



INFORME DE GERENTE, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 1 DE ENERO AL 31 DICIEMBRE DEL 2007

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 2007.

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, conforme a su objeto social que consta en los estatutos de la Compañía.

Cabe señalar que en el ejercicio económico del año 2006 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 a la fecha se encuentra aprobado por la Superintendencia de Compañías previas las correspondientes inspecciones tanto del los aspectos de la veracidad de la

1



SolVivienda

Contabilidad, de los Libros Sociales y legales, así como el cumplimiento de las obligaciones con el SRI, IESS, Trabajadores y Entidades del Estado; Inspecciones que no tuvieron observaciones y fueron aprobadas en su totalidad por lo que se emitió la resolución N° 08.Q.IJ.000735 del 5 de marzo del 2008 y cuyo extracto se publico en el Diario la Hora del día 19 de marzo del 2008.

El aumento de capital mencionado fue del capital suscrito y pagado de USD \$800,00 a USD \$160.230,00, es decir que se incrementó en el 20.028,75%, mediante el método de compensación de créditos; además del aumento de capital se modifico los estatutos de la compañía, dándole una visión real de las actividades propias del negocio Inmobiliario al que se dedica actualmente y se dedicará en el futuro la Inmobiliaria Solvivienda S.A., cabe señalar que a la fecha de cierre del ejercicio el monto del aumento de capital se está presentando en la cuenta Aporte a Futuras Capitalizaciones.

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 2007 es de USD. 452.118,48 de donde los activos corrientes arrojan la cifra de USD. 386.397,31, que representa el 85,46% del total de activos; A su vez, la estructura de los activos corrientes es la siguiente: el activo disponible arroja el monto de USD 247.449,32 que corresponde a los saldos de las cuentas bancarias de construcciones con el saldo de \$ 237.062,39 y a la cuenta operativa con el saldo de \$ 8.243,93, que a su vez representan el 61,35% y el 2,13% respectivamente del total de activos corrientes, cabe señalar que en la cuenta de construcciones a la fecha de cierre del ejercicio se encuentra el monto de USD \$145.553,84 que corresponden a fondos para el avance de obras en la ciudadela El Educador de la Ciudad de Ambato.

El activo exigible arroja el saldo de \$ 67.032,29, el mismo que se compone de anticipo a proveedores el monto de \$ 3.158, 40 con una representación del 4,71% del total del activo exigible; retenciones de impuesto a la renta a favor y el 12%



Sol Vivienda

IVA en compras arrojan el saldo de USD \$49.792,14 que corresponden al 74.28% del Activo exigible; los anticipos a trabajadores arrojan un saldo de \$7.878,39, que representa al 11.75% del activo exigible, los anticipos a funcionarios en relación de honorarios profesionales arroja un saldo de \$6.200.36, que representa el 9.25% del activo exigible, los que se vienen descontando quincenalmente de sus salarios y honorarios de una forma normal.

El activo realizable arroja un saldo de \$71.918,70 que representa el 18.61% de los activos corrientes, los componentes del activo realizable (construcciones en progreso) corresponden a la mano de obra, la materia prima y los costos indirectos de la construcción por los que la Inmobiliaria ha pagado y se encuentran pendientes de liquidar a la fecha de cierre del ejercicio, por cuanto se encuentran en ejecución en la Ciudadela del Educador en Ambato,

Los Activos fijos arrojan el monto neto de USD \$34.310,07, esto es su valor histórico menos la depreciación acumulada, los mismos que se componen de remodelaciones y adecuaciones realizadas en el tercer piso del edificio de la UNE para el funcionamiento de las oficinas de la gerencia y el área técnica con un saldo neto de \$5.718.35, los equipos de oficina el saldo de \$2.011,98, los equipos de computación con el saldo neto de \$8.685, 33, muebles y enseres el saldo neto de \$17.894,41. En los activos diferidos se ubican el monto de los gastos pre-operativos, los que a la fecha de cierre del ejercicio arrojan un saldo neto de \$31.411,10. En resumen la estructura de los activos de la compañía a la fecha de cierre del ejercicio es la siguiente:



SolVivienda

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A. BALANCE GENERAL AL 31/12/07

