



Vivienda

INFORME DE GERENTE, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

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 2010.

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 se ha focalizado en la construcción de 247 casas unifamiliares en el programa de vivienda denominado San Enrique de Velasco en el sector del Condado de la Ciudad de Quito, perteneciente al Fondo De Cesantía del Magisterio Ecuatoriano.

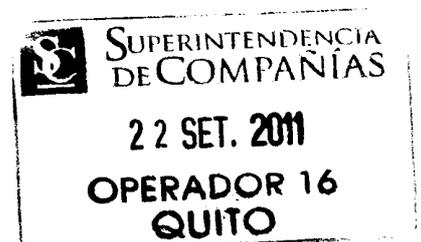
En el período analizado, se procede a un período de transición de las actividades de Fiscalización de los programas de vivienda que desarrolla el FCME a nivel nacional en beneficio de sus afiliados, estas actividades las asume el Departamento de vivienda a excepción de los programas de vivienda de Santo Domingo de los Tsáchilas, y de Machala, los que se encontraban en ejecución, y a la fecha de cierre del presente ejercicio económico se encuentran terminados y en proceso de entrega – recepción y liquidación.

La Inmobiliaria por la experiencia y desarrollo de competencias obtenidas en actividades de Construcción, asume el reto de especializarse en esta actividad, con 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. En el presente Ejercicio económico, el SRI la calificó como Contribuyente Especial. Está afiliada a la Cámara de la Construcción y a la Cámara de Comercio.



www.fcme.com.ec



Dirección: Ascázubi 271 entre 9 de Octubre y 10 de Agosto • Teléfonos: (593-2) 22287111 - 2228712 •



Vivienda

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 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 2010 es de USD. 1'547.540,13 de los cuales los activos corrientes arrojan el monto de USD. 1'060.327,77, que representa el 68,52% del total de activos; y los activos no corrientes alcanzaron el monto de USD \$487.212,36 que corresponde al 31,48% del total de activos.

A su vez al activo corriente está compuesto por el grupo de activos disponible, que alcanzan el monto de \$584.448,16 que representa el 55,12% del activo corriente. En este grupo el rubro más representativo se encuentra en los saldos de los bancos, con \$583.808,16 que corresponde al dinero para los gastos que demandan el avance de obras en el Condado y el anticipo para estudios y diseños del programa de vivienda Ciudad del Rio en Guayaquil.

El activo exigible arroja un saldo de \$389.045,91 que corresponde al 36,69% de los activos corrientes, siendo los rubros más importantes los anticipos a proveedores con el monto de \$161.817,72 que corresponde al 41,59% del monto del exigible, retenciones a favor y crédito tributario IVA el monto de \$175.477,15 que representa al 45,10% del activo exigible; los anticipos a empleados arrojan un saldo de \$14.951,59 que corresponde al 3,84% 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 EN RELACION DE DEPENDENCIA	MONTO
1	ALLAICA BOLIVAR	82.92
2	YANEZ DAVID	2.400,00
3	ARAGÓN ANDRÉS	175,00
4	MAILA RAMIRO	1.597,27
5	REMACHE PAOLA	603.84
6	RIVADENEIRA NANCY	1,000,00
7	SOLORZANO KAREN	1.150,00
8	SOLORZANO MIGUEL	916.72
9	SANTILLAN ANDREA	500
10	MIGUEL SOLORZANO CEVALLOS	250,84
11	RAMIREZ JOSE	950,00
12	ARQ. CARLOS RIBADENEIRA	3.425,00
13	SALVADOR PEDRO	1.900,00
	SUMAN ANTICIPOS A EMPLEADOS	14.951,59

FC





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 2010 el saldo que arroja este grupo de cuentas es de \$86.833,70, que representa al 8,19% 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 \$74.659,33 que representa al 85.98% del activo realizable, y en otras obra el monto de \$12.174,37 que representa el 14.02% del activo realizable.

Los Activos no corrientes arrojan el saldo de \$486.835,36 que representa al 31,46% 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 86.21% de los activos no corrientes; y el valor neto de los activos fijos de propiedad de la Inmobiliaria, los que alcanzan el monto de \$67.134,82 que representan el 13.79% de los activos no corrientes.

