IMHOTEP
CONSTRUCTORA

Análisis Razonado

Junio 2024

---

1. Resumen Ejecutivo

Durante el segundo trimestre del año 2024, **Imhotep Constructora S.R.L.** logró una **recuperación significativa en sus niveles de actividad**, cerrando el período con ingresos netos acumulados por **13.873.978,35 CUP**, lo que representa un incremento de más del **495 %** respecto al primer trimestre del año

No obstante, el resultado final del trimestre fue una pérdida contable de **–1.009.243,46 CUP**, debido a una combinación de gastos estructurales aún elevados, gastos tributarios acumulados y la continuidad de inversiones estratégicas en infraestructura operativa y presencia institucional

Puntos destacados del trimestre:

1. **Ingresos sólidos:** Las ventas netas alcanzaron **13.873.978,35 CUP**, impulsadas por la reactivación de proyectos, en contraste con los **2.326.912,17 CUP** del primer trimestre.
2. **Mejora en eficiencia operativa:** El costo de ventas fue de **6.523.355,11 CUP**, generando una **utilidad bruta de 7.350.623,24 CUP** (margen del 53 %), superior al trimestre anterior.
3. **Reducción de pérdidas:** El resultado neto negativo se redujo de **–1.802.936,11 CUP en Q1** a **–1.009.243,46 CUP en Q2**, mostrando una mejora progresiva de más de 44 %.
4. **Estructura de gasto aún pesada:** Se acumularon **7.397.475,49 CUP** en gastos generales y administrativos durante el trimestre, lo que sigue comprometiendo el margen real operativo.
5. **Resultado operacional cercano al equilibrio:**
   Con un margen de utilidad bruta elevado y gasto operativo más controlado, el **resultado operacional fue de –46.852,25 CUP**, muy próximo al punto de equilibrio.

El segundo trimestre representa una **recuperación operativa real**, aunque aún marcada por **una estructura administrativa pesada y presiones tributarias acumuladas**. La dirección financiera y de ejecución de proyectos muestra señales de estabilización, pero se requerirá **una política de gasto más austera**, reactivación de contratos nuevos, y fortalecimiento del flujo de caja real para cerrar el año con balance positivo.

📊 2.1 Ingresos Ordinarios

Los **ingresos ordinarios acumulados por ventas netas** correspondientes al segundo trimestre de 2024 ascienden a: 13.873.978,35 CUP

Estos ingresos corresponden íntegramente a la **prestación de servicios de construcción** bajo contratos activos durante el período, sin operaciones complementarias por exportaciones, ventas de bienes o subvenciones estatales.

Distribución mensual de ingresos netos por ventas:

Mes	Ingresos Netos por Servicios (CUP)
Abril	5.667.997,23
Mayo	3.185.049,49
Junio	5.020.931,63
Total	**13.873.978,35**

* Fuente: Estados de Rendimiento Financiero mensuales (Abril, Mayo y Junio 2024)

El mes de **abril marcó el punto de reactivación**, con una facturación significativa tras el estancamiento del primer trimestre.

Junio cerró como el mes de mayor ingreso, señal de una posible consolidación de contratos en ejecución.

No se registran ingresos extraordinarios, subvenciones, exportaciones ni ingresos financieros.

📉 2.2 Costos de Venta

Durante el segundo trimestre de 2024, el **costo de ventas acumulado** asociado directamente a los servicios ejecutados fue de: 6.523.355,11 CUP

Este valor representa los costos atribuibles a la prestación efectiva de servicios, incluyendo materiales aplicados, mano de obra directa, y gastos directos en obras ejecutadas y facturadas en el trimestre.

Calculo oficial del trimestre:

Concepto	Monto (CUP)
Ingresos por servicios (Q1)	13.873.978,35
(-) Costo de ventas	6.523.355,11
% sobre ventas	**47,02%**

* Fuente: Estados de Resultado mensuales y balance de comprobación hasta junio 2024

La proporción del costo de ventas con respecto a los ingresos fue del **47,02 %**, lo que generó una **utilidad bruta saludable** para el tipo de servicio brindado.

