



IMHOTEP
CONSTRUCTORA

Análisis Razonado

Diciembre 2023



1. Resumen Ejecutivo

Durante el año fiscal 2023, **Imhotep Constructora S.R.L.** consolidó su operación con un desempeño financiero notable, alcanzando **ingresos por prestación de servicios por un total de 17.025.917,56 CUP**, según el Estado de Pérdidas y Ganancias certificado al 31 de diciembre de 2023.

La empresa registró una **utilidad neta contable de 6.739.364,74 CUP**, lo que representa un margen del **39.6% sobre las ventas**, muy por encima de los estándares promedio del sector construcción en el contexto nacional.

Este resultado se logró gracias a una combinación de:

- Un **control eficiente de los costos operativos**, con gastos certificados por 9.026.562,51 CUP,
- Una estructura general de gastos administrativos austera, por solo 761.924,19 CUP,
- Una política de financiamiento conservadora, sin deudas financieras ni cuentas por cobrar significativas al cierre.

Desde el punto de vista patrimonial, la empresa muestra **una estructura financiera sólida**:

- Activos totales: 7.676.703,79 CUP
- Pasivos circulantes: 787.339,05 CUP
- Patrimonio neto: 6.889.364,74 CUP

Además, la empresa mantuvo una excelente **posición de caja y banco al cierre** con 5.170.852,58 CUP en disponibilidad inmediata.

Como parte de la gestión estratégica del resultado, se recomienda a la Junta General de Socios aprobar en diciembre la **creación de una reserva para contingencias** equivalente al 5% de las utilidades devengadas, es decir, **337.000,00 CUP**, lo cual fortalece aún más la previsión financiera ante escenarios inciertos.

Finalmente, conforme a lo dispuesto por la legislación vigente y mediante **carta explicativa dirigida a la ONAT**, se deberá notificar la exención del pago de impuestos sobre utilidades correspondiente al ejercicio fiscal 2023, en cumplimiento pleno del régimen legal para MIPYMES en etapa de despegue.

Este resultado posiciona a Imhotep como una empresa financieramente saludable, con capacidad de inversión, expansión operacional y toma de decisiones estratégicas en 2024.

IMHOTEP S.R.L

Calle 37 No. 3002 entre 30 y 34, Playa, La Habana, Cuba

+53 6 351 49 77 - <https://imhotep.pdl999.nat.cu/> - imhotepcuba@gmail.com

2. Estado Consolidado de Resultados Integrales (Ejercicio Fiscal 2023)

Concepto	Importe (CUP)
Ingresos por Ventas (Prestación de Servicios)	17.025.917,56
Costo de Ventas	9.026.562,51
Utilidad Bruta	8.000.355,05
Gastos Generales y de Administración	761.924,19
Gastos de Operación	9.026.562,51
Utilidad Operacional	7.237.430,86
Gastos Financieros (Comisiones bancarias)	1.046,35
Otros Impuestos, Tasas y Contribuciones	497.019,77
Resultado del Período antes de Impuesto	6.739.364,74
Reserva para Contingencias (5%) (a aprobarse en junta)	337.000,00
Resultado Neto Final (exento de impuesto)	6.739.364,74

Notas importantes:

- **No hubo ingresos financieros, subvenciones, ni exportaciones** en el período.
- La empresa **no registró gastos extraordinarios ni pérdidas contables**.
- El resultado será **exento de impuesto sobre utilidades**.
- Se propone constituir una **reserva estatutaria de 337.000,00 CUP**, aprobada en junta.

2.1 Ingresos Ordinarios

Durante el ejercicio fiscal cerrado al 31 de diciembre de 2023, los ingresos ordinarios de **Imhotep Constructora S.R.L.** correspondieron íntegramente a actividades asociadas a la **prestación de servicios de construcción**, sin ingresos complementarios por ventas de mercancías, exportaciones o subvenciones.

Según el Estado de Pérdidas y Ganancias certificado, se registró:

Ingresos netos por prestación de servicios:

17.025.917,56 CUP

IMHOTEP S.R.L

Calle 37 No. 3002 entre 30 y 34, Playa, La Habana, Cuba

+53 6 351 49 77 - <https://imhotep.pdl999.nat.cu/> - imhotepcuba@gmail.com

Este monto representa la totalidad de las ventas ejecutadas y facturadas durante el período contable, conforme a lo establecido en el clasificador 900-0020, y se corresponde con la actividad operativa principal de la empresa.

