

INFORME DE GERENCIA

Periodo: enero – diciembre 2019

Tnlgo. Santiago Morales
Presidente de la Compañía,
Señoras y señores socios:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes señoras y señores socios para poner a vuestra consideración una síntesis de las actividades desarrolladas por la gerencia en el periodo de enero a diciembre del año 2019.

INTRODUCCION:

El año 2019, al ser ratificado como Gerente General se ha tomado en conjunto con ustedes señores socios las mejores decisiones para el crecimiento y buen funcionamiento de la EMPRESA COMERCIAL FAMILIAR MORALES CARRANZA ECOFAMOC CIA. LTDA.

Es así, que pese que al año anterior se constituyó en un año dramático debido a la situación de la economía ecuatoriana y la incertidumbre que esto genera en el ámbito de los bienes raíces, la administración ha venido desarrollando la empresa con un considerable crecimiento lo que se refleja en los estados financieros e inversiones realizadas.

Cabe mencionar para el presente informe la lamentable situación de emergencia sanitaria que estamos viviendo debido al Covid 19, lo que provocó la paralización de las actividades en su totalidad por la cuarentena obligatoria, lo que afectó considerablemente a la empresa, así como su situación financiera la que se les será expuesta en el punto correspondiente.

Aspecto Societario:

Se informa que el capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 está conformado de la siguiente manera:

La Lcda. Mercedes Carranza, propietaria de 100 participaciones iguales y nominativas de \$1.00 dólar cada una; equivalente al 25%. Sr. Santiago Morales propietario de 100 participaciones iguales y nominativas de \$1.00 dólar cada una; equivalente al 25%. La Dra. Sandra Morales propietaria de 100 participaciones iguales y nominativas de \$1.00 dólar cada una equivalente al 25%. Y el Sr. Washington Eduardo Morales Carranza propietario de 100 participaciones iguales y nominativas de \$1.00 dólar cada una; equivalente al 25%. Dando un total de \$400 dólares y 100% del capital suscrito y pagado.

Se realizó nombramientos de Presidente y Gerente General de la compañía con Acta # 043 de junta universal de Socios, celebrada el 5 de abril del año 2019.

Por decisión de los socios involucrados y por convenir a sus intereses se realizó la Resciliación de Transferencia de participaciones con Acta # 042 de junta universal de Socios, celebrada el 21 de febrero del año 2019.

Gestión Administrativa:

Se ha realizado la gestión para mantener al día a la empresa y sus obligaciones con las instituciones y organismos de control. Es decir, se realizaron los pagos correspondientes de contribuciones a las Superintendencia de Compañías, Patente Municipal, Impuesto a los activos, SRI, IESS y demás.

En la Ciudad de Riobamba, para obtener los permisos de operación de las actividades comerciales se tramitó la Patente Municipal, a cuyo costo se agrega el valor del 1.5 por mil del total de los activos registrados al cierre del último periodo económico.

Se realizó el registro y legalización de los Nombramientos de Presidente y Gerente General de la Empresa de acuerdo a lo resuelto por la Junta de socios para un nuevo periodo de 2 años, ratificandonos al Sr. Santiago Morales como Presidente y a mi persona Washington Morales como Gerente General.

Se realizó la negociación y nos pudimos adjudicar el Contrato de Construcción de los Conjuntos DANNA, DAYANN Y NATAHLI, propiedad del Ing. Juan Sánchez. Formalizado mediante Contrato N° VIV-3P-GG-190709. El mismo que fue firmado el 9 de julio de 2019 con un plazo de 10 meses. En razón de la emergencia provocada por el Covid 19, lo que obligó a paralizar las actividades desde el 17 de marzo de 2020 hasta el 01 de junio de 2020, al momento este proyecto ha sufrido una prórroga en su plazo, el mismo se planifica liquidarlo el mes de julio de 2020.

Se realizó la venta de dos lotes de la Urbanización de La Trinidad, los mismos que fueron unificados previamente; estos fueron los lotes 6 – 7 de la Mz. C. Recursos que fueron destinados a la construcción de las viviendas propiedad de la Empresa.

Se realizó la contratación de la empresa Villacepe Cía. Ltda. para la construcción de los proyectos B1 y B 2-3, concluyéndose satisfactoriamente el proyecto B 1 que consta de dos viviendas, por decisión mutua se terminó con el contrato del proyecto B 2-3 ya que realizado un análisis realizado por la Administración y el técnico en construcciones Ing. Luis Maigua; se concluyó que el valor acordado se lo podría optimizar.

Hemos propuesto a la junta de socios para implementar los siguientes Manuales y Reglamentos:

Organigrama Estructural de la Empresa, mision, vision y valores institucionales.

Plan Estratégico

Manual de Funciones y procedimientos.

