

91053

Quito, 25 de abril del 2.007



Superintendencia de
Compañías

30 ABR 2007

INFORME DE GERENCIA

**SEÑORES SOCIOS:
"VIVIECO CIA. LTDA."**

DIVISION INFORMATICA

Presente

Cumplimiento, la disposición contenida en los Estatutos Sociales de la Compañía y de acuerdo con la Resolución de la Superintendencia de Compañías, pongo en conocimiento de la Junta Extraordinaria, el informe de mi gestión realizada, correspondiente al ejercicio económico del primero de enero al treinta y uno de diciembre del año dos mil seis.

1.1 Las operaciones de la Compañía no se han desarrollado de acuerdo a las expectativas proyectadas al inicio del ejercicio, afectadas por la liquidez, el costo del capital, la inflación, y como consecuencia de esta variable económica el creciente incremento de los precios de los materiales para nuestro proceso de producción, además cabe mencionar el aumento de empresas competidoras con planes de vivienda que presentan financiamientos a largo plazo y con precios competitivos.

En relación a las metas y objetivos propuestos, debo referirme al parámetro indicador de la evolución de la gestión y operación de la Compañía, representada por el volumen de ventas del periodo. En el ejercicio 2.005 el monto de ventas alcanza a \$ 133.900.00 y en este periodo las ventas suman \$ 90.300.00, marcando un decremento de \$ 43.600.00 que equivale al 33% de disminución en el volumen de ventas del periodo 2.006 comparado con el año 2.005.

Por lo tanto se produjo falta de liquidez monetaria provocada por la disminución en el volumen de ventas, la misma que se refleja en los resultados del ejercicio 2006.

Nos planteamos el objetivo de terminar de vender, recaudar y de construir El Conjunto La Zarzuela No.1, así como todas las obras pendientes en los Conjuntos Diana de Gales 1 y Diana de Gales 2, al momento hemos cumplido estos objetivos en un 50% puesto que aún quedan por vender 4 casas para recuperar la inversión y realizar las obras pendientes que no se lograron terminar en este ejercicio.

Al analizar las razones por las que los objetivos planteados no se pudieron cumplir encontramos que necesitamos, reforzar el tema de las ventas dinamizando y optimizando los recursos publicitarios, no fue posible el envío de las cartas de presentación en los destacamentos militares debido a los cambios de reglamentación en Fuerzas Armadas.

En vista de no contar con la liquidez suficiente para ofrecer nuestro producto con un amplio financiamiento, se decide suspender temporalmente este tipo de financiamiento así como las ventas con crédito directo.

MU

Se esta tratando de concretar negociaciones para la adquisición de un terreno de 2.000 m² en el sector de San José de Morán al norte de la ciudad de Quito, y un terreno de 1.500 m² en la Liberad sector Magdalena al sur de Quito.

1.2 Se ha cumplido con las disposiciones y resoluciones emitidas por la Junta General de Socios durante el período 2006.

1.3 Manifiesto que objetivos sociales de la Compañía se ha cumplido, mediante pagos de sueldos a empleados, mano de obra, se ha pagado los impuestos al Servicio de Rentas Internas, pago de patente al Municipio, pago a la Seguridad Social, pago a nuestros proveedores, pago de garantía pólizas Buen Uso de Anticipo por venta de casas a las personas militares que son socios del ISSFA.

En el presente período subió el precio de los materiales de construcción incidiendo de esta manera en los costos de las casas.

1.4 A continuación se presenta un Análisis Financiero en el que se considera valores reales comprendidos entre el primero de enero y el treinta y uno de diciembre del año dos mil seis de la Compañía.

PRUEBA DE LIQUIDEZ

INDICE DE LIQUIDEZ

$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$

$$\frac{127.338.14}{119.947.40} = 1.06 \text{ veces}$$

Este indicador económico interpreta, que los Activos Corrientes que mantiene la Compañía le permite cubrir el total de los Pasivos, es decir que por cada \$ 1.00 de Pasivos se tiene 1.06 para cubrir las obligaciones, de tal manera, decimos que si se vendieran los Activos se podría cubrir el 100% de los Pasivos de la Compañía.

PRUEBAS DE RENDIMIENTO

MARGEN BRUTO DE UTILIDAD

$\frac{\text{Utilidad Bruta de Operación}}{\text{Ventas Netas}}$

$$\frac{39.741,67}{90.300} = 0.44$$

Este indicador quiere decir que el 44% de las ventas totales es la Utilidad Bruta de Operación

J.M.

