

91053

Quito, 23 de abril del 2.008

## **INFORME DE GERENCIA**

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

**Presente**

En cumplimiento a disposiciones legales y estatutarias, contempladas en la Ley de Compañías vigente y Estatutos de la Compañía VIVIENDAS ECONÓMICAS VIVIECO CÍA. LTDA., respectivamente, me permito poner a consideración de la Junta General de Socios el presente informe, por las labores desarrolladas en el ejercicio económico del 2007, por la Administración de la Compañía:

### **1.- Objetivos de la Compañía:**

En el período económico motivo de este informe, la Compañía ha desarrollado sus operaciones en observancia a los objetivos sociales. Los estados financieros adjuntos: estado de situación financiera y estado de pérdidas y ganancias, evidencian su situación financiera y el movimiento de las operaciones, por el período económico comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año 2007.

De acuerdo a lo planificado para este ejercicio se ha continuado con la ejecución de obras para concluir los proyectos: Diana de Gales 1-2, Zarzuela 1 cuyos avances de construcción son los siguientes:

Conjunto La Zarzuela No.1, construido el 90%, falta por terminar el 10% que constituye la pintura interior de la Casa Comunal y pintura exterior del Conjunto.

El Conjunto Diana de Gales 1-falta un 10%, que es la construcción de la Casa Comunal, y Conjunto Diana de Gales 2-falta un 5% que son los terminados interiores y exteriores de la Casa Comunal.

Con respecto a las ventas de las casas del Conjunto La Zarzuela No.1, que se había planificado realizarlo dentro del primer semestre de éste ejercicio no fue posible hacerlo en virtud de que factores de competencia con empresas que venden casas con planes de financiamiento a largo plazo hacen que nuestras ventas se demoren hasta captar clientes acordes a nuestros planes de financiamiento, con el objeto de optimizar las ventas se ha realizado un trabajo tesonero de publicidad entregando trípticos e información en las visitas a instituciones como cuarteles militares, comandancia de policía, y a través de llamadas a posibles compradores, para ejecutar estas actividades de promoción y ventas se contrato una persona, sin embargo es necesario indicar que el hecho de no contar con nuevos proyectos ha fragmentado su labor pues únicamente podía ofertar las casas disponibles de este conjunto.

La construcción como la venta del Conjunto la Zarzuela fuera de los plazos previstos ha incidido en un incremento de costos y gastos administrativos.

Con relación a la marcha administrativa de la Compañía, es necesario informar que al no existir nuevos proyectos así como inyección de capitales, se ha tenido que recurrir al endeudamiento para solventar costos y gastos.

Con respecto al cumplimiento de objetivos sociales se han realizado los pagos de sueldos a empleados, mano de obra, impuestos fiscales, impuestos municipales.

## **2.- Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Socios:**

La Administración de la Compañía, ha cumplido las disposiciones superiores emanadas de la Junta General de Socios.

Con respecto al ejercicio del año 2007, la situación financiera mostrada en el balance general, así como el movimiento operativo del estado de pérdidas y ganancias, en sus aspectos más significativos, han variado en los siguientes valores:

En el ejercicio 2.006 el monto de ventas fue de \$ 90.300,00 y en este período las ventas suman \$ 116.450.00, marcando un incremento de \$ 26.150,00 que equivale al 28.96% de aumento en el volumen de ventas del periodo 2.007 comparado con el año 2.006.

Las operaciones de la Compañía no se han desarrollado de acuerdo a las expectativas proyectadas al inicio del ejercicio; la falta del capital fresco, el costo del capital y la inflación creciente en el precio de los materiales para nuestro proceso de producción, así como las empresas competidoras con planes de vivienda que presentan financiamientos a largo plazo y con precios competitivos determinó que no sean satisfactorios los resultados.

A continuación se presenta varias razones financieras, en el que se considera valores reales comprendidos entre el primero de enero y el treinta y uno de diciembre del año dos mil siete de la Compañía.

### **PRUEBA DE LIQUIDEZ**

#### **INDICE DE LIQUIDEZ**

Activo Corriente  
Pasivo Corriente

$$\frac{24.800.08}{77.199.17} = 0.32 \text{ veces}$$

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 dólar (\$1,00) de deuda únicamente se cuenta con \$0,32 centavos para cubrir las obligaciones, lo que nos demuestra que la empresa requiere la inyección de capitales frescos para la ejecución de nuevos proyectos que permitan obtener una rentabilidad capaz de solventar las deudas contraídas.

