

INFORME DE GERENTE, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

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 2012.

ANTECEDENTES:

La INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A. es una empresa cuyo objeto social está orientado entre otras a las construcciones civiles de inmuebles, como edificios, casas, urbanizaciones, locales y centros comerciales, su actividad principal en el presente año se orientó a la construcción del programa de vivienda Jardines del Río ubicado en el kilómetro 12 y $\frac{1}{2}$ de la vía Terminal Terrestre - Pascuales en la Ciudad de Guayaquil, el mismo que consta de una urbanización de 128 unidades familiares en su primera etapa y 192 unidades familiares en la segunda etapa. La urbanización mencionada es de propiedad del Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano (FCME), además se abre la posibilidad de desarrollar programas de vivienda y desarrollo de negocios inmobiliarios tanto para el Magisterio ecuatoriano como para el público en general a nivel local y nacional.

En julio del presente año, el FCME decide vender el total de su paquete accionario el que era de 160.229 acciones de USD. 1.00 cada acción a los señores (as) accionistas Arq. Nancy Amparo Rivadeneira Troya con cédula de identidad 1705176137 un total de 64.091 acciones, a la MSc. Cecilia Magdalena Jaramillo Jaramillo un total de 48.069 acciones y al Ing. Fredy Fernando Yáñez López un total de 48.069 acciones, del mismo modo la ex accionista Janeth Maritza Yepez Avilés con cédula 1705176137 propietaria de una acción de UDS1,00 vende su acción a la Arq. Nancy Amparo Rivadeneira Troya

Por lo que el nuevo paquete accionario tiene la siguiente conformación



ACCIONISTA	Nº DE ACCIONES	VALOR DE CADA ACCION	TOTAL CAPITAL PAGADO	% DE PARTICIPACIÓN
ARQ. NANCY AMPARO RIVADENEIRA TROYA	64.092	USD. 1,00	USD. 64.092,00	40%
MSc. CECILIA MAGDALENA JARAMILLO JARAMILLO	48.069		48.069,00	30%
ING. FREDI FERNANDO YANEZ LOPEZ	48.069		48.069,00	30%
TOTAL SUMAN	160.230		160.230,00	100%

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

Como se puede ver en el cuadro que antecede, el capital suscrito y pagado de la empresa es de USD. \$160.230,00; cabe señalar 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.

La nueva administración en Junta General de Accionistas del 24 de julio del presente año decide ratificar las funciones de la Gerente General y del Comisario de la Empresa así como de todo el equipo de trabajo con el que venía operando.

Conforme a disposiciones de ley en el presente año la Inmobiliaria implementó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF's) a los estados financieros

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 2012 es de USD. 5'642.339,24 de los cuales los activos corrientes arrojan el monto de USD. 4'604.855,17, que representa el 81,61% del total de activos; y los activos no corrientes alcanzan el monto de USD \$1'033.251,59 que corresponde al 18,31% del total de activos.

A su vez al activo corriente está compuesto por el grupo de activos disponible, que alcanzan el monto de \$27.407,20 que representa el 0,6% del total del activo corriente.

El activo exigible arroja un saldo de \$2'229.988,42, que corresponde al 48,43% de los activos corrientes, siendo los rubros más importantes los anticipos a proveedores con el monto de \$1'257.141,92 que representan al 56,37% del monto del exigible, retenciones a favor y crédito tributario IVA el monto de \$944.453,68 que corresponde al 42,35% del activo exigible; los anticipos a empleados arrojan un saldo de \$16.642,82 que corresponde al 0,75% del activo exigible, mismos que se vienen descontando normalmente cada mes en los roles de pago, saldos que se detallan a continuación:

Nº	SALDO ANTICIPOS A EMPLEADOS AMINISTRATIVOS Y PERSONAL TÉCNICO	MONTO
1	YANEZ DAVID	3.415,59
2	ARAGÓN ANDRÉS	250,00
3	JUAN MARTÍNEZ	2.000,00
4	RIVADENEIRA NANCY	2.000,00
5	SOLORZANO KAREN	4.387,38
6	VARAS JHONATAN	181,30
7	VARGAS EFRAIN	186,90
8	OTROS TRABAJADORES	201,45
9	LUDEÑA FERNANDO	500,00
10	RAMIREZ JOSE	300,00
11	ARQ. CARLOS RIBADENEIRA	2.320,20
12	PEÑA GEOVANNY	900,00
	SUMAN ANTICIPOS A EMPLEADOS	16.642,82



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 2012 el saldo que arroja este grupo de cuentas es de \$2'347.459,55 que representa al 50,98% 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 1'952.746,13 que representa el 83.19% del monto de construcciones en progreso, los rubros de mano de obra alcanzan el monto de 278.547,47 que corresponde al 11,87% del total del monto de construcciones en progreso, y los costos indirectos de construcción alcanzan el monto de 116.165,95 que representa el 4,95% de las construcciones en progreso.

