

INFORME DE GERENTE, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

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 2011.

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, y especialmente al 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 localizado en la terminación de la construcción de 347 casas unifamiliares en el programa de vivienda denominado San Enrique de Velasco en el sector del Condado de la Ciudad de Quito, y a la construcción de 128 unidades familiares en el proyecto denominado Jardines del Río en la ciudad de Guayaquil, los dos proyectos mencionados son de propiedad del Fondo De Cesantía del Magisterio Ecuatoriano.

En el período analizado, se materializa el período de transición de las actividades de Fiscalización de los programas de vivienda que desarrolla el FCMF a nivel nacional en beneficio de sus afiliados, estas actividades las asumió el Departamento de vivienda, del FCMF, la Inmobiliaria por la experiencia y desarrollo de competencias obtenidas en actividades de Construcción, asume el reto de especializarse en estas actividades, 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, esta 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.

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 11.000735 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°1219 tomo 139 del 22 de abril del 2008.

ASPECTOS FINANCIEROS:

LA Inmobiliaria 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 2011 es de USD 3.461.112,26 de los cuales los activos corrientes arrojan el monto de USD. 2.877.616,61, que representa el 83,14% del total de activos; y los activos no corrientes alcanzan el monto de USD \$583.495,65 que corresponde al 16,86% del total de activos.

A su vez al activo corriente está compuesto por el grupo de activos disponible, que alcanzan el monto de \$407.466,37 que representa el 14,16% del activo corriente. En este grupo el rubro más representativo se encuentra en los saldos de los bancos, con \$205.917,57 que corresponde al dinero para invertir en la terminación de las obras del condado y el desarrollo que demandan el avance de obras del programa de vivienda Jardines del Río en la ciudad de Guayaquil.

El activo exigible arroja un saldo de \$1.346.737,48, que corresponde al 46,80% de los activos corrientes, siendo los rubros más importantes los anticipos a proveedores con el monto de \$820.244,85 que representan al 60,91% del monto del exigible, retenciones a favor y crédito tributario IVA el monto de \$498.684,14 que corresponde al 37,03% del activo exigible; los anticipos a empleados arrojan un saldo de \$16.058,49 que corresponde al 1,19% del activo exigible, los y se vienen descontando normalmente cada mes en los roles de pago, saldos que se detallan a continuación

ANTICIPOS A EMPLEADOS EN RELACION DE		
N°	DEPENDENCIA	MONTO
1	YANEZ DAVID	2.115,59
2	ARAGÓN ANDRÉS	600,00
3	MAILA RAMIRO	97,43
4	JUAN MARTÍNEZ	2.287,28

5	REMACHE PAOLA	603,84
6	RIVADENEIRA NANCY	2.000,00
7	SOLORZANO KAREN	3.736,68
8	OTROS TRABAJADORES	201,55
9	Fernando LUDEÑA	1.750,00
10	RAMIREZ JOSE	261,24
11	ARQ. CARLOS RIBADENEIRA	828,10
12	SALVADOR PEDRO	826,58
13	ARQ. MARCOS MURILLO	750,00
	SUMAN ANTICIPOS A EMPLEADOS	16.058,49

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 2011 el saldo que arroja este grupo de cuentas es de \$1.133.412,76 que representa al 43,58% de los activos corrientes. Correspondiendo éstas en su totalidad al programa de vivienda Jardines del río, en Guayaquil. De éstos el rubro más representativo corresponde a materiales de construcción que corresponde el monto de 935.446,14 que representa el 83,27% del monto de construcciones en progreso, y los rubros de mano de obra alcanzan el monto de 158.629,31 que corresponde al 14,12% del total del monto de construcciones en progreso, y los costos indirectos de construcción alcanzan el monto de 29.337,31 que representan el 2,61% de las construcciones en progreso.

Los Activos no corrientes arrojan el saldo de \$582.819,65 que representa al 16,84 % 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, este monto representa el 73,01% de los activos no corrientes; y el valor neto de los activos fijos de propiedad de la Inmobiliaria, los que alcanzan el monto de \$163.118,11 que representan el 27,99 % de los activos no corrientes. Los activos no corrientes alcanzaron el monto de 582.819,65 que representan el 16,84% del total de activos.

