

INFORME DE GERENTE, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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 2013.

ANTECEDENTES:

La INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A. es una empresa cuyo objeto social está dirigido entre otras actividades 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 ½ 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. Además en el presente ejercicio económico se inició y está en desarrollo el programa de vivienda denominado Tiobamba ubicado en el sector sur de la ciudad de Latacunga que en su primera etapa de desarrollan 85 viviendas. 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 año 2012 el FCME vende el total de su paquete accionario el que era de 160.229 acciones nominativas ordinarias 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 Yépez Avilés con cédula 1705176137 propietaria de una acción nominativa ordinaria de UDS 1,00 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 2012 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 año 2012 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 la Inmobiliaria SOLVIVIENDA S.A. al 31 de diciembre del 2013 fue de USD. 3'181.278,32 de los cuales los activos corrientes arrojan el monto de USD. 2'158.559,32 que representa el 67,86% del total de activos; los activos no corrientes alcanzan el monto de USD \$1'020.435,16 que corresponde al 32,08% del total de activos.

A su vez al activo corriente está compuesto por el grupo de activos disponible, que alcanzan el monto de \$24.048,98 que representa el 1,11% del total del activo corriente.

El activo exigible arroja un saldo de \$2'134.610,34, que corresponde al 98,88% de los activos corrientes, siendo los rubros más importantes los anticipos a proveedores con el monto de \$1'050.287,85 que representan al 49,20% del monto del exigible, retenciones a favor y crédito tributario IVA el monto de \$1'065.503,06 que corresponde al 49,92% del activo exigible; los anticipos a empleados arrojan un saldo de \$7.069,43 que corresponde al 0,33% 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	ALMACHI ALEXANDRA	150,00
2	YANEZ DAVID	1.015,59
3	FLORES DAVID	900,00
3	JUAN MARTÍNEZ	1.993,49
4	RIVADENEIRA NANCY	2.000,00
5	SOLORZANO KAREN	837,38
8	OTROS TRABAJADORES	172,97
	SUMAN ANTICIPOS A EMPLEADOS	7.069,43

Los Activos no corrientes arrojan el saldo de \$1'020.435,16 que representa al 32,08 % 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, Parroquia Lican este monto representa el 86,69% de los activos no corrientes; los



activos no corrientes depreciables de propiedad de la Inmobiliaria, arrojan el saldo neto de \$135.839,16 que representan el 13,32% del total de activos no corrientes.

En resumen la estructura de los activos de la Inmobiliaria Solvivienda S.A. al 31 de Diciembre del 2013 es la siguiente:

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CORTADO AL 31/12/2012

		%	%
ACTIVOS		3'181.278,32	100,00
ACTIVOS CORRIENTES		2'158.659,32	67,86
ACTIVO DISPONIBLE	24.048,98	100,00	0,01
CAJA CHICA Y FONDOS ROTATIVOS	6.400,09	26,61	
BANCOS LOCALES	17.648,89	73,39	
ACTIVOS EXIGIBLE	2'134.610,34	100,00	98,88
CARTERA OPTROS CLIENTES	11.750,00	0,55	
ANTICIPO A PROVEEDORES	1'050.287,85	49,03	
RETENCIONES A FAVOR Y CR. TRIBUTARIO IR E IVA	1'065.503,06	49,92	
ANTICIPO A EMPLEADOS	7.069,43	0,33	
ACTIVOS NO CORRIENTES	1'022.620,00	100,00	
TERRENO EN RIOBAMBA	884.595,00	86,50	
ACTIVOS NO CORRIENTES DEPRECIABLES	135.839,16	13,28	
OTROS ACTIVOS INTANGIBLES Y OTROS	2.184,84	0,21	

ESTRUCTURA DEL PASIVO Y PATRIMONIO.-

El total de los pasivos alcanza al monto de USD \$2'353.200,39 compuestos por los pasivos corrientes con el monto de USD. \$1'933.499,85 que representa el 82,16% del total de pasivos, 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 de los programa de vivienda Jardines del Río y Tiobamba, el monto de estos rubros alcanza a \$255.884,09 que representa el 13,23% del total de pasivos corrientes; el monto más representativo de los pasivos corrientes corresponden a los anticipos a contratos para la ejecución y construcción de los programas de vivienda Jardines del Río y Tiobamba, cuyo saldo al cierre del ejercicio es de USD\$ 847.447,60 que representa el 43,83% de los pasivos corrientes, estos valores se vienen devengando conforme se presentan y liquidan planillas de avance de obras del programa de los programas de vivienda que se ejecutan en el presente ejercicio económico. Los mismos que están programados terminarse en el año 2014.