En resumen la estructura de los activos de la Inmobiliaria Solvivienda S.A. al 31 de Diciembre del 2010 es la siguiente:

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A. BALANCE GENERAL AL 31/12/10

	MONTO	%	MONTO	%
ACTIVOS			1'547.540,13	100.00
ACTIVOS CORRIENTES			1'060.327,77	68,52
ACTIVO DISPONIBLE	584.448,16	100.00		
CAJA CHICA Y FONDOS ROTATIVOS	640,00	0,11		
CUENTAS CONSTRUCCIONES	583,808,16	99,89		
ACTIVOS EXIGIBLE	389.045,91	100.00		
ANTICIPO A PROVEEDORES	161.817,72	41,59		
RETENCIONES A FAVOR Y CR. TRIBUTARIO	175.477,15	45,10		
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	31.742,23	8,16		
ANTICIPO A EMPLEADOS	14.951,59	3,84		
ACTIVOS REALIZABLES	86.833,70	100.00		
CONSTRUCCIONES EN PROGRESSO OBRA CONDADO	74.659,33	85,98		
OTRAS OBRAS	12.174,37	14,02		
ACTIVOS NO CORRIENTES	486.835,36	100.00	486.835,36	31,46
TERRENO EN RIOBAMBA	419.700,54	86,21		
EQUIPOS DE OFICINA	2,362,39	0,49		
EQUIPOS DE COMPUTACION	4,832,04	0,99		
MUEBLES Y ENSERES	27,365,60	5,62		
ADECUACIONES DE OFICINAS	4.206,83	0,86		
MAQUINARIA Y EQ. DE COSNT.	23.367,96	5,83		

(14)





Vivienda

ESTRUCTURA DEL PASIVO Y PATRIMONIO.-

El total de los pasivos alcanza al monto de USD \$1'300.598,74 compuestos por los pasivos corrientes con el monto de USD. \$761.462,30 que representa el 58,55% del total del pasivo, y los pasivos de largo plazo arrojan un saldo de \$539.136,44, que representan al 41,45% del total de pasivos.

Los pasivos corrientes a su vez se componen de sobregiro ocasional de la cuenta de construcciones El condado por \$108.179,18, 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 \$518.961,74 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 \$506.170,35. Que representa al 97,54% y la diferencia, esto es USD\$12.791,39 corresponden a saldos por liquidar de proveedores, y fondos de garantía de pagos a mano de obra el condado. Las Obligaciones laborales, Obligaciones con el IESS, y Obligaciones Tributarias suman el monto de USD\$ 134.321,38 que representan el 17.64% 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\$539.136,44, 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 \$79.114,77 que corresponden a anticipos por pagar al FCME, los mismo que a futuro se lo considerará como aporte para incremento de capital por compensación de créditos de acuerdo a la resolución del Directorio del FCME.

El patrimonio arroja un saldo neto de USD. \$246.941,39 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, reserva legal por \$14.493,13, Utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores por \$ 103.715,51, a lo que se debe restar las pérdidas de ejercicios anteriores por \$162.735,01 y la utilidad del ejercicio por \$130.438,18.

(M)

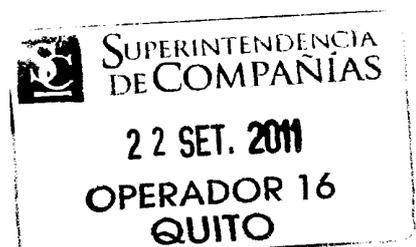


Vivienda

INMOBILIARIA SOL.VIVIENDA S.A. BALANCE GENERAL AL 31/12/10

	MONTO	%	MONTO	%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			1'547.540,13	100,00
PASIVOS			1'300.598,74	84,04
PASIVOS CORRIENTES			761.462,30	58,55
OBLIGACIONE Y CTAS POR PAGAR	627.140,92	100,00		
SOBREGIRO BANCARIO	108.179,18	17,25		
ANTIC. A CONTRATOS				
FCME	506.170,35	80,71		
PROVEEDORES	12.791,39	2,04		
OBLIGACIONES LABORALES	42.889,19	100,00		
SUELDOS POR PAGAR	1.096,87	12,48		
BENEF. SOCIALES x PAG.	6.577,44	67,98		
15% PARTICIPACION				
LABORAL	34.148,38	0,53		
DESCUENTOS POR PAGAR	1.066,50	19,01		
OBLIGACIONES CON EL IESS	17.777,69	100,00		
APORTES PERSONAL Y				
PATRONAL	17.408,04	97,92		
FONDO DE RESERVA	300,18	1,69		
RETENCIONE PTAMOS				
IESS	69,47	0,39		
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	73.654,50	100,00		
RETENCIONES IVA E				
IMPTO RENTA	3.204,31	4,35		
IVA EN VENTAS POR				
PAGAR	22.139,75	30,06		
IMPUESTO A LA RENTA				
DEL EJERCICIO				
PASIVO LARGO PLAZO				
OBLIGACIONES CON EL FCME	48.310,44	65,59	539.136,44	41,45
OBLIGACIONES CON EL	539.136,44	100,00		
FCME	539.136,44	100,00		
PATRIMONIO	246.941,39	100,00	246.941,39	15,96
CAPITAL SUSCRITO Y				
PAGADO	160.230,00	64,89		
APORTE A FUTURAS				
CAPITALIZACIONES	799,58	0,32		
RESERVA LEGAL	14.493,13	5,87		
UTILIDD / PÉRDIDA DE				
EJERCICIOS ANTERIORES	-59.019,50	-19,27		
RESULTADO DEL EJERCICIO	130.433,18	66,69		

