



Vivienda

INFORME DE GERENTE, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

SEÑORES ACCIONISTAS:

En base a las Normas Legales Vigentes y a los estatutos de la INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A., me permito poner a Ustedes el presente Informe correspondiente a la administración del ejercicio económico comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del año 2009.



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

22 SET. 2011

OPERADOR 16
QUITO

ANTECEDENTES:

La INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A. es una empresa cuyo objeto social está orientado entre otras actividades a la compra, venta, permuta, arrendamiento, intermediación, y correduría de bienes inmuebles, diseño, estudio, planificación, realización de construcciones civiles, ingeniería, arquitectura y planificación de locales comerciales, industriales, viviendas, conjuntos habitacionales, adecuación, estudio de diseños interiores y exteriores, decoración de inmuebles, edificios, casas, jardines, parques, locales y centros comerciales, entre otros, su actividad principal en el presente año, una vez concluido con la construcción de la ciudadela el educador en Ambato, se ha focalizado en la construcción de 247 casas unifamiliares en el programa de vivienda denominado ciudadela San Enrique de Velasco en el sector del Condado en la Ciudad de Quito, perteneciente al Fondo De Cesantía del Magisterio Ecuatoriano.

En el período analizado, se procede además a las actividades de Fiscalización de los programas de vivienda en las provincias de Santo Domingo de los Tsáchilas, El Oro, Azuay, Manabí, Bolívar, Cotopaxi, Chimborazo, programas de vivienda que el FCME desarrolla en estas provincias y a nivel nacional en beneficio de sus afiliados.

La Inmobiliaria por la experiencia y desarrollo de competencias obtenidas en actividades de Construcción, de la ciudadela El Educador, asume el reto de especializarse en estas actividades, por lo que asume el reto de la construcción del Condado, y así lograr el objetivo de convertirse en una Inmobiliaria competente en la planificación, construcción y desarrollo de programas de vivienda, habitacionales y desarrollo de negocios Inmobiliarios, tanto para el mercado del Magisterio ecuatoriano así como para el Público en general a nivel local y nacional.

La Inmobiliaria Solvivienda es una compañía Anónima, domiciliada en la Ciudad de Quito, está bajo el Control de la Superintendencia de Compañías. Está afiliada a la Cámara de la Construcción y a la Cámara de Comercio.

El capital suscrito y pagado con que cuenta la Empresa es de \$160.230,00; el capital inicial fue de \$800,00 y se realizó un aumento de capital de \$159.430,00 mediante



Vivienda

resolución N° 08.Q.IJ.000735 del 5 de marzo del 2008 y cuyo extracto se publicó en el Diario la Hora del día 19 de marzo del 2008, y su inscripción en el registro mercantil fue mediante el N°1210 tomo 139 del 22 de abril del 2008.

ASPECTOS FINANCIEROS:

Solvivienda S.A. tiene la siguiente estructura Económica-Financiera:

ESTRUCTURA DEL ACTIVO:

El total de Activos de SOLVIVIENDA S.A. al 31 de diciembre del 2009 es de USD. 1'597.958,48 de los cuales los activos corrientes arrojan el monto de USD. 1'118.848,88, que representa el 70,02% del total de activos; los activos no corrientes alcanzaron el monto de USD \$479.109,60 que corresponde al 29,98% del total de activos.

A su vez al activo corriente está compuesto por el grupo de activos disponible, que alcanzan el monto de \$271.922,08 que representa el 24,30% del activo corriente. En este grupo el rubro más representativo se encuentra en los saldos de los bancos, con \$271.282,08 que corresponde al dinero para los gastos que demandan el avance de obras en el Condado y terminación de construcción del programa de vivienda Manta Montecristi.

El activo exigible arroja un saldo de \$364.550,63 que corresponde al 32,58% de los activos corrientes, siendo los rubros más importantes los anticipos a proveedores con el monto de \$182.227,90 que corresponde al 49,99% del monto del exigible, retenciones a favor y crédito tributario IVA el monto de \$170.434,40 que representa al 46,75% del activo exigible; los anticipos a empleados arrojan un saldo de \$11.688,33 que corresponde al 3,21% del activo exigible, los que se detallan a continuación y se vienen descontando normalmente cada mes en los roles de pago.