Las obligaciones laborales y con el IESS arrojaron el monto de de USDS 51.272,18, que representan el 2,65% de los pasivos a corto plazo. Las obligaciones tributarias arrojaron el saldo de USD. \$565.254,06 que representan el 29,23% de los pasivos corrientes. De otro lado los pasivos de largo plazo el saldo de USD \$419.700,54 que representan al 17,83% del total de pasivos, este rubro corresponde al valor de la compra del Terreno de Riobamba donde se planifica desarrollar un programa de vivienda en el año 2014.

El patrimonio de la Inmobiliaria Solvivienda al 31 de diciembre el 2012 arroja un saldo neto de USD. \$828.077,93, mismo que está conformado por el capital suscrito y pagado con el monto de USD \$160.230,00, que representa al 19,35 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 12.93% 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 4.20% del total del patrimonio; La utilidad del ejercicio después de participación de trabajadores fue de 30.133,54, que corresponde al 3.64% del total del patrimonio; los resultados integrales por valuación y revalúo del propiedad planta y equipo producto de la aplicación de NIIF's por primera vez arroja el saldo neto de 427.330.87. La estructura del Pasivo y Patrimonio se detalla a continuación:

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.

ESTRUCTURA DEL PASIVO Y PATRIMONIO AL 31/12/2013

	MONTO	%	MONTO	%
TOTAL PASIVO			2'353.200,39	100.00
PASIVOS CORRIENTES		100.00	1'933.499,85	82,16
OBLIG. BANCARIAS OCAS	255.884,09	13.23		
ANTIC. A CONTRATOS OBRAS	847.447,60	43,83		
OBLIG. LABORALES E IESS	51.272,18	2,65		
OBLIG. CON PROVEED.	213.641,92	11,05		
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	565.254,06	29.23		
PASIVO LARGO PLAZO				
OBLIGACIONES COMPRA DE TERRENO RIOBAMBA			419.700,54	17,83
PATRIMONIO	828.077,93	100.00		
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	160.230,00	19,35		
APORTE A FUTURAS CAPITALIZACIONES	107.077,56	12,93		
RESERVA LEGAL	34.811,01	4,20		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	30.133,54	3,64		
RESULTADOS INTEGRALES POR VALUACION Y REAVALUO P.P.E.	427.330,87	51.60		

ESTRUCTURA DEL ESTADO DE RESULTADOS.-

El estado de resultados del ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del año 2013 arroja un total de ingresos de USD\$ 8'439.078,20, de los cuales los ingresos operativos alcanzaron el monto de USD\$ 8'414.347,56, 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\$ 8'368.893,02 que representan el 99,46% del total de ingresos operativos, y USD \$45.454,54 corresponden a ingresos operativos por servicios de elaboración de estudios, planos, y asesorías, los mismos que representan al 0,54% del total de ingresos operacionales; los ingresos no operacionales alcanzaron el monto de USD \$24.730,64 que representa al 0,29% del total de ingresos. Lo que significa que la actividad principal de la inmobiliaria en el ejercicio económico que se analiza ha sido las actividades de 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\$ 8'403.627,08 de los que los costos de construcción alcanzaron el monto de USD\$ 8'084.311,9 que representan al 96,20% del total de costos y gastos.

Los costos de construcción a su vez se componen de los costos incurridos en el programa de vivienda Jardines del Río, siendo este 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\$ 7'244.690,11, que representa al 89,61% 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 \$807.077,50 que en relación al total de costos del programa Jardines del Río representan el 11,14%; los costos de materia prima y materiales de construcción utilizados en el Programa Jardines del Río, alcanzo el monto de USD\$ 4'735.494,04, que corresponde al 65,36% del total costos del programa Jardines del Río; los costos indirectos incurridos en la construcción del programa Jardines del Río, por su parte

DP

alcanzaron a USD\$ 1'702'118,57 los que representan al 23,49% del total de costos del programa Jardines del Río.