Reglamento de Funciones

Manual de Políticas, Principios, Normas y Procedimientos Contables

Manual para el control y manejo de activos fijos,

Código de Ética

Finalmente, con mucha alegría y satisfacción de haber cumplido los objetivos planteados se informa que al momento nos encontramos en la explotación de la Urbanización La Trinidad, mediante la venta de algunos lotes y construcción de vivienda de interés público en otros como es de conocimiento de la junta de socios.

Gestión Social:

El periodo 2019 no se realizó gestión alguna. Cabe indicar que en virtud de la situación actual de emergencia sanitaria y la afectación que esta ha provocado a la empresa a nuestros colaboradores se les ha mantenido en nómina y con sus haberes al día hasta la fecha.

Situación Financiera:

Para analizar la situación financiera, su estructura, crecimiento, inversión y financiamiento de los recursos, insertamos un cuadro comparativo de los Balances de Situación General de los dos últimos periodos:

CUENTA	2018/12	2019/12	INCREMENTO O DISMINUCION	PORCENTAJE
Efectivo y equivalentes	\$ 2,735.41	\$ 4,779.22	\$ 2,043.81	43%
Activos financieros	\$ 20,340.12	\$ 39,995.54	\$ 19,655.42	49%
Inventarios	\$ 381,692.46	\$ 575,960.25	\$ 194,267.79	34%
ACTIVO CORRIENTE	\$ 404,767.99	\$ 620,735.01	\$ 215,967.02	35%
Propiedad planta y equipo	\$ 18,931.54	\$ 17,772.04	\$ -1,159.50	-7%
ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 18,931.54	\$ 17,772.04	\$ -1,159.50	-7%
ACTIVO TOTAL	\$ 423,699.53	\$ 638,507.05	\$ 214,807.52	34%

Como se observa en el cuadro, el activo total registra \$ 638,507.05, que representa el 34% de incremento con relación al 2018.

Este incremento es debido a las obras en proceso que mantiene la empresa, ya que de acuerdo al cronograma de ejecución, venta y/o plazos contractuales se culminaran el año 2020, podemos ver que el porcentaje mayor en las sub cuentas se encuentra en la de Inventarios registrado el 2019 \$ 575,960.25 obteniendo un incremento de \$ 194,267.79 con respecto al 2018, esto es equivalente al 34% de crecimiento.

CUENTA	2018/12	2019/12	INCREMENTO O DIMINUCION	PORCENTAJE
Cuentas y doc por pagar	\$ 115,105.63	\$ 227,147.63	\$ 112,042.00	49%
Otras obligaciones corrientes	\$ 5,215.16	\$ 3,241.68	\$ -1,973.48	-61%
Otros pasivos corrientes	\$ 6,096.48	\$ 109,343.84	\$ 103,247.36	94%
PASIVO CORRIENTE	\$ 126,417.27	\$ 339,733.15	\$ 213,315.88	63%
Cuentas por pagar diversas/relacionad.	\$ 122,662.33	\$ 103,596.37	\$ -19,065.96	-18%
Provisiones por beneficios a empleados	\$ 228.00	\$ 582.00	\$ 354.00	61%
PASIVO NO CORRIENTE	\$ 122,890.33	\$ 104,178.37	\$ -18,711.96	-18%
PASIVO TOTAL	\$ 249,307.60	\$ 443,911.52	\$ 194,603.92	44%

En el cuadro del PASIVO se puede observar que de igual forma como se incrementó el ACTIVO en INVENTARIO también incrementa las cuentas principalmente de pasivo corriente que el 2019 tenemos \$ 339,733.15 con un incremento respecto del 2018 de \$ 213,315.88, esto es el 63% de incremento.

Es así que como resultado del 2019 tenemos un PASIVO TOTAL de \$ 449,533.26, con un incremento respecto del 2018 de \$ 200,225.66, es decir un 45% mayor.

A continuación, se inserta un cuadro con los resultados en sus cuentas principales.

CUENTA	2018/12	2019/12	INCREMENTO O DIMINUION	PORCENTAJE
ACTIVO TOTAL	\$ 423,699.53	\$ 638,507.05	\$ 214,807.52	34%
PASIVO TOTAL	\$ 249,307.60	\$ 443,911.52	\$ 194,603.92	44%
PATRIMONIO	\$ 174,331.81	\$ 194,595.53	\$ 20,263.72	10%
resultado del Ejercicio	\$ 5,046.83	\$ 16,813.12	\$ 21,859.95	130%

En el epígrafe del pasivo, podemos observar que el incremento del 45% no concordante con el Activo que incremento del 34%, haciendose evidente la situacion favorable de la empresa.

De la misma manera el indicador que ha variado considerablemente en el periodo es el de resultados puesto como se indica en el año 2018 se tuvo una perdida de \$ 5,621.74 y en el año 2019 gracias al esfuerzo y compromiso de sacar adelante esta empresa se obtuvo un resultado de \$ 16,813.12 de ganancia neta.