N°	ANTICIPOS A EMPLEADOS	MONTO
1	ALLAICA BOLIVAR	800,00
2	ALMEIDA MARIO	2.250,00
3	YANEZ DAVID	520,00
4	LOPEZ ANGELA	37,09
5	MAILA RAMIRO	2.121,96
6	MARTINEZ JUAN	600,00
7	REMACHE PAOLA	603,84
8	RIVADENEIRA NANCY	925,44
9	SOLORZANO KAREN	350,00
10	SOLORZANO MIGUEL	20,00
11	SANTILLAN ANDREA	100,00
12	AYALA FERNANDO	600,00
13	DUARTE EDWAR	950,00
14	GONZALEZ GUILLERMO	235,00
15	RAMIREZ JOSE	350,00
16	ARQ. CARLOS RIBADENEIRA	1.025,00
17	SALVADOR PEDRO	200,00
	SUMAN ANTICIPOS A EMPLEADOS	11.688,33





Vivienda

El activo realizable, representa los montos invertidos en las construcciones y obras en proceso las que se asignarán a los respectivos costos conforme a las planillas de avance de obras. En el año 2009 el saldo que arroja este grupo de cuentas es de \$482.376,17, que representa al 43,11% de los activos corrientes. Los componentes mas importantes del activo realizable son las Construcciones en progreso de la Obra San Enrique de Velasco en el Condado – Quito, con el monto de \$468.436,80 que representa al 97.11% del activo realizable, y en otras obra el monto de \$13.939,37 que representa el 2.89% del activo realizable.

Los Activos no corrientes arrojan el saldo de \$478.789,60 que representa al 29,96% del total de activos; de estos \$419.700,54, corresponden al costo histórico de un terreno de propiedad de la Inmobiliaria Solvivienda S.A. Ubicado en la Ciudad de Riobamba, éste monto representa el 87.66% de los activos no corrientes; y el valor neto de los activos fijos de propiedad de la Inmobiliaria, los que alcanzan el monto de \$59.089,06 que representan el 12.34% de los activos no corrientes.

En resumen la estructura de los activos de la Inmobiliaria Solvivienda S.A. al 31 de Diciembre del 2009 es la siguiente:

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A. BALANCE GENERAL AL 31/12/09

	MONTO	%	MONTO	%
ACTIVOS			1'597.958,48	100,00
ACTIVOS CORRIENTES			1'118.848,88	70,02
ACTIVO DISPONIBLE	271.922,08	100,00		
CAJA CHICA Y FONDOS				
ROTATIVOS	640,00	0,24		
CUENTAS CONSTRUCCIONES	271,282,08	99,76		
ACTIVOS EXIGIBLE	364.550,63	100,00		
CARTERA CLIENTES SERVIC.	200,00	0,05		
ANTICIPO A PROVEEDORES	182.227,90	49,99		
RETENCIONES A FAVOR Y CR.				
TRIBUTARIO	170.434,40	46,75		
ANTICIPOS A EMPLEADOS	11.688,33	3,21		
ACTIVOS REALIZABLES	482.376,17	100,00		
CONSTRUCCIONES EN				
PROGRESSO OBRA CONDADO	468.436,80	97,11		
OTRAS OBRAS	13.939,37	2,89		
ACTIVOS NO CORRIENTES	479.109,60	100,00	479.109,60	29,98
TERRENO EN RIOBAMBA	419.700,54	87,60		
ACTIVOS FIJOS NETOS	59.089,06	12,33		
OTROS ACTIVOS	320,00	0,07		

①

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑIAS
22 SET. 2011
OPERADOR 16
QUITO



Vivienda

ESTRUCTURA DEL PASIVO Y PATRIMONIO.

El total de los pasivos alcanza al monto de USD \$1'487.571,31 compuestos por los pasivos corrientes con el monto de USD. \$928.966,18 que representa el 62,45% del total del pasivo, y los pasivos de largo plazo arrojan un saldo de \$558.605,13, que representan al 37,55% del total de pasivos.

Los pasivos corrientes a su vez se componen de sobregiro ocasional de la cuenta de construcciones El condado por \$59.444,84, que corresponden a cheques girados a diversos proveedores, los que a la fecha de cierre del balance aún no han sido cobrados; Las Cuentas por Pagar arrojan el saldo de USD \$774.352,09 que a su vez corresponden a anticipos del FCME a contratos del programa de vivienda San Enrique de Velasco – El Condado, que a la fecha del balance se encuentran pendientes de liquidar por \$739.383,33. Que representa al 95,48% y la diferencia, esto es USD\$34.968,76 corresponden a saldos por liquidar de proveedores, y fondos de garantía de pagos a mano de obra el condado, los que representan el 4,52% de las cuentas por pagar; Las Obligaciones laborales, Obligaciones con el IESS, y Obligaciones Tributarias suman el monto de USD\$ 95.169,25 que representan el 10,24% del total de los pasivos corrientes.

