



INFORME DE GERENTE, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 1 DE ENERO AL 31 DICIEMBRE DEL 2008

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 2008

ANTECEDENTES:

La Inmobiliaria Solvivienda S.A. se constituye mediante resolución 03QIJ3409 de la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil bajo el N° 2960 tomo 134 de fecha 30 de septiembre del 2003. Su capital suscrito fue de \$800,00 y pagado por sus promotores de \$200.00, con fecha 30/09/03 se paga el capital insoluto, el 100% del paquete accionario fue transferido al FCME como único accionista el 10 de diciembre del 2003, por lo que su capital suscrito y pagado transferido al FCME fue de \$800.00.

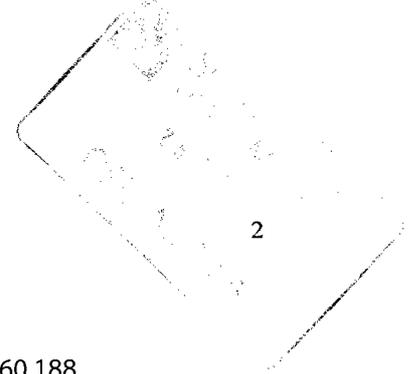
Durante el período del 30 de septiembre del 2003 al 19 de octubre del 2004, la Inmobiliaria Solvivienda S.A. pasa por un proceso de organización, por lo que no registra ingreso alguno y los gastos correspondientes al período señalado, la administración decide considerarlos como gastos pre-operativos, los que se amortizan conforme a lo que dispone la Ley en 5 años, Cabe señalar que La Inmobiliaria en este período se encontraba en una etapa de planificación, organización, estudios e implementación de procesos administrativos de producción,

1



Vivienda

comercialización, contabilidad, tesorería, finanzas, compras, personal, etc., En el año 2005 y durante el año 2006 se inicia un proceso de incremento de capital de \$800,00 a \$161.029,58 por el método de compensación de créditos de la cuenta de préstamos del FCME, por lo que se reclasifico la cuenta del pasivo prestamos FCME a la cuenta Aporte a futuras capitalizaciones en el Patrimonio, es decir que se incrementa en el 20.028,70%, este incremento tiene una incidencia directa en la estructura de solidez de la Compañía, necesaria para poder obtener garantías para incursionar en la construcción de programas de vivienda conforme al mandato de la XI convención nacional del FCME. Durante el año 2007, la Inmobiliaria Solvivienda S.A. focalizo sus actividades principalmente a la fiscalización de los programas de vivienda que el FCME construye a nivel nacional, administración y tramitación de bonos SIV magisterio, y a la construcción del programa de vivienda El Educador de la Ciudad de Ambato, cabe señalar que en este año se realizaron las correspondientes inspecciones por parte de la Superintendencia de Compañías a los aspectos de la veracidad de la información de la contabilidad, de los libros sociales y legales, el cumplimiento de las obligaciones con el SRI, con el IESS, con los Trabajadores, y con Entidades del Estado a fin de aprobar el incremento de capital por el método de compensación de créditos, que se estaba tramitando desde años anteriores, inspecciones que no tuvieron observaciones y fueron aprobadas en su totalidad, de tal suerte que se aprobó dicho incremento de capital mediante 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. 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.





Análisis del ejercicio económico comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del Año 2008.

En el presente ejercicio económico la empresa se enfocó en las actividades de fiscalización de los programas de vivienda a nivel nacional, administración de bonos, servicios de construcción del programa de vivienda El Educador en Ambato, y se inicia la construcción del programa de vivienda San Enrique de Velasco en sector del Condado en Quito.

La estructura financiera de la Inmobiliaria al terminar el año 2008 es la siguiente:

ESTRUCTURA DEL ACTIVO.-

El total de Activos de SOLVIVIENDA S.A. al 31 de diciembre del 2008 es de USD. 826.457,03 de donde los activos corrientes arrojan la cifra de USD. 523.584,65, que representa el 63,35% del total de activos; A su vez, la estructura de los activos corrientes es la siguiente: el activo disponible arroja el monto de USD 147.440,18 que corresponde a los saldos de las cuentas bancarias para el avance de obras de construcciones en las ciudadelas el Educador en Ambato y especialmente para la construcción del programa de vivienda el Condado, las dos cuentas arrojan un saldo de \$ 148.087,18; y a la cuenta para gastos operativos, arroja un sobregiro bancario temporal por el monto de \$ -787,00.