En resumen la estructura de los activos de la Inmobiliaria Solvivienda S.A. al 31 de Diciembre del 2011 es la siguiente:

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31/12/11

		%		%
ACTIVOS			3'461.112,26	100,00
ACTIVOS CORRIENTES			2'577.616,61	68,52
ACTIVO DISPONIBLE	407.466,37	100,00		
CAJA CHICA Y FONDOS ROTATIVOS	1.548,80	0,38		
CUENTAS CONSTRUCCIONES	205.917,57	51,00		
DEPOSITOS EN GARANTIA	200.000,00	49,08		
ACTIVOS EXIGIBLES	1'346.737,48	100,00		
PROVEEDORES	820.244,85	60,91		
RETENCIONES A FAVOR Y CR. TRIBUTARIO IR E IVA	498.684,14	37,03		
ANTICIPO A EMPLEADOS	16.056,49	3,84		
ACTIVOS REALIZABLES CONSTRUCCIONES EN PROGRESO	1'123.412,76	100,00		43,58
MATERIALES DE CONSTRUCCION	935.446,14	83,27		
MANO DE OBRA	158.629,3	14,12		
COSTOS INDIRECTOS	29.337,30	2,61		16,84
ACTIVOS NO CORRIENTES	582.819,65			
TERRENO EN RIOBAMBA	419.700,54	72,01		
ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES	163.118,11	100,00	27,99	
EQUIPOS DE OFICINA	4.061,08	2,49		
EQUIPOS DE COMPUTACION	4.508,86	2,76		
MUEBLES Y ENSERES	25.502,07	15,63		
ADECUACIONES DE OFICINAS	3.631,44	2,23		
MAQUINARIA Y EQ. DE COSNT	125.414,66	76,89		

ESTRUCTURA DEL PASIVO Y PATRIMONIO.-

El total de los pasivos alcanza al monto de USD \$3 058,974.52 compuestos por los pasivos corrientes con el monto de USD. \$2'860 148.21 que representa el 83.69% del total del pasivo, los pasivos corrientes a su vez se componen de sobregiros bancarios ocasionales que corresponden a cheques girados a diversos proveedores los mismos que a la fecha de cierre del ejercicio aún no han sido cobrados, el monto por este concepto es de \$252.118.67 que representa el 9.85% del total de pasivos corrientes; el monto más representativo de los pasivos corrientes es el de los anticipos recibidos por el FCME para la construcción del programa de vivienda Jardines del Río, cuyo saldo al cierre del ejercicio es de USD\$ 2'048 185.59 que representa el 80% de los pasivos corrientes, este saldo se va devengando conforme se presentan y liquidan planillas de avance de obras del programa de vivienda Jardines del Río. Las obligaciones laborales con el IESS arrojaron el monto de de USD\$ 18.162.70, las obligaciones tributarias arrojaron el saldo de USD. \$229.422.21 que representan el 9,6% de los pasivos corrientes. Los pasivos de largo plazo por su lado arrojaron el monto de USD \$498.826,31 que representan al 16,31% del total de pasivos, de estos el rubro más representativo es el valor del Terreno de Riohamba por USD \$419.711.54 Vendido por el FCME a la Inmobiliaria, en donde la Inmobiliaria desarrollará un programa de vivienda en el año 2012, esto monto representa el 84,14% del total de pasivos a largo plazo.

El patrimonio de la Inmobiliaria Solvivienda al 31 de diciembre el 2011 arroja un saldo neto de USD. \$267.307,56 que está conformado por el capital suscrito y pagado con el monto de \$160.230,00, que corresponde a los Accionistas FCME \$160.229,00 y Lic. Mariña Yépez USD \$1,00, el aporte a futuras capitalizaciones arrojó el saldo de \$107.077, 56, y el monto de la reserva legal por \$15.169,34. Y por último se tiene la utilidad del ejercicio que alcanzó el monto de USD. USD\$ 119.660,84. Como se puede apreciar en el siguiente detalle:

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31/12/11

	MONTO	%	MONTO	%
TOTAL PASIVO			3'058.974,52	100,00
PASIVOS CORRIENTES		100,00	2'560.148,21	83,69
SOB BANCARIO OCAS	252.118,67	9,85		
ANTIC A CONTRATOS FCME	2'048.185,59	80,00		
OBLIG LABORALES	7.165,63	0,28		
OBLIGACIONES CON EL IESS	10.996,97	0,43		
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	229.422,21	8,91		
PASIVO LARGO				
OBLIGACIONES CON EL FCME COMPRA TERRENO Y OTROS	498.826,31	100,00	498.826,31	100,00
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	160.230,00	52,58		
APOORTE A FUTURAS CAPITALIZACIONES	107.077,56	0,26		
RESULTADO DEL EJERCICIO	119.660,84	66,69		

ENRI CUENTA DEL ESTADO DE RESULTADOS.

En el estado de resultados durante el ejercicio 2011, los ingresos totales se alcanzaron USD\$2'384.369,35, de los cuales los ingresos operativos alcanzaron el monto de USD\$ 2'382.367,57, que representa el 99,92%; los que a su vez se componen de USD\$ 2'048.254,03 que corresponden a ingresos por construcción de viviendas, los que representan el 94,37% del total de ingresos operativos, y USD\$134.113,54 por elaboración de estudios, planos, asesorías y otros ingresos operativos, que representa al

5.97% del total de ingresos operacionales; y los ingresos no operacionales alcanzaron a USD\$2.001.78 que representa el 0.09% del total de ingresos.