Los Activos no corrientes arrojan el saldo de \$1'033.251,59 que representa al 18,31 % del total de activos; de estos \$ 884.595,00, corresponden al valor de un terreno de propiedad de la Inmobiliaria Solvivienda S.A. Ubicado en la Ciudad de Riobamba, este monto representa el 85,65% de los activos no corrientes; y, por otro lado, el valor neto de los activos no corrientes depreciables de propiedad de la Inmobiliaria, arrojan el saldo de \$148.655,59 que representan el 14,39% del total de activos no corrientes.

En resumen la estructura de los activos de la Inmobiliaria Solvivienda S.A. al 31 de Diciembre del 2012 es la siguiente:

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

	%	%
ACTIVOS	5'642.339,24	100,00
ACTIVOS CORRIENTES	4'604.855,17	81,61
ACTIVO DISPONIBLE	27.407,20	100,00
CAJA CHICA Y FONDOS ROTATIVOS	9.878,33	36,04
BANCOS LOCALES	17,528,87	63,95

ACTIVOS EXIGIBLE	2'229.988,42	100.00	48,43
ANTICIPO A PROVEEDORES	1'257.141,92	56,37	
RETENCIONES A FAVOR Y CR. TRIBUTARIO IR E IVA	944.453,68	42,35	
ANTICIPO A EMPLEADOS	16.642,82	0,75	
ACTIVOS REALIZABLES	2'347.459,55	100.00	50,98
MATER. DE CONSTRUCCIÓN	1'952.746,13	83,19	
MANO DE OBRA	278.547,47	11,87	
COSTOS INDIRECTOS	116.165,95	4,95	
ACTIVOS NO CORRIENTES	1'033.251,79	100.00	486.835,36 18,31
TERRENO EN RIOBAMBA	884.595,00	85,65	
ACTIVOS NO CORRIENTES DEPRECIABLES	148.655,59	14,39	

ESTRUCTURA DEL PASIVO Y PATRIMONIO.-

El total de los pasivos alcanza al monto de USD \$4'842.787,87 compuestos por los pasivos corrientes con el monto de USD. \$4'423.087,33 que representa el 91,33% del total del pasivo, los pasivos corrientes a su vez se componen de obligaciones bancarias que corresponden a cheques girados y no cobrados a diversos proveedores para el correcto desarrollo del programa de vivienda Jardines del Río el monto de estos rubros alcanza a \$654.304,80 que representa el 14,79% del total de pasivos corrientes; el monto más representativo de los pasivos corrientes corresponden a los anticipos a contratos para la ejecución y construcción del programa de vivienda Jardines del Río, cuyo saldo al cierre del ejercicio es de USD\$ 3'244.908,67 que representa el 73,36% de los pasivos corrientes, estos valores se vienen devengando conforme se presentan y liquidan planillas de avance de obras del programa de vivienda Jardines del Río, el mismo que está programado terminarse en el año 2013. Las obligaciones laborales y



con el IESS arrojaron el monto de de USD\$ 56.600,92, que representan el 1,28% de los pasivos a corto plazo. Las obligaciones tributarias arrojaron el saldo de USD. \$374.940,13 que representan el 8,48% de los pasivos corrientes. De otro lado los pasivos de largo plazo el saldo de USD \$419.700,54 que representan al 8,67% del total de pasivos, este rubro corresponde al valor de la compra del Terreno de Riobamba Vendido por el FCME a la Inmobiliaria, en donde se planifica desarrollar un programa de vivienda en el año 2013.

El patrimonio de la Inmobiliaria Solvivienda al 31 de diciembre el 2012 arroja un saldo neto de USD. \$799.551,37, mismo que está conformado por el capital suscrito y pagado con el monto de USD \$160.230,00, que representa al 20.04 del total del patrimonio, este capital suscrito y pagado corresponde al aporte de: la Señora Accionista Arq. Nancy Amparo Rivadeneira Troya, con aportes por \$64.092,00, que represente al 40% del capital suscrito y pagado; la señora Accionista MSc. Cecilia Magdalena Jaramillo Jaramillo con un aporte de \$48.069.00 que corresponde al 30% del capital suscrito y pagado, y el señor Accionista Ing. Fredy Fernando Yáñez López con un aporte de \$ 48.069.00, que corresponde al 30% del capital suscrito y pagado