Los costos de construcción del plan de vivienda Tiobamba en el ejercicio económico 2013 alcanzaron al monto de USD \$839.621,18 que representa el 10,39% del total de costos de construcción; a su vez los costos de construcción del programa de vivienda Tiobamba se compone de mano de obra que alcanzo el monto de USD.\$ 355.216,81 que representa el 42,31% del total de costos de construcción del programa de vivienda Tiobamba; los costos incurridos en materia prima y materiales alcanzaron a USD \$ 424.832,14 que representan el 50.6 % del total de costos del programa de vivienda Tiobamba; y por último los costos indirectos del programa de vivienda Tiobamba fueron de USD.\$ 59.572,23 que en términos porcentuales corresponden al 7.95% del total de costos de Tiobamba.

Los costos de producción de servicios de elaboración de planos, estudios y planos alcanzaron a USD. \$ 5.000,00, que corresponde al 0.06 del total de los costos de producción.

Los gastos de administración y ventas en los que la Inmobiliaria ha incurrido en el año 2013 alcanzan a un total de USD\$.276.801,11 que corresponde al 3.29 % del total de costos y gastos, de estos los gastos de Administración alcanzaron el monto de 265.478,25 que corresponden al 95,91% 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\$183.342,57, los que representa al 69,06% del total de los gastos de administración; y el resto de los gastos administrativos alcanzaron el monto de USD \$82.135,68 que corresponden al 29.67% del total de gastos de Administración y Ventas. Los gastos de venta por su lado alcanzaron a USD\$ 11.322,86 que representan el 4,09% del total de gastos de Administración y Ventas.

La utilidad neta del ejercicio 2013 antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta arroja el monto de USD\$35.451,12

El estado de resultados de ejercicio 2013 se lo puede visualizar a continuación:



INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.		
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1/01/12 AL 31/12/12		
	MONTO	%
INGRESOS TOTALES:	8'439.078,20	100,00
INGRESOS OPERATIVOS	8'414.347,56	99,71
INGRESOS POR CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS	8'368.893,02	99,45
INGRESOS POR ESTUDIOS, PLANOS, Y ASESORÍA.	45.454,54	0,54
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	24.730,64	0,29
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	8'403.627,08	100,00
COSTOS DE CONSTRUCCION	8'084.311,29	96,20
PROGRAMA DE VIVIENDA JARDINES DEL RIO	7'244.690,11	89,61
MANO DE OBRA J. DEL RIO	807.077,50	11,14
MATERIA PRIMA DIRECTA J. DEL RIO	4'735.494,04	65,36
COSTOS INDIRECTOS JARDINES DEL RIO	1'702.118,57	23,49
PROGRAMA DE VIVIENDA TIOBAMBA	839.621,18	100,00
MANO DE OBRA TIOBAMBA	355.216,81	42,31
MATERIA PRIMA TIOBAMBA	424.832,14	50,59
COSTOS INDIRECTOS TIOBAMBA	59.572,23	7,09
COSTOS DE ELABORACION DE ESTUDIOS Y PLANOS	5000	0,06
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	276.801,11	3,29
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	265.478,25	95,91
GASTOS PERSONAL ADMINISTRATIVO	183.342,57	69,06
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS	82.135,68	30,94
GASTOS DE VENTAS	11.322,86	4,09
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO (ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTOS)	35.451,12	

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 económico 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 HORSUSA DR. HOMERO ZURITA ZURITA Quien tiene el registro de Auditores Externos de la Superintendencia de Compañías N° S.C. RNAE N° 360, contratación que se realizó 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 dictamen 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 período del 1 de enero al 31 de diciembre del 2013 y su dictamen se emitió en este sentido. Se contrató a la empresa IPC quienes realizaron los estudio, elaboración e implementación del reglamento interno de seguridad industrial, dando así cumplimiento a los requerimientos del Ministerio de Relaciones Laborales en beneficio de los empleados y obreros de la Inmobiliaria. 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