El activo exigible arroja el saldo de \$ 207.614,74 , el mismo que se compone de anticipo a proveedores el monto de \$ 137.346,07 con una representación del 66,15% del total del activo exigible; retenciones de impuesto a la renta a favor y el 12% IVA en compras arrojan el saldo de USD \$60.073,75 que corresponden al 28,94% del Activo exigible; los anticipos a trabajadores y funcionarios en relación de honorarios profesionales arrojan el monto de \$10.194,92 que representan el 4.91%





del activo exigible. Los que se vienen descontando quincenalmente de sus salarios y honorarios en una forma normal.

El activo realizable arroja un saldo de \$168.529,73 que representa el 32,19% 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, el monto de \$7.327,23 que representa el 4.35% del activo realizable y \$161.202,50 en la ciudadela el Condado que representa el 95.65% del activo realizable.

Los Activos fijos arrojan el monto neto de USD \$290.188,36, de los cuales el activo fijo no depreciable corresponde a un terreno de 21.523 metros cuadrados ubicado en la parroquia Lincan, Ciudad de Riobamba, Cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo. Vendido por el FCME a la Inmobiliaria Solvivienda S.A. para incremento futuro de capital. Por el monto de \$240.000,00 según escritura pública ante el notario Público Sr. Raúl Dávalos Maldonado, este activo representa el 82.70% del activo fijo. Los activos fijos depreciables netos, esto es el costo histórico menos su depreciación acumulada, alcanzan el monto de \$50.188,36 que corresponde al 17.30% del monto de activos fijos.

Los gastos pre - operativos, los que a la fecha de cierre del ejercicio arrojan un saldo neto de \$12.684,02.

ESTRUCTURA DEL PASIVO Y PATRIMONIO.-

De otro lado el total de los pasivos alcanza al monto de USD \$531.583,38 compuestos en su totalidad por pasivos corrientes, los que a su vez se componen de obligaciones bancarias por el monto de USD \$ 21.087,85, que corresponden al 3.97% del total de pasivos; los préstamos del FCME

④



Vivienda

alcanzan el monto de USD \$25.348,03, que son préstamos recibidos para financiar las operaciones normales de la Compañía, y a su vez representan el 4.77% del total de los pasivos; Las Cuentas por Pagar arrojan el saldo de USD \$418.603,91 siendo el monto mas representativo, corresponde al 78.75% del total de los pasivos, este rubro a su vez está compuesto por anticipos del FCME para el desarrollo del programa de vivienda del Condado por \$ 399.380,58; anticipo a obras de ciudadela el educador de Ambato por \$18.641,70, y cuentas por pagar de varios proveedores por USD. \$581.63, los anticipos mencionados se vienen descontando normalmente en cada planilla de avance de las respectivas obras.

Las obligaciones laborales arrojan el saldo de \$3.326,91, las mismas que corresponden a las provisiones de beneficios sociales, esto es décimo tercero y décimo cuarto sueldos el monto de \$2.024,21; descuentos al personal pendientes de pago al FCME \$1.244,57; y otras cuentas por pagar a empleados por \$58.13.

Las obligaciones pendientes de pago con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) alcanzan el monto de \$14.772,94, 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 \$8.123,61 que a su vez corresponden a las retenciones de IVA por pagar por USD \$4.078,84, las retenciones del impuesto a la renta por pagar por el monto de USD \$2.332,89, y retenciones de impuesto a la renta del personal por pagar arroja el saldo de \$1.711,88.

La cuenta obligaciones con accionistas arroja el monto de \$40.320,13 y corresponde a las utilidades del año 2006 pendientes de pagar a su único accionista de ese período el FCME.

El patrimonio arroja un saldo neto de USD. \$294.873,65 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 \$240.799,58, los resultados netos de ejercicios anteriores por \$-108.381,03 y utilidad del presente ejercicio por \$2.225,10.