(Handwritten mark)



www.fcme.com.ec

Dirección: Ascázubi 271 entre 9 de Octubre y 10 de Agosto • Teléfonos: (593-2) 2228711 - 2228712 •



Vivienda

ESTRUCTURA DEL ESTADO DE RESULTADOS.-

En el estado de resultados durante el ejercicio 2010, los ingresos totales se alcanzaron USD\$3'633.280,22, de los cuales los ingresos operativos alcanzaron el monto de USD\$ 3'619.948,02, que representa el 99.63%; los que a su vez se componen de USD\$ 3'506.576,94 que corresponden a ingresos por construcción de viviendas, los que representan el 96.87% del total de ingresos operativos, y USD\$113.371,08 por elaboración de estudios, planos, asesorías y otros ingresos operativos, que representa al 3,13% del total de ingresos operacionales; y por último, los ingresos no operacionales alcanzaron a USD\$13.332,20 que representa el 0.37% 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\$3'429.010,31 de los cuales los costos de construcción fue de USD\$2'894.975,96 que representa al 84.43% del total de costos y gastos. Los costos de construcción a su vez se componen de USD\$ 59.309,00 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\$.2'773.271,51 que corresponden al 95.80% 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\$710.929,91 que en relación al total de costos del Condado representa el 25.64%; los costos de materia prima utilizada en el Condado asciende a USD\$ 1'650.394,42 que representa el 59.51% de su total; los costos indirectos de construcción del programa de vivienda el Condado por su parte alcanzaron a USD\$ 411.947,18 los que representan al 14.85% 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\$62.395,45 que representa al 2,16% del total de costos de construcciones de ejercicio que se analiza.

Los costos de producción incurridos en la producción de servicios alcanzaron el monto de USD\$117.531,63 que representa el 3.90% de los costos de producción, cabe señalar que en este rubro se encuentran USD\$77.980,42 por costos de servicios de fiscalización, los mismos que en presente año se redujeron puesto que las

(Handwritten mark)



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

22 SET. 2011

OPERADOR 16

QUITO

FCME
Fondo de Cesantía
del Magisterio Ecuatoriano

www.fcme.com.ec

Dirección: Ascázubi 271 entre 9 de Octubre y 10 de Agosto • Teléfonos: (593-2) 2228711 - 2228712 •



Vivienda

actividades de fiscalización y Administración de bonos asumió el FCME mediante creación de la unidad administrativa de vivienda.

Los gastos de administración y ventas en los que la Inmobiliaria ha incurrido en el año 2010 alcanzan a un total de USD\$.415.916,77 que corresponde al 12,13% 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 \$191.501,14 que representa al 46.04% del total de gastos administrativos; y el resto de los gastos administrativos alcanzaron el monto de USD\$224.415,63 que corresponden al 53.96% 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 2010 fue de USD\$204.269,91.

El estado de resultados de ejercicio 2010 se presenta a continuación:

**INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1/01/10 AL 31/12/10**

INGRESOS			MONTO	%
TOTAL DE INGRESOS			3'633.280,22	100,00
INGRESOS COSNTRUCCION			3'506.576,94	96.51
PLANOS, EST., ASES., OTROS			113.371,08	3.13
OTROS INGRESOS NO OPER.			13.332,20	0.37
 COSTOS / GASTOS			 3'429.010,31	 100,00
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	2'894.975,96	100,00		84,43
COSTOS OBRAS PEQUEÑAS	59.390,00	2,05		
COSTOS COSNT. CONDADO	2'773.271,51	95,80		
MANO DE OBRA DIRECTA	710.929,91			
MATERIA PRIMA DIRECTA	1'650.394,42			
COSTOS IND. DE COSNT.	411.947,18			
COSTOS COSNT. MANTA	62.395,45	2,16		
COSTOS DE PROD. DE SERV.			117.531,63	3.43
COSTOS SERV. DE FISCALIZ	77.980,42			
GASTOS DE ADM. Y VENTAS		100,00	415.916,77	12,13
GASTOS EN PERSONAL ADM.	191.501,14	46,04		
OTROS GASTOS DE ADMIN.	224.425,63	53,96		
			204.269,91	

UTILIDAD DEL EJERCICIO



Vivienda

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 se ve reflejado en el crecimiento de cada área, y los mejores sistemas constructivos principalmente, puesto que el FCME implementó una unidad de vivienda por lo que la Inmobiliaria dejó las funciones de fiscalización y de administración de bonos para especializarse en actividades de construcción, estudios y planificación de construcciones civiles, esto se está logrando conseguir mediante una reorganización administrativa de la empresa y priorizando el bienestar, crecimiento y capacitación de 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