Las obligaciones de largo plazo se concentran en la cuenta Obligaciones con accionistas, que arroja el monto de USD\$558.605,13, de los cuales \$419.700,54 corresponden al costo del terreno de Riobamba Vendido por el FCME a la Inmobiliaria, el monto de \$40.310,13 corresponden a utilidades del año 2006 y \$98.594,46 que corresponden a anticipos por pagar al FCME.

El patrimonio arroja un saldo neto de USD. \$110.387,17 que representa al capital suscrito y pagado de \$160.230,00, que corresponde a los Accionistas FCME \$160.229,00 y Lic. Maritza Yépez \$1,00; el aporte a futuras capitalizaciones por \$799,58, Utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores por \$ 56.245,31, a lo que se debe restar las pérdidas de ejercicios anteriores por \$162.735,01 y la utilidad del ejercicio por \$55.847,29.

④





Vivienda

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A. BALANCE GENERAL AL 31/12/09

	MONTO	%	MONTO	%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			1'597.958,48	100,00
PASIVOS			1'487.571,31	93,09
PASIVOS CORRIENTES			928.966,18	62,45
OBLIGACIONE Y CTAS POR PAGAR	833.796,93	100,00		
SOBREGIRO BANCARIO	59.444,84	7,13		
ANTIC. A CONTRATOS FCME	739.383,33	88,68		
PROVEEDORES	34.968,76	4,19		
OBLIGACIONES LABORALES	7.914,51	100,00		
SUELDOS POR PAGAR	543,93	6,87		
BENEF. SOCIALES x PAG.	7.370,61	93,13		
	20.896,29			
OBLIGACIONES CON EL IESS		100,00		
APORTES PERSONAL Y PATRONAL	20.539,63	98,29		
FONDO DE RESERVA	300,18	1,44		
RETENCIONE PTAMOS IESS	56,48	0,27		
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	66.358,45	100,00		
RETENCIONES IVA E IMPTO RENTA	11.803,43	17,79		
IVA EN VENTAS POR PAGAR	54.555,02	82,21		
PASIVO LARGO PLAZO	558.605,13	100,00	558.605,13	37,55
OBLIGACIONES CON EL FCME	558.605,13	100,00		
PATRIMONIO	110.387,17	100,00	110.387,17	6,91
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	160.230,00			
FCME	160.229,00			
YEPEZ MARITZA	1,00			
APORTE A FUTURAS CAPITALIZACIONES	799,58			
UTILIDD / PÉRDIDA DE EJERCICIOS ANTERIORES	-106.489,70			
RESULTADO DEL EJERCICIO	55.847,29			





ESTRUCTURA DEL ESTADO DE RESULTADOS.-

En el estado de resultados durante el ejercicio 2009, los ingresos totales se alcanzaron USD\$4'209.677,95, de los cuales los ingresos operativos alcanzaron el monto de USD\$ 4'208.778,90, que representa el 99.98% del total de ingresos; los que a su vez se componen de USD\$ 4'152.072,14 que corresponden a ingresos por construcción de viviendas, los que representan el 98.65% del total de ingresos operativos, y USD\$56.706,76 por elaboración de estudios, planos, asesorías y otros ingresos operativos, que representa al 1,35% del total de ingresos operacionales; y por último, los ingresos no operacionales alcanzaron a USD\$899,05 que representa el 0.02% del total de ingresos.

Desde el punto de vista del total de los costos y gastos en los que incurrió la inmobiliaria en el año que se analiza, estos alcanzaron el monto de USD\$4'153.830,66 de los cuales los costos de producción fueron USD\$3'884.403,48, los mismos que se componen por costos de construcción, los que alcanzaron a USD\$3'675.474,55 que representa al 88,48% del total de costos y gastos. Los costos de construcción a su vez se componen de USD\$ 58.766.01 que corresponden a ejecución de obras pequeñas; los costos de construcción del programa de vivienda de San Enrique de Velasco en el Condado, siendo el más importante y representativo del período analizado, fueron de USD\$.2'757.644,52 que corresponden al 75.03% del total de los costos de construcción. Los costos de construcción de la ciudadela el Condado a su vez se componen de Mano de Obra que arroja el monto de USD\$728.027,46 que en relación al total de costos del Condado representa el 26.40%; Los costos de materia prima utilizada en el Condado ascienden a USD\$ 1'558.687,17 que representa el 56.52% de su total; Los costos indirectos de construcción del programa de vivienda el Condado por su parte alcanzaron a USD\$ 470.929,89 los que representan al 17.08% del total de costos del Condado. Además se tienen los costos de construcción que demandó la terminación del plan de vivienda Manta – Montecristi, los que alcanzaron el monto de USD\$859.064,02 que representa al 23,37% del total de costos de construcciones del ejercicio que se analiza.