ANÁLISIS DEL BALANCE GENERAL DEL PRESENTE AÑO EN RELACION CON EL EJERCICIO PRECEDENTE

	2005	2006	Diferencia		%
			Disminución	Incremento	
ACTIVO					
Activo Corriente	101.275,79	127.338,14	-	26.062,35	25,73
Activo Fijo	1.793,39	1.598,89	194,50	-	10,85
Activo Diferido	19.571,95	39.688,72	-	20.116,77	102,78
Otros Activos	5.650,00	5.650,00	-	-	-
Total Activo	128.291,13	174.276,75		45.984,62	
PASIVO					
Pasivo Corriente	90.288,58	119.947,40	-	29.658,82	32,85
Pasivo Diferido	33.604,10	49.206,55	-	15.602,45	47,32
Total Pasivo	123.892,68	169.153,95		45.261,27	
PATRIMONIO					
Capital	4.000,00	4.000,00	-	-	-
Aportes F. Capitalizaciones	9.000,00	9.000,00	-	-	-
Reserva Legal	158,94	158,94	-	-	-
(-)Pérdida Acumulada Ejercicios Anteriores	7.796,72	8.760,49	-	963,77	-
Utilidad/Pérdida del Ejercicio	963,77	723,35	-	1.687,12	175,05
Total Patrimonio	4.398,45	5.121,80			
Total Pasivo + Patrimonio	128.291,13	174.276,75			

Análisis del Activo

Activo Corriente:

Existe un aumento en el grupo del Activo Corriente en un porcentaje del 25.73% con relación al año 2005 debido a que en el presente período se ha producido un incremento significativo en la cuenta inventario de productos en proceso, por las casas construidas en 90% que no se pudieron vender en el 2006.

Activo Fijo:

En la Cuenta Activo Fijo se produce una disminución del 10.85% que corresponde al aumento de gasto por depreciación acumulada de los Activos Fijos.

Activo Diferido:

M.

Dentro de Otros Activos tenemos la cuenta Desembolso Proyectos Terminados que en este período se ha incrementado por erogaciones realizadas con antelación a la realización del gasto.

Activos Largo Plazo:

Dentro de este activo, aparece la Cuenta Cuentas por Cobrar, que corresponden a saldos pendientes de la ventas, con crédito directo a clientes, con plazo mayor a 1 año

Análisis Pasivo

Pasivo Corriente

Dentro del Pasivo Corriente encontramos que en cuentas por pagar existe un incremento debido a un aumento de las obligaciones con instituciones financieras a nombre personal para seguir adelante con el desarrollo de la construcción y de todas las actividades de la empresa.

El Pasivo corriente ha aumentado de 90288.58 en el año 2005 a 119.947.40, equivalente al 32.85%.

Análisis Patrimonio

Dentro del Patrimonio el resultado del ejercicio es una utilidad de \$ 723.35 que comparada con la pérdida obtenida el año 2.005 de -953.77 que corresponde a un incremento de las ganancias equivalente al 175.05%

ANÁLISIS ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS CON RESPECTO A LAS VENTAS TOTALES

Del 01-01-06 Al 31-12-06

90.300.00	Ventas Totales	100 %
- 50.558.33	Costo de Ventas	- 55.99 %
<u>39.741.67</u>	Utilidad Bruta	44.01 %
- 39.018.32	Gastos Adm-Vtas	- 43.20 %
- 723.35	Pérdida del Ejercicio	0.81 %

PRUEBAS DE SOLVENCIA

NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

111

Total Pasivo
Total Activo

169.153.95 = 97.06%
174.275.75

Este indicador quiere decir que el 97% de los Activos Totales esta comprometido con las deudas de la Compañía.

Cabe mencionar que dentro del Pasivo Total, el 297% corresponde a la cuenta Anticipo de Clientes, dinero recibido por ventas realizadas, el mismo que se encuentra invertido en las casas terminadas y no vendidas.

APALANCAMIENTO TOTAL

Pasivo Total
Patrimonio

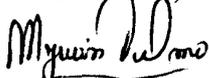
$$\frac{169.153.95}{5.121.80} = 33.03\%$$

El 33.03 veces del patrimonio comprenden las deudas de la empresa.

1.5 Como Gerente General de la Compañía, me permito nuevamente sugerir a la Junta General de Socios, de acuerdo a las condiciones de liquidez actual, se autorice y se apruebe un nuevo aumento de capital fresco.

Esperando haber cumplido el encargo delicado de llevar a cabo la administración de la Compañía, les reitero mi agradecimiento, y me pongo a orden de los señores socios para cualquier información adicional, al igual que se encuentran a disposición los libros contables.

Cordialmente,



Myrian Pulmo M.

GERENTE GENERAL

M.