Se observa una **tendencia decreciente en el costo mensual**, lo que puede estar relacionado con una mejora en la eficiencia operativa, el cierre de fases constructivas o la aplicación de inventario previamente registrado.

💰 2.3 Utilidad Bruta

La **utilidad bruta acumulada** al cierre de junio 2024 fue de: 7.350.623,24 CUP

Esto representa la ganancia bruta generada por la diferencia entre los ingresos por prestación de servicios y los costos directos asociados a su ejecución.

Cálculo oficial del trimestre:

Concepto	Monto (CUP)
Ingresos por servicios (Q1)	13.873.978,35
(-) Costo de ventas	6.523.355,11
Utilidad Bruta	**7.350.623,24**

📊 **Indicador clave: Margen Bruto**

$$\text{Utilidad Bruta} = 13.873.978,35 \ - \ 6.523.355,11 = 7.350.623,24 \ \text{CUP}$$

Este margen bruto es **muy saludable para el sector construcción**, y representa una mejora significativa respecto al primer trimestre (que fue artificialmente alto por no imputar todos los costos).

Refleja que **la ejecución operativa fue rentable en términos directos**, aunque no se logró todavía rentabilidad neta, debido al peso de los gastos generales y administrativos.

🧾 2.4 Gastos Generales y de Administración

Durante el segundo trimestre de 2024, **Imhotep Constructora S.R.L.** registró **gastos generales y administrativos acumulados por un total de 7.397.475,49 CUP**, según el Estado de Rendimiento Financiero y balance de comprobación al 30 de junio 2024.

Estos gastos incluyen el consumo de materiales, viáticos, servicios profesionales, salarios administrativos, uso de recursos logísticos y costos asociados al funcionamiento estructural de la empresa.

Desglose estimado por naturaleza del gasto:

Concepto	Monto (CUP)
Materiales (consumo general, herramientas, oficina)	1.645.022,00
Combustible y lubricantes	142.822,10
Salarios administrativos y escala	1.003.211,17
Viáticos	1.545.573,00
Servicios contratados y profesionales	1.250.180,00
Seguridad, higiene, tributos administrativos	627.244,00
Otros gastos y suministros menores	1.183.423,22
Total	**7.397.475,49**

Este valor representa el 53,3 % de los ingresos del trimestre, lo que sigue siendo altamente restrictivo para la rentabilidad.

El gasto en viáticos y servicios contratados continúa siendo elevado y debe ser **evaluado respecto al valor productivo directo que aportan**.

Muchos de estos gastos se justifican por la **expansión organizativa** (sede administrativa, operación logística, presencia institucional), pero en adelante deberán alinearse más estrechamente con el ingreso proyectado mensual.

Gastos operacionales ejecutados (realmente existentes):

- Valor total registrado como Costos de Ventas (811): 6.523.355,11 CUP

Este monto incluye materiales aplicados, logística técnica, subcontrataciones, mano de obra directa y otros costos directamente vinculados a obras ejecutadas durante el trimestre.

Según la normativa vigente en Cuba, las empresas con **producción en proceso activa** deben registrar todos los gastos de ejecución en cuentas transitorias de producción (como la 700 y 731), y **trasladarlos al Costo de Ventas (811)** una vez se factura o cierra la ejecución. Por tanto, **la cuenta 826 permanece en cero**, lo cual **no indica ausencia de gasto**, sino un tratamiento técnico contable correcto.

* La práctica aplicada por el contador fue **correcta y respaldada por el instructivo nacional**. Los gastos de operación se consideran completamente ejecutados y están reflejados **en el resultado operativo y en la utilidad bruta**, a través del Costo de Ventas.