Los costos de producción incurridos en la producción de servicios alcanzaron el monto de USD\$208.928,93 que representa el 5.38% de los costos de producción,



Vivienda

cabe señalar que en este rubro se encuentran USD\$176.728,86 por costos de servicios de fiscalización.

Los gastos de administración y ventas en los que la Inmobiliaria ha incurrido en el año 2009 alcanzan a un total de USD\$.269.117,49 que corresponde al 6,48% del total de costos y gastos, los rubros más representativos de los gastos de administración y ventas son los gastos en el personal Administrativo, los que alcanzan el monto de \$157.379,55 que representa al 58.48% del total de gastos administrativos; y el resto de los gastos administrativos alcanzaron el monto de USD\$111.737,94 que corresponden al 41.52% del total de gastos de administración y ventas.

La utilidad neta del ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta arrojada en el ejercicio 2009 fue de USD\$55.847,29.

El estado de resultados de ejercicio 2009 se presenta a continuación:

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A. ESTADO DE RESULTADOS DEL 1/01/09 AL 31/12/09

INGRESOS			MONTO	%
TOTAL DE INGRESOS			4' 209.677,95	100,00
INGRESOS OPERATIVOS			4' 208.778,90	99,98
INGRESOS COSNTRUCCION	4' 152.072,14	98,65		
PLANOS, EST., ASES., OTROS	56.706,76	1,35		
OTROS INGRESOS NO OPER.			899,05	0,02
COSTOS / GASTOS			4' 153.830,66	
COSTOS DE PRODUCCIÓN			3' 884.403,48	100,00
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	3' 675.474,55	100,00		93,51
COSTOS OBRAS PEQUEÑAS	58.766,01	1,60		88,48
COSTOS COSNT. CONDADO	2' 757.644,52	75,03		
MANO DE OBRA DIRECTA	728.027,46			
MATERIA PRIMA DIRECTA	1' 558.687,17			
COSTOS IND. DE COSNT.	470.929,89			
COSTOS COSNT. MANTA	859.064,02	23,37		
COSTOS DE PROD. DE SERV.			208.928,93	
COSTOS SERV. DE FISCALIZ	176.728,86			5,38
GASTOS DE ADM. Y VENTAS			269.117,49	
GASTOS EN PERSONAL ADM.	157.379,55	58,48		6,48
OTROS GASTOS DE ADMIN.	111.737,94	41,52		
UTILIDAD DEL EJERCICIO			55.847,91	

dt





ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

En el área administrativa la administración en ejercicios anteriores ha implementado sistemas de Planificación, Promoción, Evaluación, Producción y Control de los Procesos de Fiscalización, Construcción, Comercialización, Contabilidad, Tesorería, Finanzas, Compras, Control de Inventarios de Suministros y Materiales, Talento Humano, etc. En el presente ejercicio se ha realizado constantes implementaciones, de seguimientos y sus respectivas evaluaciones de los procesos planificados, así como el mejoramiento constante a fin de alcanzar parámetros aceptables de rendimiento y mejora constante de cada proceso, lo que ve reflejado en el crecimiento de cada área, y en el mejoramiento de los sistemas constructivos principalmente, puesto que la política de la Inmobiliaria es especializarse en actividades de construcción, estudios y planificación de construcciones civiles, y procesos inmobiliarios en general, esto se está logrando conseguir mediante la reorganización administrativa constante de la empresa y priorizando el bienestar, crecimiento y capacitación del sus trabajadores, profesionales de la construcción y personal de Staff, así como el crecimiento de la compañía con respeto a los requerimientos del FCME .

Sin otro particular que pueda informar a Ustedes Señores Accionistas, y luego de dejar constancia de mi agradecimiento por la confianza depositada en quien suscribe, espero haber cumplido con las tareas encomendadas, y haber absuelto las inquietudes y aspiraciones respecto a la administración de la compañía en el período que acaba de culminar.

Atentamente:

Arq. Nancy Rivadeneira

GERENTE GENERAL

