

# INFORME DE GERENCIA

**PERIODO: "12/Octubre/2015 - 31/Diciembre/2015"**

## 1 INTRODUCCIÓN

Sres. Socios de la compañía TERRENYEXPERIENCIA MM&S SERVICIOS RECREACIONALES CIA. LTDA.

Yo, Sebastián Elías Piedra Butiñá, en mi calidad de gerente de la compañía cumplo con presentar mi informe de labores del periodo a tratar en el cual se han desarrollado las siguientes actividades.

## 2 GENERALIDADES

En el presente informe se presentará el desempeño y progreso de la empresa TERRENYEXPERIENCIA MM&S SERVICIOS RECREACIONALES CIA. LTDA. En las Especificaciones realizadas por gerencia irán detalles en cada uno de los puntos.

## CONTENIDO

<b>1</b>	<b>Introducción.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Generalidades .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Actividades Realizadas El Mes de Octubre .....</b>	<b>3</b>
3.1	Constitución De La Compañía .....	3
3.2	Apertura De Cuenta Corriente.....	3
3.3	Contratos Octubre .....	3
3.3.1	Máster Monserrath del Rocío Piedra Butiñá .....	3
3.3.2	Sr. Eduardo Felipe Espinoza Montenegro .....	3
3.4	Depósitos Iniciales .....	3
3.5	Registro De Logo Corporativo En Institución IEPI .....	3
<b>4</b>	<b>Actividades Realizadas El Mes De Noviembre .....</b>	<b>4</b>
4.1	Actas de Junta Noviembre .....	4
4.2	Contrataciones Noviembre .....	4
4.3	Modificaciones Proyecto Terreny .....	4
4.4	Elaboración de plano informativo (Arq. Raimer Aguirre) .....	4
<b>5</b>	<b>Actividades Realizadas el Mes de Diciembre.....</b>	<b>5</b>
5.1	Aumento de Capital \$99.600,00.....	5

  
 Directe Lluís Cordeiro S-27 y Honorato Vázquez  
 RUC: 019041841300  
 Telf: 07 284938  
 09988433



5.2	Contrataciones Diciembre.....	5
5.3	Registro de Contabilidad .....	6
5.4	Cotizaciones de Materiales (Juegos) "Inversiones y Destinos" .....	6
5.5	Bumerang y Tass .....	6
5.6	Levantamiento Topográfico .....	6
<b>6</b>	<b>Cronograma De Actividades Realizadas Hasta 31/Diciembre/2015.....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Análisis Financiero De La Compañía .....</b>	<b>8</b>
7.1	Liquidez.....	8
7.1.1	Razón Corriente .....	8
7.1.2	Capital De Trabajo .....	8
7.2	Endeudamiento.....	8
7.2.1	Apalancamiento.....	8
7.2.2	Endeudamiento .....	8
7.3	Rentabilidad .....	8
7.3.1	Rendimiento Sobre El Patrimonio (ROE).....	8
7.4	Análisis Dupont .....	9
7.4.1	Rentabilidad sobre Activos (ROA).....	9
7.4.2	Multiplicador De Apalancamiento Financiero (MAF) .....	9
<b>8</b>	<b>Conclusiones.....</b>	<b>9</b>





## 4 ACTIVIDADES REALIZADAS EL MES DE NOVIEMBRE

### 4.1 ACTAS DE JUNTA NOVIEMBRE

Se realizó la junta el día 8 del presente mes para tratar los siguientes puntos:

1. Aumentar el Capital social de la compañía a \$100000.00
2. Analizar visita del técnico Juan Felipe Giraldo Cano: " establecer los siguientes pasos a dar con el proyecto en ejecución"
3. Contrataciones (Dep. Contabilidad y Dep. Marketing)
4. Asuntos Varios

Se realizó la junta del 18 del presente mes para tratar el siguiente punto:

1. Aumento del capital social a \$100000.00

Aprobación del acta del día 18 del presente mes.

