

**INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONOMICO 2006
SEGURVIVIENDA S.A**

Señores Accionistas:

Pongo a consideración de Uds., Señores Accionistas el Informe de Gerencia correspondiente al año 2006, dando cumplimiento a las normas vigentes y según lo establece el Artículo Trigésimo Numeral k) de la Ley de los Estatutos sociales de la Compañía.

RESEÑA HISTORICA DEL COMPORTAMIENTO DEL ENTORNO DEL AÑO 2006

El año 2006 desde el punto de vista político, lo podemos definir como un año de inestabilidad, incertidumbre y sin rumbo. Dentro del Gobierno se cambiaron cuatro ministros en quince meses en la cartera de Economía y seis ministros en la de Gobierno. Petroecuador tuvo ocho presidentes y lo mas grave de todo es que cada autoridad venía con nuevas políticas y ante la mirada impasible del Presidente, el Dr. Alfredo Palacio, quien no tuvo la preparación para enfrentar el cargo y no pudo realizar el cambio que lo anunció al asumir el mando, al renunciar a realizar la reforma política de refundar un país y llamar a una Asamblea Constituyente. El segundo semestre, fue un año de elecciones, donde se venían dos vueltas electorales, en la primera para elegir los dos postulantes a la presidencia y la elección de los diputados y la segunda para definir la presidencia, con la tendencia de la población de buscar cambios profundos en el país en nuevas alternativas de candidatos, que no representen a los partidos políticos tradicionales, por cierto, causa muy válida y justa, ganada por la corrupción política de los mismos.

Dentro de los sectores productivos, esta incertidumbre genera recelos y cautela, provoca que las inversiones se reduzcan, hasta tener un panorama claro de las políticas del nuevo gobierno de turno, razones por las que ha pesar de haber tenido hechos exógenos históricos como el de registrar el precio del barril de petróleo en los niveles mas altos de la historia (USD 76.88), no se produjo un crecimiento económico acorde con la realidad del medio. Situaciones como la caducidad del Contrato con la empresa OXY, la suspensión de negociaciones del Tratado de Libre Comercio (TLC) con los Estados Unidos, la modificación de la ley de hidrocarburos, se piensa fueron factores que colaboraron para tener a nivel macroeconómico resultados de crecimiento no consecuentes con el entorno y que podrán repercutir con la economía nacional en los años subsiguientes.

Los indicadores económicos anuales según el Banco Central del Ecuador de los años 2004, 2005 y 2006 se presentan a continuación:

INDICADORES ECONÓMICOS ANUALES			
INDICADOR	2004	2005	2006
PIB (mill. USD)	32.636,00	36.489,00	40.892,00
PIB per capita (mill. USD)	2.805,00	2.761,00	3.050,00
Crecimiento Real del PIB (%)	7,92	4,74	4,32
Inflación (%)	1,95	3,14	2,87
Exportaciones FOB (mill. USD)	7.753,00	10.100,00	12.658,00
Petróleos (mill. USD)	4.234,00	5.870,00	7.544,00
No Petróleos (mill. USD)	3.519,00	3.855,00	5.114,00
Importaciones FOB (mill. USD)	7.308,00	8.913,00	11.215,00
Petróleos (mill. USD)	723,00	1.066,00	1.356,00
No Petróleos (mill. USD)	6.585,00	7.248,00	8.899,00
Balanza Comercial FOB (mill. USD)	445,00	912,00	1.443,00
Petróleos (mill. USD)	3.511,00	4.805,00	5.228,00
No Petróleos (mill. USD)	-3.068,00	-3.893,00	-3.785,00
Deuda Privada Externa (mill. USD)	6.151,00	6.387,00	6.144,00
Deuda Pública Total (mill. USD)	14.551,00	14.537,00	13.442,00
Sistema Financiero - Bancos-			
Depósitos (mill. USD)	8.377,00	7.760,00	9.147,00
Créditos (mill. USD)	3.934,00	5.053,00	6.380,00
Remesas Emigrantes (mill. USD)	1.832,00	2.422,00	2.916,00
Inversión Extranjera Directa (mill. USD)	1.160,00	1.646,00	2.087,00

