invitados a participar como es: Feria Clave. Feria del Colegio de Ingenieros Civiles, Feria del BIESS.

Por lo cual recomiendo buscar fuentes de financiamiento que nos permita entrar más agresivamente a este nicho de mercado y fortalecer nuestra capacidad constructiva operativa.

Adjunto Copia de los Estados Financieros ingresados al SRI.

Agradezco de antemano la confianza depositada a mi persona en el cargo de Gerente General y espero que toda la gestión cumpla con todas sus expectativas.

Atentamente,

Sr. Juan Gabriel Villagómez Valdez.

MUNDICASA CIA. LTDA.
R.W.C.: 1792284848001