Situación Económica:

Para realizar el análisis económico de la Institución tomamos el Estado de Resultados del periodo entre el 1 de enero a diciembre 31 del 2019. Sus principales cuentas son: por el lado de ingresos los producidos por ventas de terrenos, construccion de obra civil, venta de prefabricados y estudios/diseños. En cambio por el lado de los egresos tenemos los costos de ventas y produccion, gastos de ventas, administrativos y de operación.

CUENTA	2018/12	2019/12	INCREMENTO O DISMINUCION	PORCENTAJE
TOTAL INGRESOS	\$ 226,240.15	\$ 206,801.18	\$ -19,438.97	-9%
TOTAL GASTOS	\$ 221,193.32	\$ 189,988.06	\$ -31,205.26	-16%
RESULTADO	\$ 5,046.83	\$ 16,813.12	\$ 11,766.29	70%

En el periodo hemos recibido ingresos por ventas con relación al año 2018 con una diferencia del -9%, lo que no debe preocupar ya que esto es debido a las obras civiles y de viviendas en proceso que mantiene la empresa y que por motivos de tramites de financiamiento de los clientes no se pudo concluir ninguna venta en el periodo 2019.

Distribución de Utilidades:

Para el resultado del 2019, la utilidad después de la participación de los trabajadores e impuesto a la renta es de **\$11,121.69**, según la ley faculta a la Junta de socios resolver la forma de distribución, sin embargo, la recomendación, es que no se distribuyan y se contabilice como reserva facultativa en razón de la afectación por el Covid 19 a las actividades de la empresa lo que ha provocado incluso la mora de algunas obligaciones.

PERSPECTIVA FINANCIERA:

La proyección financiera que realizamos para el año 2019 se cumplió en el porcentaje previsto. Las causas, es la inversión y esfuerzo puesta en la explotación de la Urbanización La Trinidad, Construcción de obras civiles, venta de prefabricados y los estudios / diseños.

Para el año 2020, igualmente el objetivo principal será mantener y mejorar la situación financiera con la venta de las viviendas que se encuentran en proceso y seguir en la explotación de los bienes inmuebles de la empresa.

Por lo tanto, la meta es llegar al 31 de diciembre del 2020 con un Balance General que refleje la siguiente situación financiera:

Proyección Financiera de la EMPRESA COMERCIAL FAMILIAR MORALES CARRANZA ECOFAMOC CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2020; Por la situación de salud pública y afectación económica que ha provocado el Covid 19 la Gerencia tiene como objetivo por lo menos culminar con los proyectos y obras en proceso para vender la mayor cantidad de viviendas y así obtener la utilidad necesaria para mantenernos en operación con el mismo número de colaboradores y no tener que tomar decisiones de desvinculaciones.

CONCLUSIONES:

Indicadores de Gestión:

Hemos cerrado con un crecimiento de en la utilidad del ejercicio 2019 de un 70% con respecto del 2018. El inventario se ha incrementado de igual forma en 34%, conjuntamente con los activos. El pasivo sin embargo se incrementó en un 45% lo que refleja la necesidad de la obtención de un capital de trabajo a corto plazo ya que la empresa no está contando con la liquidez necesaria para a mantener los proyectos en marcha.

La situación económica se refleja en el Estado de Resultados, logrando este año obtener una rentabilidad considerable con la que permite enfrentar de mejor manera la presente situación provocada por el Covid 19.

RECOMENDACIONES:

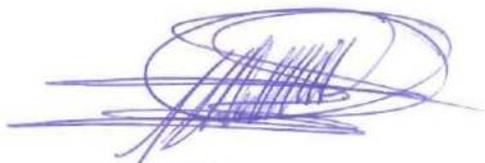
A los señores socios, que se planifique la obtención de un capital mayor de trabajo para el desenvolvimiento de la empresa que como es conocimiento de ustedes en la actividad de construcción es necesario para mantener cualquier proyecto en marcha hasta obtener los ingresos por las ventas del mismo.

A la fecha la empresa cuenta con un solo vehículo que se encuentra asignado para un técnico de construcciones, este vehículo por su tipo JEEP no es acorde a las necesidades por lo que de manera recíproca se realiza el cambio de uso con una camioneta propiedad de la COMSAFRAN CIA. LTDA. para optimización mutua de recursos. Razón por la cual se recomienda se planifique la adquisición de otro vehículo para la empresa de tipo camioneta para cubrir de mejor manera los proyectos de la empresa ya que se encuentra en distintas ubicaciones.

No está por demás, en estos momentos de crisis financiera, recomendar un consumo inteligente, disminuir gastos no esenciales en la empresa, aunque parece imposible es un buen momento para mejorar los hábitos y procurar establecer una reserva que permita enfrentar cualquier imprevisto.

AGRADECIMIENTO:

Una vez más mi gratitud y agradecimiento a todos los señores socios por la permanente confianza en nuestra gestión, de igual manera a los compañeros empleados de la Empresa que colaboran para el engrandecimiento y éxito de la misma.



Ateritamente,
Ing. Washington Eduardo Morales Carranza
Gerente General