Estas cifras muestran datos interesantes tales como un crecimiento en el PIB, la inflación se ha mantenido estable y ligeramente inferior que el año anterior, la balanza comercial se incrementó y es positiva, sin embargo la balanza comercial no petrolera es negativa y similar a la del año pasado. La deuda pública total se reduce en aproximadamente USD 1,100 millones. La banca capta depósitos mayores y otorga más crédito que el año anterior. Las remesas de los inmigrantes, son nuevamente importantes en los ingresos del país, mayores en USD 500 millones a los del año 2005, pero son un espejo del problema social de sus habitantes.

Las tasas de interés referenciales de los bancos al final del período 2006 fueron: activa: 9.86% y pasiva: 4.87% frente a las del año anterior: activa 8.99% y pasiva 4.30%.

La tasa de desempleo se ubicó en el 9.03% y la de subempleo en el 45.04%

CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL AÑO 2006

Las actividades económicas de SegurVivienda en el año 2006 consistieron en la prestación de servicios de construcción y alquiler de equipo de encofrado, en el proyecto Arupos de la Hacienda Etapa 1 y 2 para el Fideicomiso Arupos de la Hacienda Etapa 1 y Compañía Inmobiliaria Rivermiles respectivamente. Se prestaron servicios además en la terminación del Conjunto Habitacional San Felipe del Pinar, donde el único ingreso consistió en el reembolso sin utilidad de los gastos administrativos realizados en dicho proyecto.

El proyecto San Felipe del Pinar, que se compone de 8 bloques de 24 departamentos cada uno para un total de 192 unidades de vivienda, 8 locales comerciales y 174 bodegas, 195 estacionamientos privados cuya cubierta se la utiliza como área comunal del proyecto, la guardería y casa comunal. Se inicia la obra con la construcción del departamento modelo y oficina de ventas en junio del 2002, con el movimiento de tierras en enero del 2003 y con la construcción de las torres en abril del 2003. Concluyen los trabajos en Julio del 2006, quedando pendiente la entrega de 36 apartamentos para finales del 2006 a los cuales se les está atendiendo sujetos a las necesidades de entrega de Proinmobiliaria. El presupuesto referencial de costos directos e indirectos de construcción es de u.s \$ 5'357.206,96, y al cierre del período el presupuesto final es de u.s \$ 5'468.670,92 (incremento del 2.08%).

El proyecto Arupos de la Hacienda, está dividido en cuatro etapas y se compone de 346 unidades de vivienda tipo A, 38 unidades de vivienda tipo B, 38 locales comerciales y 4 salones comunales. Se inicia la obra con la construcción de la casa modelo y oficina de ventas en un terreno en la urbanización Portal de la Hacienda en julio del 2003 y dicha vivienda se concluye en octubre de 2003. Posteriormente se construye una nueva casa modelo y oficina de ventas en el proyecto propiamente, dicha obra inicia en abril de 2005 y concluye en marzo de 2006. En este proyecto SegurVivienda está hecho cargo únicamente de la construcción de las viviendas ya que los Promotores están manejando directamente el urbanismo del proyecto. El presupuesto referencial de costos directos e indirectos del proyecto asciende a la suma de u.s \$11'299,759.36 y al cierre del período el presupuesto proyectado es de u.s \$11'979,384.90 (incremento del 6.01%), debido básicamente a incrementos sustanciales registrados en los precios del hierro y cemento. El proyecto está previsto para desarrollarse en cuarenta meses contados a partir de octubre de 2005, sin embargo ante la situación política del país, el grupo promotor decide reducir el ritmo a la mitad de lo que se venía invirtiendo, por lo que dicho proyecto, manteniendo esta condición concluiría en el año 2013, lo que generaría serios problemas con relación a los indirectos planificados para el mismo, tanto para el grupo promotor como para la compañía.