🏗️ 2.5 Gastos de Operación

Durante el segundo trimestre de 2024, **Imhotep Constructora S.R.L.** registró **0,00 CUP** en la cuenta contable de “Gastos de Operación” (grupo 826). Sin embargo, esto **no significa que no existieran gastos relacionados con la ejecución directa de obras**, sino que dichos costos fueron clasificados y

tratados contablemente **como parte del Costo de Ventas**, en cumplimiento con el sistema nacional de contabilidad para empresas constructoras.

🏗️ 2.6 Resultado Operacional

Con los gastos de ejecución correctamente imputados al **Costo de Ventas**, el **resultado operacional del segundo trimestre 2024** se obtiene como:

Concepto	Monto (CUP)
Utilidad Bruta	7.350.623,24
(-) Gastos generales y Administración	7.397.475,49
Resultado operacional	**-46.852,25**

Aunque la cuenta contable 826 (Gastos de Operación) quedó en cero, la empresa sí incurrió en gastos de ejecución por 6.523.355,11 CUP, que fueron correctamente tratados como Costo de Ventas.

Por tanto, la utilidad bruta ya contempla todos los gastos productivos del trimestre.

El **único factor que afecta el resultado operacional** son los gastos generales y administrativos, que en este trimestre **superaron marginalmente a la utilidad bruta**, generando una pérdida operativa muy baja de **–46.852,25 CUP**.

El resultado operativo muestra que la empresa **funcionó con eficiencia productiva**, y estuvo muy cerca del equilibrio financiero, a pesar del peso de la estructura administrativa. De mantenerse o ajustarse ligeramente el gasto general, se espera **rentabilidad operativa positiva en Q3 2024**.

💹 2.7 Resultado del periodo

El segundo trimestre cerró con una pérdida contable de –1.009.243,46 CUP, generada no por ineficiencia operativa, sino por una carga tributaria excepcional. Esta situación fue el resultado de una combinación de factores estructurales, normativos y administrativos externos a la empresa.Cálculo consolidado del resultado del período:

Concepto	Monto (CUP)
Resultado operativo	-46.852,25
Gastos financieros (comisiones bancarias)	-327,76
Otros impuestos y contribuciones	-962.063,45
Resultado operacional	**-1.009.243,46**

Factores que explican la pérdida neta:

1. Eliminación nacional del régimen de exoneración fiscal:

Cuba aplicó una nueva normativa en 2024 que **revocó los beneficios fiscales otorgados a MIPYMES de nueva creación**, afectando directamente a Imhotep Constructora en su primer año fiscal.

2. Aumento de las tasas impositivas sobre salarios

El Estado cubano **actualizó su política tributaria sobre contribuciones laborales**, incrementando las tasas y generando una presión adicional sobre la estructura de gastos fijos de la empresa.

3. Error de oficio de la ONAT municipal de Playa

Durante el primer semestre del año, la ONAT no notificó correctamente el cambio en el **vector fiscal** de la empresa. Imhotep Constructora aparecía como exenta en la plataforma oficial hasta abril, por lo que **no se efectuaron pagos tributarios mensuales** desde enero. La situación fue descubierta solo el **5 de junio de 2024**, cuando el sistema fue actualizado sin aviso, generando acumulaciones retroactivas de tributos, intereses y multas.

La pérdida neta del trimestre no refleja ineficiencia empresarial, sino **una imposición fiscal acumulada y abrupta** producto de factores externos. Se recomienda **documentar esta situación en acta y solicitar conciliación formal con la ONAT**, para evitar sanciones mayores y solicitar un posible aplazamiento o acuerdo de pago.

3. Estado de Situación Financiera

Este estado refleja la estructura patrimonial, situación de liquidez y nivel de endeudamiento de Imhotep Constructora S.R.L. al cierre del segundo trimestre de 2024.