En resumen la estructura del balance de situación de la compañía a la fecha de cierre del ejercicio es la siguiente:

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A. BALANCE GENERAL AL 31/12/08

ACTIVOS:		\$826.457,03
ACTIVOS CORRIENTES		\$523.584,65
ACTIVO DISPONIBLE	\$147.440,18	
CAJA CHICA Y FONDOS ROTATIVOS	140,00	
BANCOS CONSTRUCCIONES	148.087,18	
BANCO CUENTA OPERATIVA	-787,00	
ACTIVOS EXIGIBLE	207.614,74	
ANTICIPO A PROVEEDORES	137.346,07	
RETENCIONES A FAVOR Y CR. TRIBUTARIO	60.073,75	
ANTICIPO A EMPLEADOS	2.802,13	
ANTICIPO A HONORARIOS	7.392,79	
ACTIVOS REALIZABLES	\$168.529,73	
COSNTRUCCIONES EN PROGRESO AMBATO		
MANO DE OBRA	7.327,23	
MATERIA PRIMA	4.584,10	
COSTOS INDIRECTOS	386,53	
CONSTRUCCIONES EN PROGRESO CONDADO	161.202,50	
MANO DE OBRA	49.018,88	
MATERIA PRIMA	64.223,35	
COSTOS INDIRECTOS	47.960,27	
ACTIVOS FIJOS		\$290.188,36
FIJOS NO DEPRECIABLES	240.000,00	





Vivienda

TERRENO RIOBAMBA	240.000,00	
FIJOS DEPRECIABLES	50.188,36	
ADECUACIONES DE OFICINA	5.112,11	
MAQUINARIA Y EQ. DE CONSTRUCCION	16.586,25	
EQUIPOS DE OFICINA	1.914,73	
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	8.632,12	
MUEBLES Y ENSERES	17.94315	
ACTIVOS DIFERIDOS		\$12.684,02
GASTOS PREOPERATIVOS NETOS	12.684,02	
PASIVOS:		\$531.583,38
PASIVOS CORRIENTES		531.583,38
OBLIGACIONES BANCARIAS	46.435,88	
CUENTAS POR PAGAR	418.603,91	
OBLIGACIONES LABORALES	3.326,91	
OBLIGACIONES CON EL IESS	14.772,94	
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	8.123,61	
PATRIMONIO		\$294.873,65
Capital suscrito y pagado	\$160.230,00	
Aporte a futuras capitalizaciones	240.799,58	
Resultado de ejercicios anteriores	- 54.027,05	
Resultados del ejercicio	2.225,10	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$826.457,03

La estructura del estado de resultados del período 1 de enero al 31 de diciembre del año 2008 es la siguiente:

ESTRUCTURA DEL ESTADO DE RESULTADOS.-

En el estado de resultados arroja un total de ingresos de USD. \$1.059.265,99 de los que los ingresos operativos provenientes de servicios de fiscalización y administración de bonos, elaboración de estudios, y construcción alcanzaron un total de USD \$1.052.428,94, de los que \$294.457,31 que representan al 27.98% de los ingresos operativos, corresponden a la fiscalización de los programas de vivienda del FCME a

(M)



nivel nacional; por la administración de bonos se alcanzaron ingresos por USD \$9.520.00 que representan al 0.9% de los ingresos operativos, Éstos ingresos fueron destinados a cubrir los gastos que demanda la fiscalización, los gastos de administración, gastos de ventas y gastos financieros. La elaboración de estudios, diseños alcanzaron ingresos por USD. \$101.866,40 que representa el 9.68% de los ingresos operativos. Y por concepto de construcción, conforme al avance de obras de los programas de vivienda El Educador en Ambato y El Condado en Quito se alcanzaron ingresos por USD. \$691.585,23 que representan el 65.71% de los ingresos operativos. Y por ingresos no operacionales se alcanzaron ingresos por \$6837,05.