### 4.2 CONTRATACIONES NOVIEMBRE

Se contrató al siguiente personal:

- Gabriela Rodríguez ingresó como contadora debido a los requerimientos establecidos en la ley para cumplir con la fecha máxima de ingreso de contador de la empresa en la Entidad Reguladora SRI.
- Contratación al Técnico Juan Felipe Giraldo Cano por concepto de Asesoría del proyecto TERRENY PARK los días 9 al 13 del presente mes.
- Se contrató al Arquitecto Raimer Aguirre para la elaboración del plano informativo y su posterior ingreso al municipio para la aprobación del anteproyecto TERRENY PARK y adicionalmente su plano arquitectónico.

### 4.3 MODIFICACIONES PROYECTO TERRENY

Posteriormente de la visita del técnico Juan Felipe Giraldo Cano se reformó los juegos del proyecto; se cambió de un total de 8 juegos a 16 juegos inicialmente, también se negoció con el propietario de los juegos para la modalidad de cuentas compartidas en dos de los juegos que formarán parte del parque, siendo estos juegos: A) EXTREME BUNGEE, B) BUNGEE TRAMPOLINE

Se estudió la rentabilidad de cada uno de los juegos que han sido decididos para el desarrollo operativo de Terreny park.

### 4.4 ELABORACIÓN DE PLANO INFORMATIVO (ARQ. RAIMER AGUIRRE)

El Arquitecto Raimer Aguirre mantiene un compromiso con la compañía contraído el día 13/11/15 en elaborar el plano informativo y los planos arquitectónicos para los trámites correspondientes con el GAD municipal de la ciudad de Cuenca, quedando pendiente la elaboración personal del contrato por un monto de \$9.000,00.

## 5 ACTIVIDADES REALIZADAS EL MES DE DICIEMBRE

### 5.1 AUMENTO DE CAPITAL \$99.600,00

El día 1 de Diciembre del año 2015 se realizó el aumento de capital aprobado en el acta del 18/11/15; el ingreso se realizó en la superintendencia de compañías y posteriormente en el Registro Mercantil de la ciudad de Cuenca, quedando vigente el nuevo capital por el valor de \$100.000,00 y con compromiso de los socios bajo declaración juramentada de cancelar la totalidad de las participaciones de la siguiente manera:

- 25% en los primeros 30 días a partir de la inscripción
- 75% durante los 11 meses restantes luego de haber transcurrido el primer mes correspondiente al 25% inicial.

### 5.2 CONTRATACIONES DICIEMBRE

- Contrato de Auxiliar contable en fecha 1/12/15 ( personal contratado a medio tiempo en horario de 14H00 – 18H00)
- Se firma contrato el día 8/12/15 con la empresa INVERSIONES Y DESTINOS S.A.S. con su representante legal actuando en nombre propio JUAN FELIPE GIRALDO CANO una vez terminadas las negociaciones de los días 9 – 13 de Noviembre de 2015, para el desarrollo de los juegos acordados incluyendo los juegos en modalidad de cuentas compartidas.
- Contrato el día 15/12/15 a la empresa de publicidad y mercadeo colombiana "BUMERANG LTDA. " Con NIT 900.181.970-1, la cual la empresa BUMERANG LTDA., la cual se encuentra obligada a:
  - Asesoría en campo publicitario a la empresa en las siguientes actividades:
    - Desarrollo gráfico y conceptual de imagen corporativa.
    - Desarrollo mensual de piezas gráficas.
    - Multimedia.
    - Redes Sociales.
    - Página web.
  - Se establece con un valor de FEE mensual por el valor de \$1.250,00 libre de retenciones e impuestos.
- Los Ingenieros del Arq. Raimer Aguirre adquieren un compromiso el día 20/12/15 de realizar el levantamiento topográfico y la señalización del terreno plasmando el primer diseño del plano informativo del Arquitecto Raimer Aguirre.
- Se contrata a la empresa TASS RELACIONES PÚBLICAS MÁS EVENTOS ( TANIA SARMIENTO ) el día 21/12/15 por un valor de FEE mensual de \$950,00 incluido impuestos y retenciones; TASS se obliga a cumplir con TERRENY en los siguientes aspectos:
  - Marketing y relaciones públicas.
  - Publicidad
  - Comunicación integral con medios de comunicación
  - Comunicación interna
  - Comunicación en crisis
  - Manejo de Eventos

- Monitoreo de medios
- Consecución de patrocinios
  - Se negoció que el valor de este servicio corresponderá al 4% del subtotal del aporte obtenido por el patrocinador sea vía canje o efectivo mismo que será cancelado luego que el patrocinador realice el pago.