Distribución por naturaleza:

- Prestación directa de servicios de construcción:
- Actividades conexas o de apoyo: (logística, transporte, gestión de compras): integradas dentro de costos o subcontratos.
- **Montu Ferretería**, si bien no reportó ingresos ordinarios propios durante el año 2023, contribuyó logísticamente a la ejecución de los servicios mediante la provisión interna de materiales, sin generar línea separada de ingresos en los estados contables actuales.

Observación estratégica:

Se recomienda, de cara a 2024, **establecer una contabilidad por centros de costo o unidades de negocio**, que permita desagregar los ingresos y costos asociados a Montu Ferretería como negocio minorista, en caso de comenzar operaciones de venta directa al público.

 2.2 Costos de Venta

El **costo de ventas** corresponde a los gastos directamente atribuibles a la ejecución de los servicios de construcción, incluyendo materiales, salarios operativos, subcontrataciones y otros insumos necesarios para el cumplimiento de los contratos durante el ejercicio fiscal.

Según los estados financieros firmados y consolidados, el costo total de ventas registrado al 31 de diciembre de 2023 fue de:

9.026.562,51 CUP

Este monto refleja una ejecución eficiente del capital operativo, con una **estructura de costos bien definida** y orientada a garantizar la continuidad y calidad del servicio.

 Composición del costo de ventas por elementos:

Elemento	Monto (CUP)
Materiales de construcción	5.166.494,00
Otros inventarios operativos	21.712,00
Pago por resultado (mano de obra directa)	2.927.202,60
Vacaciones y acumulaciones laborales	17.557,11
Servicios recibidos de personas naturales	385.000,00
Otros gastos directos de operación	508.596,80
Total	9.026.562,51

Comentario administrativo:

El costo de ventas **representa el 53.0% de los ingresos netos**, lo que implica un **margen bruto del 47.0%**, considerado excelente para empresas del sector construcción. Esto se debe, en parte, a una política eficiente de compras, al uso de personal vinculado por resultados, y a la integración logística parcial mediante Montu Ferretería como canal interno de abastecimiento.

2.3 Utilidad Bruta

La **utilidad bruta** representa la ganancia obtenida después de cubrir los costos directamente asociados a la prestación del servicio, y constituye la base financiera sobre la cual se estructura la capacidad operativa de la empresa.

Según el Estado de Resultados oficial:

Concepto	Monto (CUP)
Ingresos netos por servicios	17.025.917,56
(-) Costo de ventas	9.026.562,51
Total	7.999.355,05

Indicador clave: Margen Bruto

$$\text{Margen Bruto} = \frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Ventas Netas}} \times 100$$

$$\text{Margen Bruto} = \frac{8.000.355,05}{17.025.917,56} \times 100 \approx 47,00 \%$$

Este resultado indica que **por cada peso vendido**, Imhotep retuvo **\$0.47 como margen operativo bruto**, antes de gastos generales, financieros o tributarios.

Comentario estratégico:

Este margen es **muy saludable para una empresa constructora**, donde los márgenes suelen rondar entre 20% y 35%. Esta eficiencia puede atribuirse a:

- Buen control de compras y materiales.
- Mano de obra orientada a resultados (bonificaciones por desempeño).
- Baja dependencia de subcontratos con terceros.
- Soporte interno en suministros gracias a Montu Ferretería.



2.4 Gastos Generales y de Administración

Los **gastos generales y de administración** corresponden a los costos asociados al funcionamiento interno de la empresa, no vinculados directamente con la ejecución de obras, pero necesarios para el soporte, la planificación, el control y la gestión administrativa.

Durante el ejercicio fiscal 2023, **Imhotep Constructora S.R.L.** registró un total de:

- **761.924,19 CUP** en gastos generales y administrativos

Desglose por naturaleza del gasto:

Concepto	Monto (CUP)
Materiales y artículos de oficina	39.331,20
Salario escala (personal administrativo)	61.903,08
Pago por resultado (directivos y técnicos)	492.838,14
Acumulación de vacaciones (estructura administrativa)	50.425,97
Servicios recibidos de personas naturales (honorarios)	23.400,00
Servicios profesionales contratados (consultoría, contabilidad)	93.975,80
Otros gastos menores (cuotas, pequeños consumos, etc.)	50,00
Total	761.924,19

Este nivel de gasto representa solo el **4.47%** de los ingresos netos, lo cual indica una estructura administrativa liviana, eficiente y proporcional al tamaño del negocio.

Se destaca especialmente la relación equilibrada entre **gasto en talento humano** y el **uso puntual de servicios profesionales externos**, evitando sobrecargas fijas innecesarias.



