



INFORME DE GERENTE, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 1 DE ENERO AL 31 DICIEMBRE DEL 2006

SEÑORES ACCIONISTAS:

Conforme a los estatutos de la Compañía INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A. y a las normas Legales vigentes, me permito poner a consideración de Ustedes el presente informe que corresponde a la administración del ejercicio económico del 1 de enero al 31 de diciembre del año 2006.

ANTECEDENTES.-

La INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A. es una empresa cuyo objeto social esta orientado entre otras actividades a la compra, venta, permuta, arrendamiento, intermediación, y correduría de bienes inmuebles, diseño, estudio, planificación, realización, 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 se ha focalizado a la fiscalización de los programas de vivienda que desarrolla el FCME en beneficio de sus afiliados, siendo estos los maestros (as) y profesores (as) a nivel nacional.

Cabe señalar que en el ejercicio económico del año próximo pasado se inicio el tramite de aumento de capital mediante la modalidad de compensación de créditos, el que aprobado por el directorio de la Inmobiliaria Solvivienda y el Directorio del Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano, dicho incremento se lo realizará en dos etapas, la primera de \$800,00 de capital suscrito y pagado a \$105.000,00, es decir se utilizará \$104.200 de la cuenta de prestamos del FCME por compensación de créditos y la segunda etapa un incremento de capital de \$105.000,00 hasta llegar a \$161.029,58, esto es un incremento de \$56.029,58, mediante la misma



SOL Vivienda

modalidad de compensación de créditos de la cuenta de préstamos del FCME, además se decidió modificar los estatutos de la compañía, razón por la cual se reclasificó la cuenta de préstamos al FCME del pasivo de corto plazo a la cuenta de patrimonio Aporte a Futuras Capitalizaciones, la misma que aparece con el monto de \$160.229.58 al 31 de diciembre del 2006.

ASPECTOS FINANCIEROS.-

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

El total de Activos de SOLVIVIENDA S.A. al 31 de diciembre del 2006 es de USD. 370.909,44 de donde los activos corrientes arrojan la cifra de USD. 300.186,34, que representa el 80,93% del total de activos, de los cuales el disponible alcanza el monto de USD 62.213,95 que en su gran mayoría, esto es USD 61.054.65 corresponden a saldos en las cuentas bancarias tanto de operaciones como de construcciones. El activo exigible a su vez alcanza el saldo de USD 76.387,86, de los que su mayoría corresponde a anticipo a proveedores, especialmente del, programa de vivienda de Ambato por USD 50.121,12 y al crédito tributario por USD 12.557,55.

El grupo del activo realizable alcanzó la cifra de USD 161.584,53 que representa el 43.56% del total de activos, estos corresponden a la inversión en construcciones en progreso de las obras realizadas y por liquidar en el programa de vivienda El Educador de Ambato.

El grupo de activos fijos netos por su lado arrojan la cifra USD 20.584,92, que representa el 5,55% del total de activos, y el grupo de activos diferidos alcanza la suma de USD. 50.138,18, que representa el 13,52% del total de activos.

El total de pasivos de la compañía al cierre del ejercicio que se analiza, alcanzaron el monto de USD. 325.191,19, y la estructura de este pasivo esta distribuida de la siguiente manera: El pasivo de corto plazo asciende a \$13.675.98, que representa al 4.21% corresponde a obligaciones con el IESS y provisiones por beneficios sociales por pagar al personal, De otro lado, el pasivo de mediano plazo arroja el monto de USD. 284.320,57, que corresponde a la cuenta por pagar al Fondo de



SOL Vivienda

Cesantía del Magisterio Ecuatoriano. (FCME), que representa al 87,43% del total del pasivo. Los que están conformados de la siguiente manera: anticipos contratos por pagar recibidos del FCME, esto es, estudios y diseños de la Ciudadela el Educador de Ambato, es de \$25.200,00 anticipos a una planilla de avance de obras del mismo programa, por \$135.609,81, por anticipos a obras complementarias en Sangolquí en el programa de vivienda Rosita Paredes se recibió la suma de \$93.026,17 y por anticipo a obra preliminares en la ciudadela El Educador de Ambato la suma de \$69.753,95. Y por último tenemos el pasivo diferido por el monto de USD. 27.194,64 que representa al 8,36% del total del pasivo y corresponde a obligaciones tributarias.