### 5.3 REGISTRO DE CONTABILIDAD

En el mes presente la auxiliar contable empieza en sus labores en la compañía y a llevar registro de la contabilidad a partir del mes de Octubre la fecha en la que se constituye la compañía.

### 5.4 COTIZACIONES DE MATERIALES (JUEGOS) "INVERSIONES Y DESTINOS"

A partir del día 8/12/15 se realizó las cotizaciones de material para su posterior desarrollo en el mes de diciembre.

### 5.5 BUMERANG Y TASS

Acoplamiento de las empresas para la iniciación de su desempeño laboral, desde 15/12/15.

### 5.6 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

Se empieza el levantamiento topográfico del terreno los días de la segunda semana de Diciembre y la demarcación con cal del diseño del primer plano del parque realizado por el Arq. Raimer Aguirre.

## 6 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES REALIZADAS HASTA 31/DICIEMBRE/2015

Actividades	Octubre				Noviembre				Diciembre			
	1-10	12-17	19-24	26-31	2-7	9-14	16-21	23-30	1-5	7-12	14-19	21-31
Constitución compañía	█	█										
Apertura Cta. Corriente		█										
Contrataciones			█	█	█	█	█	█		█	█	█
Depósitos			█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Ingreso a Caja en Efectivo					█	█	█	█	█	█	█	█
Ingreso por Préstamos			█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Actas de Juntas					█	█	█	█				
Registro de Logo Corporativo			█									
Actas Juntas					█	█	█	█				
Modificaciones Proyecto							█	█	█	█	█	█
Aumento de Capital								█	█	█	█	█
Elaboración Diseño Planos TERRENY						█	█	█	█	█	█	█
Registro Contabilidad								█	█	█	█	█
Estados Financieros				█				█	█	█	█	█
Cotizaciones										█	█	█
Bumerang y TASS										█	█	█
Levantamiento Topográfico										█	█	█

## 7 ANÁLISIS FINANCIERO DE LA COMPAÑÍA

Con respecto al periodo considerado en el presente informe, con el fin de generar criterios y tomar de decisiones a futuro, se han analizado los datos de Estado Financiero y Estado de Resultados Integrales de TERRENYEXPERIENCIA MM&S SERVICIOS RECREACIONALES CIA. LTDA., del periodo comprendido entre las fechas del 12 de Octubre del 2015 al 31 de Diciembre del 2015. El Análisis financiero correspondiente se ha realizado en base a los resultados de ratios.

### 7.1 LIQUIDEZ

#### 7.1.1 Razón Corriente

El valor de la Razón corriente es de 32.48 veces, nos muestra el número de veces que por cada dólar invertido se puede cubrir esa deuda a corto plazo, inicialmente esto nos puede dar una idea que la empresa está muy bien pero hay que considerar el periodo en el que nos encontramos de inversión en el cual son pocas las deudas adquiridas y es mucho el capital invertido.

#### 7.1.2 Capital De Trabajo

Nos encontramos con un ratio que nos da positivo y es de **USD \$77.369,40** que es el dinero con el que la empresa cuenta para el trabajo futuro como inversiones, sostenibilidad administrativa y operativa etc.

### 7.2 ENDEUDAMIENTO

#### 7.2.1 Apalancamiento

La empresa no presenta un nivel de endeudamiento alto con sus acreedores es decir que para el presente periodo el 3.18% está comprometido con terceras personas (acreedores).

#### 7.2.2 Endeudamiento

La compañía la participación de los acreedores para el periodo analizado es del 3.08% del patrimonio está comprometido con los acreedores lo cual este dato para la compañía no expresa ningún tipo de riesgo ya que no es un porcentaje representativo.

### 7.3 RENTABILIDAD

#### 7.3.1 Rendimiento Sobre El Patrimonio (ROE)

Este indicador muestra que la empresa tiene -29.25% de rentabilidad para el presente periodo lo cual se debe a que no se han registrado ventas ni ningún tipo de ingresos para la compañía; este dato no se vuelve preocupante debida a que la compañía aún no ha iniciado sus actividades de operación, razón por la cual es razonable que aún no tenga rentabilidad en este periodo.