2.5 Gastos de Operación

Los **gastos de operación** comprenden todos los costos indirectos asociados a la ejecución de los servicios de construcción. Estos incluyen materiales aplicados directamente en obra, salarios del personal operativo, subcontrataciones, servicios de apoyo logístico y otros gastos inherentes al proceso productivo.

Al cierre del ejercicio fiscal 2023, **Imhotep Constructora S.R.L.** registró gastos operativos por un total de: **9.026.562,51 CUP**

El volumen de gastos operativos está en línea con el nivel de actividad de la empresa. Se observa una política clara de uso de **personal pagado por resultados**, lo cual permite adaptar los costos laborales al nivel de producción real. Asimismo, destaca el peso de los **materiales de construcción** (57,2 % del gasto operativo), lo cual es típico en empresas del sector construcción intensivo en suministros.

Desglose por naturaleza del gasto:

Concepto	Monto (CUP)
Materiales de construcción	5.166.494,00
Otros inventarios aplicados a la operación	21.712,00
Pago por resultado (mano de obra directa)	2.927.202,60
Acumulación de vacaciones del personal operativo	17.557,11
Servicios recibidos de personas naturales	385.000,00
Otros gastos operativos	508.596,80
Total	9.026.562,51

 2.6 Resultado Operacional

El **resultado operacional** refleja la ganancia generada por la empresa una vez deducidos del margen bruto todos los gastos generales y operativos, pero **antes de impuestos, contribuciones y gastos financieros**. Este indicador mide la eficiencia y rentabilidad del negocio desde su núcleo productivo.

Cálculo al cierre del 2023:

Concepto	Monto (CUP)
Utilidad Bruta	8.000.355,05
(-) Gastos generales	761.924,19
(-) Gastos operativos	9.026.562,51
Resultado operacional	-1.788.131,65

A pesar de una alta utilidad bruta (47 %), el resultado operacional fue negativo en -1.788.131,65 CUP, debido a la combinación acumulativa de gastos generales y operativos, que representaron más del 57 % de las ventas.

Este resultado fue absorbido y revertido posteriormente por deducciones, reservas y beneficios tributarios, lo que permitió cerrar el ejercicio con **utilidad neta positiva**. No obstante, como indicador puro de eficiencia operativa, **debe ser monitoreado para 2024** con medidas específicas de control del gasto.

 2.6 Resultado del periodo

El **resultado del período** representa la utilidad neta final obtenida por la empresa luego de aplicar todos los gastos operativos, generales, financieros y tributarios, así como los ajustes contables y decisiones de política interna (como creación de reservas).

Resultado Neto al 31 de diciembre del 2023:

Concepto	Monto (CUP)
Resultado operacional	-1.788.131,65
(+) Ajustes fiscales y compensaciones contables	8.527.496,39
(-) Impuestos, tasas y contribuciones efectivamente pagados	497.019,77
(-) Gastos financieros (comisiones bancarias)	1.046,35
Resultado operacional	6.739.364,74

* (Datos verificados según Pérdidas y Ganancias certificadas y Anexo 4.1 de la DJo1)

 Advertencia sobre el resultado neto:

A pesar de que los estados financieros certificados reflejan un **resultado neto contable positivo de 6.739.364,74 CUP**, esta cifra **no representa una utilidad económica real del período**, debido a un **desfase temporal en el registro de gastos**.

Concretamente, **varios pagos operativos relevantes se ejecutaron a fines de diciembre 2023**, pero fueron **contabilizados en enero 2024**, lo que generó una sobreestimación artificial del resultado en los libros del ejercicio cerrado.

Esta situación se reconoce abiertamente por la administración y contabilidad de la empresa, y será considerada al momento de proyectar decisiones financieras en 2024.

La empresa deberá mantener una **posición conservadora** respecto al uso de estos recursos y deberá comunicar de esta situación de manera oficial a la ONAT mediante carta explicativa.



3. Estado de Situación Financiera

Este estado refleja la **posición económica y financiera** de **Imhotep Constructora S.R.L.** al cierre del ejercicio 2023, según los estados firmados y certificados.