De otro lado los costos y Gastos en los que se incurrieron en el período de análisis alcanzan el monto de USD. \$1.057.040,89, de los que los costos de producción fueron de \$766.322,34 que representa el 72.50% de los costos y gastos, estos costos de producción se componen de costos de construcciones con el monto de \$524.765.91 y costos de fiscalización y dirección de obras por \$ 241.556,43; los que a su vez se dividen de la siguiente manera:

Costos de construcciones, esto es \$524.765,91 se componen de construcciones programa de vivienda el educador en Ambato con el monto de \$399.666.08 y de costos de avance de obras del programa de vivienda el condado con el monto de \$125.099.83.

A su vez los costos de construcción del programa de vivienda el educador el Ambato, esto es \$399.666,08 se compone de mano de obra con el monto de \$141.326,33 correspondiente al 35.36% del total de los costos del programa de vivienda Ambato; Los materiales de construcción (materia prima) alcanzaron el monto de \$220.777,55 con una representación del 55.24% de los costos de este programa de vivienda; y los costos indirectos de construcción alcanzaron el monto de \$37.562,20 que representa al 9.40% del total de costos del programa de vivienda Ambato.



Vivienda

De otro lado el avance de obras del programa de vivienda El Condado, esto es \$125.099,83, tiene el siguiente desglose, mano de obra con el monto de \$38.416,65 correspondiente al 30,71% del total de los costos del programa de vivienda el Condado; Los materiales de construcción (materia prima) alcanzaron el monto de \$54.634,95 con una representación del 43,67% de los costos de este programa de vivienda; y los costos indirectos de construcción alcanzaron el monto de \$32.048,23 que representa al 25,62% del total de costos del programa de vivienda el Condado.

Los costos de producción de servicios alcanzaron el monto de \$241.556,43, los que a su vez se componen de costos de fiscalización de los programas de vivienda que el FCME desarrolla a nivel nacional, mismos que alcanzaron el monto de \$201.409,41 que representa el 83,38% de los costos de producción de servicios, y la diferencia, esto es \$40147, 02 corresponden a costos de dirección de obra y elaboración de estudios y diseños.

El desglose de los costos de fiscalización, esto es del monto de \$201.409,41 es el siguiente; por honorarios y pagos a fiscalizadores alcanzó el monto de \$191.132,23 que corresponde al 94.90% de los costos de fiscalización; Por movilización interprovincial, viáticos y subsistencias de fiscalizadores a nivel nacional, alcanzó el monto de \$8.738,68; y por otros gastos de fiscalización se tiene el monto de \$1.538,50.

Los gastos de administración y ventas alcanzan el monto de \$290.209,66, de los cuales los gastos del personal alcanzaron el monto de \$167.240,56 que corresponden al 57,63% los gastos de administración y publicidad arroja el monto de \$122.969,10 que corresponden al 42,37% y los gastos



financieros y otros fueron de \$508,89 que representan el 0,18% de los gastos de administración, ventas y financieros.

INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS DEL 1/01/08 AL 31/12/08

INGRESOS		\$1.059.265,99
INGRESOS POR FISCALIZACION	\$249.457,31	
INGRESOS POR ADM. DE BONOS	9.520,00	
INGRESOS POR CONTRATOS DE CONSTRUCCION	691.585,23	
INGRESOS POR ELABORACION DE ESTUDIOS Y PLANOS	101,866.40	
OTROS INGRESOS NO OPER.	6.837.05	
EGRESOS		
COSTOS DE CONSTRUCCION Y FISCALIZACION		\$766.322,34
AMBATO	399.666,08	
CONDADO	125.099,83	
COSTOS DE FISCALIZACION	241.556,43	
UTILIDAD BRUTA		\$292.943,65
GASTOS DE ADM. Y VENTAS		290.718,55
UTILIDAD DEL EJERCICIO		2.225,10

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



Vivienda

de cada área, y el mejor servicio de fiscalización y construcción, principalmente, esto se ha podido conseguir priorizando el bienestar, crecimiento y capacitación del sus trabajadores, profesionales de fiscalización,. Construcción y personal de Staff, así como el crecimiento de la compañía con respeto a los requerimientos del FCME.

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 A. Rivadeneira T.
GERENTE GENERAL