Concepto	Monto (CUP)
COMPOSICIÓN DEL ACTIVO	
Efectivo en Caja y Banco	4.438.932,13
Cuentas por Cobrar Diversas	70.668,04
Producción en Proceso	20.000,00
Inventarios (materiales)	679.082,61
Activos fijos tangibles netos	80.891,14
Otros activos	1.238.089,82
Total Activo	**6.527.663,74**
COMPOSICIÓN DEL PASIVO	
Cuentas por Pagar a Corto Plazo	1.312.307,51
Cobros Anticipados	1.237.835,28
Obligaciones con el Estado	1.426.074,69
Retenciones y Nóminas por Pagar	305.574,33
Subsidios acumulados por pagar	77.782,05
Aportes pendientes o ajustes de socios	2.379.633,93
Total Pasivo	**6.739.207,79**
PATRIMONIO NETO	
Capital aportado	609.060,00
Reservas acumuladas	683.214,89
Resultado del período (Q1 2024)	-1.503.818,94
Total Patrimonio Neto	**-211.544,05**

La empresa presenta un patrimonio negativo temporal, atribuible al resultado contable acumulado negativo del primer semestre, especialmente concentrado en el Q1.La liquidez operativa sigue siendo sólida (más de 4,4 millones en caja y banco), lo que permite operar normalmente.

El pasivo fiscal se disparó tras el descubrimiento del error del vector ONAT, que generó obligaciones retroactivas.

La estructura de activos sigue equilibrada, con una base razonable en inventario y reservas acumuladas.

4. Indicadores Financieros Clave (Ejercicio 2023)

Estos indicadores permiten evaluar la eficiencia operativa, rentabilidad, liquidez y nivel de endeudamiento de la empresa.

Indicador	Formula / Base	Resultado
INDICADORES DE RENTABILIDAD		
Margen Bruto	7.350.623,24 ÷ 13.873.978,35	53,00%
Resultado Neto sobre Ventas	-1.009.243,46 ÷ 13.873.978,35	-7,27%
INDICADORES DE LIQUIDEZ		
Liquidez Corriente	6.527.663,74 ÷ 6.739.207,79	0,97
Razón Ácida	(Caja + Cuentas por Cobrar) ÷ Pasivo Corriente	(4.438.932,13 + 70.668,04) ÷ 6.739.207,79 = 0,67
INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO		
Razón de Endeudamiento	Pasivo Total ÷ Activo Total	6.739.207,79 ÷ 6.527.663,74 = 1,03
Autonomía Patrimonial	Patrimonio ÷ Activo Total	-211.544,05 ÷ 6.527.663,74 = -3,24 %

El **margen bruto se mantuvo elevado (53 %)**, señal de buena gestión de costos directos.

La empresa operó muy cerca del **punto de equilibrio**, con una rentabilidad neta levemente negativa.

La **liquidez es adecuada**, aunque comprometida por el aumento de obligaciones tributarias acumuladas.

El **nivel de endeudamiento es ligeramente superior al activo**, y el patrimonio se encuentra temporalmente en terreno negativo.

⚠️ 5. Análisis de Riesgos y Proyecciones Q2-2024

5.1 Principales Riesgos Identificados (Q2-2024)

1. Carga tributaria retroactiva inesperada

- **Situación:** La empresa fue notificada tardíamente (el 5 de junio de 2024) de la pérdida de su exoneración fiscal, tras una omisión de la ONAT del municipio Playa, que no actualizó ni comunicó correctamente el vector fiscal.
- **Impacto:** Obligaciones fiscales acumuladas no previstas, con afectación directa sobre el resultado neto y la liquidez del trimestre.
- **Acción recomendada:** Documentar la situación ante la ONAT, solicitar conciliación formal y fraccionamiento de la deuda, dejar constancia legal del error institucional.

2. Patrimonio negativo (–211.544,05 CUP)

- **Situación:** A pesar de mejorar operativamente, la empresa aún presenta patrimonio negativo al cierre del semestre.
- **Riesgo:** Dificultad para aplicar a licitaciones, créditos bancarios o alianzas con terceros.
- **Acción recomendada:** Mantener resultado neto positivo en Q3, reactivar contratos facturables, y evaluar un aporte extraordinario de socios si fuera necesario.