		%		%
ACTIVOS			452,118.48	100.00
ACTIVOS CORRIENTES			386,397.31	85.46
ACTIVO DISPONIBLE	247,446.32	100.00		
CAJA CHICA Y FONDOS				
ROTATIVOS	2,140.00	0.86		
CUENTA CONSTRUCCIONES	237,062.39	95.80		
CUENTA OPERATIVA	8,243.93	3.33		
ACTIVOS EXIGIBLE	67,032.29	100.00		
ANTICIPO A PROVEEDORES	3,161.40	4.72		
RETENCIONES A FAVOR Y CR.				
TRIBUTARIO	49,792.14	74.28		
ANTICIPO A EMPLEADOS	7,878.39	11.75		
ANTICIPO A HONORARIOS	6,200.36	9.25		
ACTIVOS REALIZABLES	71,918.70	100.00		
MANO DE OBRA	9,937.85	13.82		
MATERIA PRIMA	61,725.85	85.83		
COSTOS INDIRECTOS	255.00	0.35		
ACTIVOS NO CORRIENTES	34,310.07	100.00	34,310.07	7.30
ADECUACIONES DE OFICINAS	5,718.35	16.67		
EQUIPOS DE OFICINA	2,011.98	5.86		
EQUIPOS DE COMPUTACION	8,685.33	25.31		
MUEBLES Y ENSERES	17,894.41	52.15		
ACTIVOS DIFERIDOS	31,411.10	100.00	31,411.10	6.68
GASTOS PREOPERATIVOS	31,411.10	100.00		

ESTRUCTURA DEL PASIVO Y PATRIMONIO.-

De otro lado el total de los pasivos alcanza al monto de USD \$417.612, 77 compuestos por los pasivos corrientes USD. \$302.629,25 que representa el 72.47% del total del pasivo, los pasivos corrientes a su vez se componen de préstamos del FCME por el monto de USD \$30.022,66, que son préstamos recibidos para financiar las operaciones normales de la Compañía. Facturas por pagar USD \$145.961.95, Las Cuentas por Pagar arrojan el saldo de USD \$126.644,64 que a su vez corresponden a anticipos del FCME al contrato de Estudios y Diseños del programa el Educador de Ambato, pendientes de liquidar por \$25.200,00. Anticipos a Obras Preliminares pendientes de liquidarse del programa de vivienda



Sol Vivienda

El Educador de la ciudad de Ambato por \$99.789,28 y, cuentas por pagar varias por \$1.655,36.

Las obligaciones laborales arrojan el saldo de \$13.701,95, las mismas que corresponden a las provisiones de beneficios sociales, esto es décimo tercero y décimo cuarto sueldos el monto de \$2.245,16, el 15% de participación laboral por \$ 9.591,88; y descuentos al personal pendientes de pago al FCME \$1.864,91.

Las obligaciones pendientes de pago con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) alcanzan el monto de \$12.994,83, que corresponden a descuentos de aportes personales, provisiones por aportes patronales, provisiones por fondos de reserva y retenciones por préstamos quirografarios.

El rubro de Obligaciones Tributarias por pagar arroja un saldo de USD \$47.976,61 que a su vez corresponden a las retenciones de IVA por pagar por USD \$6.416,24, el IVA en ventas por \$35.166,26 que al momento de pagar se compensa con la cuenta de crédito tributario, las retenciones del impuesto a la renta por pagar por el monto de USD \$5.131,78, y retenciones de impuesto a la renta del personal por pagar arroja el saldo de \$1.262,33.

La cuenta obligaciones con accionistas arroja el monto de \$40.310,13 y corresponde a las utilidades del año 2006 pendientes de pagar a su único accionista el FCME.

El patrimonio arroja un saldo neto de USD. \$52.648,55 que representa al capital suscrito y pagado de \$800,00, que corresponde a los Accionistas FCME \$799,00 y a la Accionista Lic. Janette Marítza Yépez \$1,00; el aporte a futuras capitalizaciones por \$160.229,58, las perdidas de ejercicios anteriores por \$162.735,01 y utilidad del ejercicio por \$54.353,98. en resumen lo pasivos y patrimonio arrojan los saldos que a continuación se detallan:



Sol Vivienda

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A. BALANCE GENERAL AL 31/12/07

	MONTO	%	MONTO	%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			470,261.32	100.00
PASIVOS			417,612.77	88.80
PASIVOS CORRIENTES	302,629.25	100.00		
OBLIGACIONES CON EL FCME	30,022.66	9.92		
PROVEEDORES	145,961.95	48.23		
CUENTAS POR PAGAR	126,644.64	41.85		
OBLIGACIONES LABORALES	13,701.95	100.00		
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	2,245.16	16.39		
15% PARTICIPACION LABORAL	9,591.88	70.00		
DESCUENTOS POR PAGAR	1,864.91	13.61		
OBLIGACIONES CON EL IESS	12,994.83	100.00		
APORTES PERSONAL Y PATRONAL	8,771.37	67.50		
FONDO DE RESERVA	4,116.32	31.68		
RETENCIONES PTAMOS IESS	107.14	0.82		
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	47,976.61	100.00		
RETENCIONES IVA E IMPTO RENTA	12,810.35	26.70		
IVA EN VENTAS POR PAGAR	35,166.26	73.30		
OBLIGACIONES CON ACCIONISTAS	40,310.13	100.00		
FCME	40,310.13	100.00		
PATRIMONIO	52,648.55	100.00	52,648.55	11.20
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	800.00	1.52		
APORTE A FUTURAS CAPITALIZACIONES	160,229.58	304.34		
UTILIDAD / PERDIDA DE EJERCICIOS ANTERIORES	-162,735.01	-309.10		
RESULTADO DEL EJERCICIO	54,353.98	103.24		