El aporte a futuras capitalizaciones arrojó el saldo de USD \$107.077, 56, que representa al 13.39% del patrimonio, mismo que a su vez corresponde al aporte de: la Señora Accionista Arq. Nancy Amparo Rivadeneira Troya, con aportes por \$42.831,02, que represente al 40% del aporte a futuras capitalizaciones; la señora Accionista MSc. Cecilia Magdalena Jaramillo Jaramillo con un aporte de \$32.132.27 que corresponde al 30% del aporte a futuras capitalizaciones; y el señor Accionista Ing. Fredy Fernando Yáñez López con un aporte de \$ 32.132,27 que corresponde al 30% del aporte a futuras capitalizaciones. La reserva legal alcanza a 34.818,01, que representa al 4.35% del total del patrimonio; La utilidad del ejercicio fue de 69.512,27, que corresponde al 8.69% del total del patrimonio; el resultado por la aplicación de NIIF's por primera vez arrojaron los siguientes saldos: el saldo de resultados integrales – otros superávit por valuación arrojó el saldo negativo de \$ -146.17 y otros resultados integrales superávit por reevaluó propiedad planta y equipo arrojó un saldo de \$ 428.059.0. la estructura del pasivo y patrimonio se detalla a continuación:



INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.

ESTRUCTURA DEL PASIVO Y PATRIMONIO AL 31/12/12

	MONTO	%	MONTO	%
TOTAL PASIVO			4'842.787,87	100.00
PASIVOS CORRIENTES		100.00	4'423.087,33	91,33
OBLIG. BANCARIAS OCAS	654.304,80	14,79		
ANTIC. A CONTRATOS FCME	3'244,908,67	73,36		
OBLIG. LABORALES E IESS	56.600,92	1,28		
OBLIG. CON PROVEED.	92.332,81	2,87		
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	374.940,13	8.48		
PASIVO LARGO PLAZO				
OBLIGACIONES CON EL FCME				
COMPRA DE TERRENO				
RIOBAMBA AL FCME	419.700,54	100,00	419.700,54	100,00
PATRIMONIO	799.551,37	100.00		
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	160.230,00	20,04		
APORTE A FUTURAS				
CAPITALIZACIONES	107.077,56	13,39		
RESERVA LEGAL	34.811,01	4,35		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	69.512,27	8,69		
OTROS RESULTADOS INTEG.				
SUPERAVIT POR VALUACIÓN	-146.17			
RESULT. POR REVALUO P.P.E.	428.059,70	53,54		

(Handwritten signature)

ESTRUCTURA DEL ESTADO DE RESULTADOS.-

El estado de resultados del ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del año 2012, el total de ingresos alcanzaron el monto de USD\$6'514.069,31, de los cuales los ingresos operativos alcanzaron el monto de USD\$ 6'495.003,29, que representa el 99,71% del total de ingresos; los ingresos operacionales a su vez se componen de ingresos por concepto de construcción de viviendas que alcanzaron el monto de USD\$ 6'483.842,08 que representan el 99,83% del total de ingresos operativos, y USD\$11.160,71 corresponden a ingresos operativos por servicios de elaboración de estudios, planos, y asesorías, los mismos que representan al 0,17% del total de ingresos operacionales; los ingresos no operacionales alcanzaron el monto de USD \$19.066,02 que representa al 0,29% del total de ingresos. Lo que significa que la actividad principal de la inmobiliaria en el ejercicio que se analiza ha sido la construcción, cumpliéndose así uno de los objetivos de la organización en especializarse en el área de construcciones civiles y convertirse en una inmobiliaria competente y especializada en construcciones, respondiendo así al reto asumido en el presente año.

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\$ 6'382.913,75 de los que los costos de construcción alcanzaron el monto de USD\$ 6'107.809,79 que representan al 95,69% del total de costos y gastos. Los costos de construcción a su vez se componen de USD\$27.322,58 que corresponden a los costos incurridos en la terminación de la construcción del programa de vivienda de San Enrique de Velasco en el Condado, que representan el 0,45% del total de costos de construcción; El programa de vivienda Jardines del Río es el más importante desarrollado durante el presente ejercicio económico, Los costos incurridos en la construcción de éste programa de vivienda alcanzaron el monto de USD\$ 6'080.487,21, que representa al 99,55% del total los costos de construcción. Los costos de construcción de la ciudadela Jardines del Río a su vez lo conforman la Mano de Obra que arroja el monto de USD\$1'380.573,76 que en relación al total de costos del programa Jardines del Río representan el 22,70%; los costos de construcción del programa jardines del Río, la materia prima utilizada en el Programa Jardines del Río, alcanzo el monto de USD\$ 4'129.323,01, que corresponde al 67,91% del total costos del programa Jardines del Río; los costos indirectos incurridos en la construcción del programa Jardines del Río, por su parte alcanzaron a

USD\$ 570.590,44 los que representan al 9,38% del total de costos del programa Jardines del Río.