## PRUEBAS DE RENDIMIENTO

### MARGEN BRUTO DE UTILIDAD

Utilidad Bruta de Operación  
Ventas Netas

$$\frac{24.678,39}{116.450,00} = 0.2119$$

Este indicador quiere decir que el 21.19% de las ventas totales es la Utilidad Bruta de Operación

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

	2006	2007	Diferencia		%
			Disminución	Incremento	
<b>ACTIVO</b>					
Activo Corriente	127.338,14	24.800,08	102.538,06	-	80,52
Activo Fijo	1.598,89	1.208,97	389,92	-	24,39
Activo Diferido	39.688,72	68.671,57	-	28.982,85	73,03
Otros Activos	5.650,00	-	-	-	-
<b>Total Activo</b>	<b>174.276,75</b>	<b>94.680,62</b>			
<b>PASIVO</b>					
Pasivo Corriente	119.947,40	77.199,17	42.748,23	-	35,64
Pasivo Diferido	48.206,55	13.174,74	36.031,81	-	73,23
<b>Total Pasivo</b>	<b>169.153,95</b>	<b>90.373,91</b>			
<b>PATRIMONIO</b>					
Capital	4.000,00	4.000,00	-	-	-
Aportes F. Capitalizaciones	9.000,00	9.000,00	-	-	-
Reserva Legal	158,94	169,67	-	10,73	-
(-)Pérdida Acumulada Ejercicios Anteriores	-8.760,49	-8.556,58	203,91	-	-
Utilidad/Pérdida del Ejercicio	723,35	-306,38	1.029,73	-	142
<b>Total Patrimonio</b>	<b>5.121,80</b>	<b>4.306,71</b>			
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>	<b>174.276,75</b>	<b>94.680,62</b>			

## **Análisis del Activo**

### **Activo Corriente:**

Existe una disminución en el grupo del Activo Corriente en un porcentaje del 80.52% con relación al año 2006, debido a que en el año 2006 se contaba con inventarios en proceso (casas en fase de construcción) y en el 2007 al producirse las ventas, éstos se transfirieron a ingresos.

### **Activo Fijo:**

En la Cuenta Activo Fijo se produce una disminución del 24.39% que corresponde al aumento de gasto por depreciación acumulada de los Activos Fijos.

### **Activo Diferido:**

Dentro del Activo Diferido tenemos la cuenta Desembolso Proyectos Terminados que en este período se ha incrementado por la aplicación de los costos incurridos en la construcción de casas comunales, mantenimientos de casas vendidas en años anteriores, adoquinado, césped, pago de pólizas, de los conjuntos Diana de Gales 1-2, y la Zarzuela 1.

## **Análisis Pasivo**

### **Pasivo Corriente**

Dentro del Pasivo Corriente encontramos cuentas y documentos por pagar, el valor al 2007 de \$ 77.199.17 ha disminuido en el 35,64% comparado con el valor al 2006 de \$ 119.947,40, esto obedece a la cancelación de deudas.

### **Pasivo Diferido**

El Pasivo Diferido está compuesto por los anticipos de clientes que comparado con el año 2006 (\$49.206,55) ha disminuido en el 2007 (\$13.174,74) en el 73,23% y esto ocurre por cuanto al efectivizarse las ventas, éstos dineros se transfieren al ingreso.

## **Análisis Patrimonio**

La cuenta Reserva Legal incrementa su valor debido a que se realiza la provisión del 5% sobre la utilidad del ejercicio 2006

El resultado del ejercicio es una pérdida de \$ -306.38 que comparada con la utilidad obtenida el año 2006 de \$723.35 se produce una disminución de las ganancias equivalente al 142 %

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

**Del 01-01-07 Al 31-12-07**

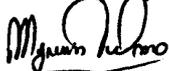
116.450	Ventas Totales	100 %
- 91.771.61	Costo de Ventas	- 78.81 %
24.678.39	Utilidad Bruta	21.19 %
- 34.826.88	Gastos Adm-Vtas	- 21.46 %
- 306.38	Pérdida del Ejercicio	- 0.27 %

**3.- Aspectos generales:**

- Recomiendo que la Junta general de socios, adopte las medidas pertinentes más convenientes a los intereses de la Compañía para que en el año 2008 se pueda operar razonablemente, en cumplimiento a los objetivos y según lo planificado para ese período, por la Administración.
- Los registros contables con sus respectivos anexos y documentos de soporte, se encuentran en las oficinas de la Compañía, a la disposición de los señores socios, en caso de requerirlo.
- En lo que tiene que ver con las resoluciones de la Junta General de Socios, todas las disposiciones se han cumplido en forma oportuna e integral.
- Analizando 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, acompañados de una inyección importante de Capital Fresco.
- Se solicita a la Junta general de socios considerar la adquisición de un terreno de 1.036.90 m<sup>2</sup> en la Liberad sector Magdalena al sur de Quito para iniciar un nuevo proyecto habitacional.
- En cuanto a la situación financiera de la Compañía, , la expectativa para el siguiente período se centra en el deseo de dinamizar y optimizar los recursos con el fin de mejorar nuestra posición económica financiera.
- Se solicita a la Junta general de socios aprueben y autoricen el aumento de capital social mediante aportaciones de dinero.

Esperando de esta forma haber cumplido con el encargo delicado de llevar a cabo la administración de la Compañía, reitero mi agradecimiento a la vez que me mantengo a la orden de los señores socios para cualquier información adicional.

Atentamente,



Myrian Fulmo M.  
GERENTE GENERAL