El año 2006 termina con una inversión del Grupo Promotor en el proyecto de u.s \$ 3'044.004.05 entre el consumo de obra, inventario, anticipos y canjes y los resultados de esta inversión se desglosan en:

Consumo de obra:	u.s \$	2'533,998.67
Inventario de obra:	u.s \$	307,441.26
Anticipos de obra en efectivo:	u.s \$	175,121.21
Anticipos de obra en canje:	u.s \$	36,300.08
Varios acreedores:	u.s \$	- 8,857.17



Como resultado de lo anterior se tiene los siguientes porcentajes de avance de obra:

	Año 2005	Año 2008
1. Replanteo:	11% 42 viviendas.	40% 152 viviendas.
2. Excavaciones:	11% 42 viviendas.	34% 131 viviendas.
3. Estructura:	4% 15 viviendas.	28% 108 viviendas.
4. Albañilería:	2% 8 viviendas.	28% 108 viviendas.
5. Instalaciones:	2% 8 viviendas.	27% 102 viviendas.
6. Acabados:	0.5% 2 viviendas.	11% 44 viviendas.
7. Comunales v comerciales:	1% 4 viviendas.	8% 29 viviendas.

El año 2006 se cierra con una utilidad neta final de u.s \$4,436.27, que al igual que en años anteriores, refleja el resultado de tener únicamente un proyecto en ejecución.

Los principales ingresos de SegurVivienda fueron los honorarios por construcción y el alquiler del equipo de encofrado para el Fideicomiso Arupos de la Hacienda. Definitivamente se ve que es muy importante conseguir un segundo proyecto para SegurVivienda, pues con un pequeño incremento en los costos indirectos, y un proyecto de por lo menos 50 unidades de vivienda anuales adicional al que se está trabajando, se tendría una utilidad considerable para la compañía.

El desglose de estos resultados se encuentra en el informe y balance anexos.

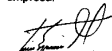
CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES, DE LAS QUE EMANAN DEL ESTATUTO SOCIAL Y DE LAS RESOLUCIONES ADOPTADAS POR LOS ORGANISMO DE ADMINISTRACION

SegurVivienda S.A ha dado cabal cumplimiento a todas las disposiciones contempladas en las diferentes leyes que norman la actividad empresarial así como las que constan en el estatuto social. Prueba de ello es que:

1. Ha declarado y pagado sus impuestos en forma total y oportuna, dando cumplimiento a las obligaciones tributarias.
2. Remitió a la Superintendencia de Compañías todos los requisitos exigidos por la ley de Compañías y sus reglamentos.
3. Pagó los impuestos municipales y cumplió con todas las ordenanzas, las leyes y reglamentos de las autoridades seccionales.
4. Dio fiel cumplimiento a todas las disposiciones de la ley de régimen tributario interno y su reglamento, especialmente lo relativo a: facturación, retención en la fuente del valor agregado, entre otros.
5. Además a dado cumplimiento a sus obligaciones para con el IESS y provisiones sociales para con los trabajadores de acuerdo al Código de Trabajo.

Para el año 2007, la perspectiva es similar a la del año 2006, sin embargo el año 2008 puede ser interesante si las proyecciones se mantienen como se ha previsto, para finales del 2007 se estará arrancando con un nuevo proyecto de construcción masiva denominado Altos de la Colina con 744 unidades de vivienda, claro que habrá que tomar en cuenta que este proyecto será trabajado en una sociedad con otra compañía constructora y la rentabilidad que pueda generar el mismo será en función directa del flujo de inversión que destinen los promotores para este proyecto.

Quiero finalizar mi informe agradeciendo a todo el personal que labora para la compañía y que día a día entrega lo mejor de su trabajo para el cumplimiento de todas nuestras obligaciones y además a todos los accionistas por la confianza depositada en nuestra labor administrativa que esperamos retribuir con la entrega de productos de alta calidad y generar rentabilidad para la empresa.



Ing. Simón Espinosa M.
Gerente