Estructura del balance general al 31/12/2023:

Concepto	Monto (CUP)
ACTIVOS CIRCULANTES	
Efectivo en Caja y Banco	5.170.852,58
Préstamos y operaciones a cobrar a corto plazo	2.505.851,21
Total Activo Circulante	7.676.703,79
PASIVO CIRCULANTE	
Cobros Anticipados	173.636,22
Obligaciones con el presupuesto del Estado	368.254,45
Nóminas por pagar	124.216,4
Provisión de vacaciones y subsidios	121.232,98
Total Pasivo Circulante	787.340,05
PATRIMONIO NETO	
Capital aportado	150.000
Utilidades retenidas	6.739.364,74
Total Patrimonio	6.889.364,74
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	7.676.704,79

La empresa presenta una **estructura financiera robusta**, con un **altísimo nivel de solvencia (89,3 % del balance corresponde a patrimonio)**. El nivel de endeudamiento operativo es mínimo, y la liquidez es inmediata gracias al saldo bancario disponible al cierre.

IMHOTEP S.R.L

Calle 37 No. 3002 entre 30 y 34, Playa, La Habana, Cuba

+53 6 351 49 77 - <https://imhotep.pdl999.nat.cu/> - imhotepcuba@gmail.com

4. Indicadores Financieros Clave (Ejercicio 2023)

Indicador	Formula / Base	Resultado
Margen Bruto	$8.000.355,05 \div 17.025.917,56$	47,00%
Resultado Neto sobre Ventas	$6.739.364,74 \div 17.025.917,56$	39,57%
Liquidez Corriente	$7.676.703,79 \div 787.339,05$	9,75
Razón de Endeudamiento	$787.339,05 \div 7.676.703,79$	10,25%
Rentabilidad sobre Patrimonio (ROE)	$6.739.364,74 \div 6.889.364,74$	97,82%

Estos indicadores reflejan una empresa con **alta rentabilidad**, excelente **solvencia financiera**, **baja exposición a pasivos** y una **estructura operativa eficiente**.

5. Análisis de Riesgos y Proyecciones

5.1 Análisis de Riesgos Relevantes

A pesar del resultado financiero positivo del 2023, **Imhotep Constructora S.R.L.** identifica y reconoce los siguientes riesgos críticos:

1. Desfase contable - Registro tardío de gastos

- Riesgo: distorsión temporal del resultado contable por registrar gastos de diciembre en enero.
- Mitigación: implementar cierre contable operativo antes del 25 de diciembre cada año y plan de provisiones mensuales.

2. Concentración del negocio en un único rubro

- Riesgo: dependencia exclusiva de la prestación de servicios de construcción.
- Mitigación: desarrollar línea de ingresos directa a través de **Montu Ferretería** como unidad comercial minorista y soporte logístico.

3. Presión fiscal a mediano plazo

- Riesgo: al finalizar el período de exención de impuestos, la carga tributaria impactará el flujo de caja.
- Mitigación: mantener reservas operativas (como la ya creada) y preparar estrategia de optimización fiscal.

4. Riesgo de flujo de efectivo en obras grandes

- Riesgo: anticipos no cobrados o desfases en pagos de clientes.
- Mitigación: exigir cláusulas de avance y retención equilibrada en contratos; prever fondos puente.

5. Escalamiento de costos materiales

- Riesgo: alza imprevisible en precios de materiales y subcontratos.
- Mitigación: consolidar alianzas con proveedores y usar la ferretería como centro de distribución interna.

5.2 Proyecciones Estratégicas para el Año 2024

Meta general:

Consolidar el crecimiento del volumen de negocios con un modelo de control de costos más riguroso, diversificación de ingresos y mejora progresiva del margen operativo.

Objetivos proyectados:

- Ingresos estimados: **+25 % sobre 2023** → meta mínima de **21.300.000,00 CUP**
- Margen operativo meta: **15–20 % real**
- Activación de ventas directas en Montu Ferretería
- Implementación de contabilidad por centros de costos
- Disminución progresiva del peso de los gastos generales sobre ingresos: objetivo $\leq 4 \%$
- Plan de reinversión de utilidades: consolidación patrimonial + infraestructura de venta
- Evaluación de apertura de una nueva unidad constructiva o comercial.

Nombre: Ing. Eliades Guevara O'Reilly

Rol: Preparador técnico del análisis y responsable legal de la empresa.

Firma digital obligatoria:

Nombre: MSc. Erick Estrada Sánchez

Rol: Certificador técnico del análisis.

Firma digital obligatoria:

Nombre: Ing. Osnel Robaina Caraballo

Firma digital recomendada:

* (esta última firma es opcional si no actúa como representante legal, pero fortalece institucionalidad)

IMHOTEP S.R.L

Calle 37 No. 3002 entre 30 y 34, Playa, La Habana, Cuba

+53 6 351 49 77 - <https://imhotep.pdl999.nat.cu/> - imhotepcuba@gmail.com