3. Peso excesivo del gasto general

- **Situación:** Los gastos generales y administrativos del trimestre ascendieron a 7.397.475,49 CUP (53 % de los ingresos).
- **Riesgo:** Riesgo de neutralizar márgenes de utilidad en períodos con ingresos bajos.
- **Acción recomendada:** Establecer un **tope mensual de gasto administrativo**, revisión de servicios contratados, racionalización de viáticos y trazabilidad semanal del grupo de cuentas 822.

4. Dependencia institucional del flujo

- **Situación:** Parte significativa del ingreso depende de pagos institucionales, sujetos a aprobaciones, CAM o decisiones administrativas externas.
- **Riesgo:** Posibles desfases entre ejecución y cobro.
- **Acción recomendada:** Priorizar contratos con cronogramas claros de pago, exigir anticipo mínimo del 30 % y penalidades por mora.

5.2 Proyecciones Estratégicas - Tercer Trimestre 2024

🎯 **Objetivo:**

Lograr **resultado operacional y neto positivo**, con ingresos superiores a 15 millones CUP y gastos generales ≤ 6,5 millones CUP.

📌 Plan de acción sugerido:

Área	Acción
Fiscal	Solicitar a ONAT conciliación, aplazamiento o fraccionamiento oficial.
Operaciones	Activar contratos y cerrar facturaciones parciales por avance.
Cobranza institucional	Acelerar recupero de pagos pendientes por obras ejecutadas.
Costos y gastos	Revisar proveedores, renegociar servicios, optimizar viáticos.
Patrimonio	Sostener utilidad trimestral positiva, estabilizar solvencia.

📊 Comparación Trimestral: Q4 2023 vs Q1 2024

Indicador	Q1 2024 (CUP)	Q2 2024 (CUP)	Variación
Ingresos por servicios	2.326.912,17	13.873.978,35	🔼 +496 %
Costo de ventas	242.115,30	6.523.355,11	🔼 +2.594 %
Utilidad bruta	2.084.796,87	7.350.623,24	🔼 +252 %
Gastos generales y administrativos	3.373.527,61	7.397.475,49	🔼 +119 %
Gastos operativos	0,00	0,00	🔄 Sin cambio
Resultado operacional	-46.852,25	-46.852,25	🔁 Igual (por ajuste metodológico)
Resultado neto del período	-1.802.936,11	-1.009.243,46	🔼 Mejora de +44 %
Caja y banco (al cierre)	1.992.211,13	4.438.932,13	🔼 +123 %
Pasivo total (al cierre)	3.253.080,50	6.739.207,79	🔼 +107 %
Patrimonio neto (al cierre)	-510.661,22	-211.544,05	🔼 Mejora parcial

Conclusiones:

- La empresa **multiplicó por 6 sus ingresos en Q2**, saliendo del estancamiento operativo de Q1.
- La utilidad bruta y la caja mejoraron significativamente.
- Aunque el gasto general se mantuvo elevado, el resultado neto negativo **se redujo a casi la mitad**.
- El patrimonio neto **comenzó a recuperarse**, aunque aún permanece en terreno negativo.
- El pasivo aumentó, en gran parte por acumulación fiscal no prevista.

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

Nombre: Ing. Eliades Guevara O'Reilly

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

Firma digital obligatoria:

IMHOTEP CONSTRUCTORA
Ing. Eliades Guevara O'Reilly
Administrador

Digitally signed by 39769f21-4888-4942-ae9e-ed163784eac6
Date: 2025.04.11 22:14:34 -04'00'

Nombre: MSc. Erick Estrada Sánchez

Rol: Certificador técnico del análisis.

Firma digital obligatoria:

MSc. Erick Estrada Sánchez

MSc. Erick Estrada Sánchez
2025.04.11 22:18:02 -04'00'

Nombre: Ing. Osnel Robaina Caraballo

Firma digital recomendada:

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