Los gastos de administración y ventas en los que la Inmobiliaria ha incurrido en el año 2012 alcanzan a un total de USD\$.271.824,29 que corresponde al 4.26 % del total de costos y gastos, de estos los gastos de Administración alcanzaron el monto de 259.121.69 que corresponden al 95,32% del total de gastos de administración y ventas, El rubro más representativo de los gastos de administración, son los gastos en el personal Administrativo, los que alcanzan el monto de USD\$163.939,52, los que representa al 63,27% del total de los gastos de administración; y el resto de los gastos administrativos alcanzaron el monto de USD \$95.182,17 que corresponden al 35.02% del total de gastos de Administración y Ventas. Los gastos de venta por su lado alcanzaron a USD\$ 12.702,60 que representan el 4,67% del total de gastos de Administración y Ventas.

La utilidad neta del ejercicio 2012 antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta arroja el monto de USD\$131.155,56

El estado de resultados de ejercicio 2012 se lo puede visualizar a continuación:



INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.		
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1/01/12 AL 31/12/12		
	MONTO	%
INGRESOS TOTALES:	6'514.069,31	100,00
INGRESOS OPERATIVOS	6'495.003,29	99,71
INGRESOS POR COSNTRUCCIÓN DE VIVIENDAS	6'483.842,08	99,83
INGRESOS POR ESTUDIOS, PLANOS, Y ASESORIA.	11.160,71	0,17
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	19.066,02	0,03
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	6'382.913,75	100,00
COSTOS DE CONSTRUCCION	6'107.809,79	95,69
TERMINACION CONSTRUCC. CIUDADELA EL CONDADO	27.322,58	0,45
PROGRAMA DE VIVIENDA JARDINES DEL RÍO	6'080.487,21	99,55
MANO DE OBRA J. DEL RIO	1'380.573,76	22,70
MATERIA PRIMA DIRECTA J. DEL RIO	4'129.323,01	67,91
COSTOS INDIRECTOS JARDINES DEL RÍO	570.590,44	9,38
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	271.824,29	4,26
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	259.121,69	95,33
GASTOS PERSONAL ADMINISTRATIVO	163.939,52	63,27
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS	95.182,17	36,73
GASTOS DE VENTAS	12.702,60	4,67
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO (ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTOS)	131.155,56	

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

En el área administrativa la administración en ejercicios anteriores y en el presente, ha implementado sistemas de Planificación, Promoción, Evaluación, Producción y Control de los Procesos de Construcción de los diferentes programas de vivienda, Comercialización, Contabilidad, Tesorería, Finanzas, Compras, Control de Inventarios de Suministros y Materiales, de protección industrial, etc. En el presente ejercicio se ha realizado constantes implementaciones, seguimientos, así como 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, la mejora de sistemas constructivos principalmente, esto ha podido conseguir priorizando el bienestar, crecimiento y capacitación del sus trabajadores, profesionales y técnicos de construcción, y personal de Staff, así como el crecimiento de la compañía con respeto a los requerimientos de sus accionistas.

Cabe señalar que en el presente ejercicio económico, se contrató una auditoría externa con la firma Auditora EGATOL Cía. Ltda. Quien tiene el registro de Auditores Externos de la Superintendencia de Compañías N° S.C. RNAE N° 324, con el fin de verificar que los procesos de control interno se encuentre correctamente llevados y aplicados, que la Contabilidad refleje saldos reales, además que los procesos que se han implementados están funcionando adecuadamente, los informes, dicho examen de auditoría en su dictámen no tiene observaciones, cabe señalar que de acuerdo a los requerimientos de la Superintendencia de Compañías conforme a la Ley y en su calidad de organismo de control exige que los exámenes de Auditoría sean por los ejercicios fiscales, del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año, por lo que la empresa auditora procedió a examinar y auditar el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 y su dictamen se emitió en este sentido. Se contrato la implementación del estudio y aplicación de las NIIF tomando como base el año 2011 y como año de transición el año 2012 conforme a las disposiciones de Ley.

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 periodo que acaba de culminar.

Atentamente:



Arq. Nancy Rivadeneira T.

GERENTE GENERAL