El patrimonio de la Compañía esta compuesto por el capital suscrito y pagado, en su totalidad por el monto de USD 800.00, este capital en su totalidad corresponde a los aportes del único socio que es el FCME por cesión de derechos y obligaciones de los Señores ex accionistas Santa María & Attorney por USD 792 y Santamaría Coral Matilde por USD. 8,00, y el aporte a futuras capitalizaciones se tiene el monto de \$160.229.58, que corresponde al aumento de capital mediante compensación de créditos aprobado por el directorio del FCME y de la Inmobiliaria Solvivienda S.A., los que se efectivizarán y concluirán sus trámites durante el año 2007.

Los resultados de los años anteriores arrojaron una pérdida acumulada de USD 162.735.01, la que corresponde al ejercicio del año 2004 la suma de USD 166.04, y al ejercicio 2005 la cantidad de USD.162.568,97. Pero el presente ejercicio económico la Inmobiliaria Solvivienda S.A. alcanzó una utilidad de USD. 47.423.68,

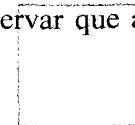
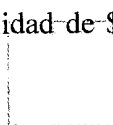
Cabe señalar que en los períodos 2003, 2004, y 2005 la INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A. se mantuvo en una etapa de, planificación e implementación de sus operaciones razones por la que a este período se lo debe considerar atípico ya que no se tenían los ingresos normales pero si se implementó una infraestructura física y de personal tanto administrativo como de Fiscalizadores



Sol Vivienda

acorde a los servicios que presta la Inmobiliaria Solvivienda de fiscalización, estudios y planificación en relación a los programas de vivienda del FCME a nivel Nacional; es así que en el presente período económico, a mas de las actividades de fiscalización, se iniciaron actividades de estudios y diseños y de construcción, de obras complementarias en el programa de vivienda Rosita Paredes en Sangolquí como de estudios, diseños y obras preliminares en la Ciudadela del Educador en Ambato. Por todas sus actividades, los ingresos que alcanzó la Inmobiliaria en el ejercicio que se está analizado alcanzaron el monto de USD. 420.009,25, de los cuales USD. 247.992,60 que representan al 59,04% del total de ingresos, correspondieron a ingresos por servicios de fiscalización. Por concepto de administración de bonos se ingresó el monto de USD. 21.630,00 que representa el 5,15% del total de ingresos, Por servicios de Administración de la Memoria Técnica Integral se ingresaron USD. USD 68.880,00, que corresponden al 16,40% del total de ingresos, y por servicios de construcción se ingresaron el monto de USD.76.079,71 que corresponde al 18.11% del total de ingresos.

Los Costos de Producción y Gastos de Administración y Ventas en los que se incurrieron en el período analizado alcanzó el monto de USD. 372.585,57, de los cuales los costos de producción alcanzaron a USD 101.111,83, que corresponden al 27.14% del total de costos y gastos, de estos costos por servicios de construcción cuyo saldo arroja el monto de USD 83.570,96 y de estos a su vez, el rubro mas significativo se concentra en los costos de fiscalización que alcanzaron el monto de USD 77.836.16. De otro lado, los gastos de administración y ventas sin incluir los gastos de depreciaciones y amortizaciones alcanzaron el, monto de USD. 192.638,56 los que corresponden a 45,87% del total de costos y gastos; de los cuales el rubro mas importante es el de gastos de personal administrativo que alcanzó el monto de USD 123.176.66, y los gastos de administración varios que alcanzó el monto de USD 69.326,19. En consecuencia del total de los ingresos, en relación con el total de los costos y gastos del ejercicio 2006, La inmobiliaria obtuvo una utilidad de \$47.423.02, por lo que se puede observar que a pesar de





tratarse del primer año fiscal de operaciones normales la Empresa demuestra signos de franca recuperación.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

En el área administrativa la administración en ejercicios anteriores ha transitado por etapas de Planificación, Promoción y Evaluación de los Procesos de Fiscalización, Construcción, Comercialización, Contabilidad, Tesorería, Finanzas, Compras, Control de Inventarios de Suministros y Materiales, Personal, etc. En el presente ejercicio se ha realizado constantes implementaciones, 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 el mejor servicio de fiscalización 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 FCME y de sus agremiados.

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