## 7.4 ANÁLISIS DUPONT

### 7.4.1 Rentabilidad sobre Activos (ROA)

Este dato nos indica que por cada unidad monetaria invertida en activos la empresa obtiene esa cantidad de unidades monetarias de utilidad netas.

Entonces tenemos -0.2834 y esto se debe a la situación de composición sólida de la compañía.

### 7.4.2 Multiplicador De Apalancamiento Financiero (MAF)

Significa que los activos representan el 103.18% del patrimonio de los accionistas, o sea, que por cada dólar invertido por ellos hay \$1.0318 en activos. Consecuentemente, los restantes 3 centavos están siendo financiados por terceros. Por ende, entre mayor sea el **MAF** mayor será el nivel de apalancamiento.

#### 7.4.2.1 Conclusión Análisis Dupont

Tenemos un análisis que nos muestra el -29.25% de rentabilidad en la empresa el presente periodo y se ha localizado que la causa de esta rentabilidad como ya fue expresado en el ROE se debe a la operatividad de ingresos nula por parte de la empresa en el presente periodo.

## 8 CONCLUSIONES

Con todo esto se puede decir que el proyecto se encuentra en su etapa inicial en cuanto a la obra, y se espera que la obra concluya para el año 2016 con su implementación total y la puesta en funcionamiento del parque a construir de dicho proyecto.

Todas estas labores están centradas en la utilización eficiente y eficaz de la inversión de los socios, así como buscar fuentes de financiamiento que sean más acordes para la compañía tanto en banca privada, pública y otros medios de financiamiento existentes como cuentas por pagar a proveedores etc.

Se puede acotar que se encuentran gestiones avanzadas con banco de la producción produbanco s.a. para la consecución de un posible préstamo a largo plazo en un futuro, que permita a la compañía apalancarse y de esta manera poder llegar a la culminación total en sus obras de construcción.

Se pretende que para este año 2016 se procederá con las importaciones una vez efectuado el aumento de capital previsto.

En cuanto a los estados financieros de la compañía se puede observar que se cuenta con una cantidad de \$18851.46 por concepto de anticipo a proveedores referente a las importaciones de los activos fijos de la compañía que se tiene planificado para el año 2016 su recepción y la cancelación total de los valores pendientes, además que dentro de esta suma se encuentran valores anticipados por contrataciones previas; la empresa todavía cuenta con \$52876.64 en cuentas por cobrar a socios, pendiente del aumento de capital realizado en el último mes del año 2015.

Esta empresa cuenta con un total de activos por el valor de \$79827.40 hasta la fecha en la que parte del mismo se encuentra especificado en el párrafo anterior; Los pasivos de la empresa se encuentran

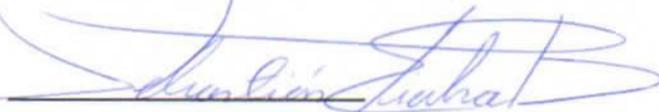
compuestos por deudas a tercero y cuentas con el estado por lo que esta compañía se encuentra en un proceso de formación.

En cuanto al estado de resultados debido a que la compañía se encuentra en una etapa de pre operación ya que en estos momentos se encuentra en una etapa de elaboración de obra, no se cuenta con ingresos y todos los costos han sido asignados a la obra como lo indica la ley.

Se estima que para el próximo año la rentabilidad de la empresa aumente ya que se tiene planificado que para el 2016 iniciarán las actividades de operación normales de la compañía, pero para los primeros meses la rentabilidad bajará aún más debido a la inversión que se está realizando, pero con estos datos puedo decir que es una excelente compañía y muy rentable ya que para el próximo año 2016 se espera obtener utilidades del ejercicio que posteriormente se decidirá qué hacer con ellas.

Finalmente agradezco por el apoyo de los colaboradores de las diferentes áreas de la compañía que son de gran importancia para el desarrollo de la misma.

ATENTAMENTE,



SR. SEBASTIÁN PIEDRA BUTIÑÁ

C.I. 0302189584

GERENTE