De otro lado el total de los costos y gastos en los que incurrió la inmobiliaria en el año que se analiza alcanzaron el monto de USD\$2'264.708,51 de los que los costos de construcción fue de USD\$1'936.564,35 que representa al 85,51% del total de costos y gastos. Los costos de construcción a su vez se componen de USD\$ 35.486,95 que corresponden a ejecución de obras pequeñas; los costos de construcción del programa de vivienda de San Enrique de Velasco en el Condado, mismo que concluyó su ejecución en el periodo analizado, fueron de USD\$633.288,14 que corresponden al 32,70% del total de los costos de construcción. Los costos de construcción de la obra Jardines del Río que es la más importante y representativa del presente ejercicio económico alcanzó el monto de USD\$1.260.886,61 que representa el 65,11% del total de costos de construcción a su vez estos se componen de Mano de Obra que arroja el monto de USD\$219.017,12 que en relación al total de costos del programa jardines del Río representa el 17,37%; los costos de materia prima utilizada en Jardines del Río asciende a USD\$ 828.211,83 que representa el 65,68% de los costos del mencionado programa; los costos indirectos de construcción de Jardines del Río por su parte alcanzaron a USD\$ 213.657,56 los que representan al 16,95% del total de costos de Jardines del Río del ejercicio que se analiza.

Los costos de producción incurridos en la producción de servicios alcanzaron el monto de USD\$37964,00 que representa el 1,92% de los costos de producción.

Los gastos de administración y ventas en los que la Inmobiliaria ha incurrido en el año 2011 alcanzan a un total de USD\$.289.507,63 que corresponde al 12,78% del total de costos y gastos. los rubros más representativos de los gastos de administración y ventas son los gastos en el personal Administrativos, los que alcanzan el monto de \$255.413,04 que representa al 81,31% del total de gastos administrativos; y el resto de los gastos administrativos alcanzaron el monto de USD\$54.094,59 que corresponden al 18,69% 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 2011 fue de USD\$119.660,84.

El estado de resultados de ejercicio 2011 se presenta a continuación

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1/01/11 AL 31/12/11

INGRESOS	MONTO	%
INGRESOS POR CONSTRUCCIÓN	2'248.254,03	94,37
PLANOS, ESTUDIOS, ASESORÍA, OTROS	134.113,54	5,97
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	2.001,78	0,09
TOTAL INGRESOS	2'384.369,35	100,00
TOTAL COSTOS Y GASTOS	2'264.708,51	100,00
COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	1'936.564,35	85,51
EJECUCION DE OBRAS PEQUEÑAS	35.486,95	1,57
PROG. SAN ENRIQUE DE VELASCO	633.288,14	32,70
PROG. JARDINES DEL RIO	1'260.886,61	100,00
MANO DE OBRA J. DEL RIO	219.017,12	17,37
MATERIALES DE CONSTRUCCION	828.211,83	65,68
COSTO INDIRECTOS J. DEL RIO	213.657,56	16,95
COSTOS PRODUCCION DE SERVICIOS	37.964,00	1,92
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	289.507,63	12,78
GASTOS EN EL PERSONAL ADMINISTRATIVOS	235.413,04	81,31
OTRO GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	54.094,59	18,69
UTILIDAD DEL EJERCICIO	119.660,84	

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, sistemas de control interno, Tesorería, Finanzas, Compras, Control de Inventarios de Suministros y Materiales, Personal, 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, esto ha podido conseguir priorizando el bienestar, crecimiento y capacitación del sus trabajadores, profesionales de fiscalización y personal de Staff, así como el crecimiento de la compañía con respeto a los requerimientos del FCMI.

Cabe señalar que en el presente ejercicio económico, se contrató una auditoría externa con la firma Auditora EGAFOL Cia. Ltda. Quien tiene el registro de Auditores Externos de la Superintendencia de Compañías N° S.C. RNAE N° 324, dicha contratación se realizó por iniciativa propia de la gerencia, sin tener obligación legal para realizarlo, en los años anteriores el aumento de capital con el fin de verificar que la Contabilidad se encuentre correctamente llevada, que los sistemas de control interno se apliquen correctamente y que refleje saldos reales, además que los procesos que se han implementados están funcionando adecuadamente, y desde el incremento del capital ya con obligación legal, se realizó los correspondientes contratos de auditoría externa, dichos exámenes de auditoría se la realizó a los ejercicios económicos desde septiembre del 2005, es decir desde la eración de la Inmobiliaria hasta Octubre del 2007 incluido, y desde octubre del 2010 hasta diciembre del 2011, sin embargo, además conforme a la Ley y los requerimientos de la Superintendencia de Compañías como organismo de control, se requirió a la firma auditora que los exámenes de auditoría y sus dictámenes sean por los ejercicios económicos del 1 de enero al 31 de diciembre de los años 2010 y 2011.

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