ESTRUCTURA DEL ESTADO DE RESULTADOS.-

En el estado de resultados tenemos ingresos operativos provenientes de servicios de fiscalización y administración de bonos por un total de \$363.533,78, de los que \$344.012.59 que representan al 94.63% corresponden a la fiscalización de los programas de vivienda del FCME a nivel nacional y la diferencia, esto es \$19.521.19 a ingresos por administración de bonos y otros ingresos, que



SolVivienda

representan en 5.37%. Éstos ingresos fueron destinados a cubrir los gastos que demanda la fiscalización, los gastos de administración, gastos de ventas y gastos financieros. De donde tenemos que los gastos de fiscalización alcanzan un nivel de \$154.062,17, de los que \$143.017,93 que representan el 92.83% corresponden a honorarios por fiscalización, y \$11.044,24 que representa el 7.17% del total de gastos de fiscalización.

Los gastos de administración y ventas alcanzan el monto de \$431.823,58, de los cuales los gastos del personal alcanzaron el monto de \$178.899,29 que corresponden al 41.43% los gastos de administración y publicidad arroja el monto de \$248.949,28 que corresponden al 57.65% y los gastos financieros fueron de \$3.971,01 que representan el 0.92%.

En el año que se está analizando, la Inmobiliaria Solvivienda S.A. emprendió en la construcción del programa de vivienda Ciudadela el Educador en Ambato por lo que tuvo ingresos por el total de \$1'920.053,18. y por concepto de costos de construcción a la fecha de cierre del ejercicio alcanzó en monto de \$1'643.347,23 que están compuestos de mano de obra en la construcción por \$ 417.974,07 que representan el 25.43%, la materia prima y materiales de construcción alcanzaron el monto de \$944.989,47 que representan el 57.50%, los costos indirectos de construcción en \$280.383,69 que corresponde al 17.06%., en tal razón la Inmobiliaria Solvivienda S.A. alcanzó la utilidad del ejercicio de \$54.353,98.

El estado de resultados podemos visualizarlo en detalle a continuación:



Sol Vivienda

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A. ESTADO DE RESULTADOS DEL 1/01/07 AL 31/12/07

INGRESOS	MONTO	%
INGRESOS POR FISCALIZACION	344,012.59	94.63
INGRESOS POR ADMINISTRACION DE BONOS	17,850.00	4.91
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	1,671.19	0.46
TOTAL INGRESOS	363,533.78	100.00
GASTOS DE FISCALIZACION		
HONORARIOS POR FISCALIZACION	143,017.93	92.83
VIATICOS, VIAJES Y OTROS Gtos FISCALIZACION	11,044.24	7.17
TOTAL GASTOS DE FISCALIZACION	154,062.17	100.00
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		
GASTOS PERSONAL ADMINISTRATIVO	178,899.29	41.43
GASTOS DE ADMINISTRACION Y PUBLICIDAD	248,949.28	57.65
GASTOS FINANCIEROS	3,975.01	0.92
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VTAS	431,823.58	100.00
GRAN TOTAL DE GASTOS OPOERATIVOS	585,885.75	
PERDIDA OPERACIONAL ING. (-) EGRESOS	-222,351.97	
INGRESOS POR CONSTRUCCION	1,920,053.18	
COSTOS DE CONSTRUCCION		
MANO DE OBRA CONSTRUCCION	417,974.07	25.43
MATERIA PRIMA DE CONSTRUCCION	944,989.47	57.50
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION	280,383.69	17.06
COSTOS DE CONSTRUCCION	1,643,347.23	100.00
UTILIDAD EN CONSTRUCCION	276,705.95	
GRAN TOTAL DE INGRESOS	2,283,586.96	
GRAN TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	2,229,232.98	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	54,353.98	

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



Vivienda

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 .

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, dicha contratación se realizó por iniciativa propia de la Gerencia, sin tener obligación legal para realizarlo, con el fin de verificar que la Contabilidad se encuentre correctamente llevada y que refleje saldos reales, además que los procesos que se han implementados están funcionando adecuadamente, dicho examen de auditoría se la realizó a los ejercicios económicos desde septiembre del 2003, es decir desde la creación de la Inmobiliaria hasta Octubre del 2007 incluido.

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