

INFORME DE GERENCIA EJERCICIO ECONOMICO 2008 SEGURVIVIENDA S.A

Señores Accionistas:

Pongo a consideración de Uds., Señores Accionistas el Informe de Gerencia correspondiente al año 2008, 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 2008

El año 2008 estuvo marcado por la crisis financiera internacional y la caída de los precios del petróleo, que tuvo incidencias a nivel mundial y que definitivamente impactó a nuestro país y a su desarrollo económico.

Como se esperaba se aprobó la nueva Constitución mayoritariamente, pese a la alerta de varios Constitucionalistas sobre las inconsistencias, redacción e incoherencias de un régimen de transición. La implicación inmediata de la misma es preparar un nuevo proceso eleccionario que distrae los ojos del gobierno en ganar las elecciones futuras a como de lugar, dejando a un lado la tarea de gobernar. Las ofertas hechas en la constitución van a quedar incumplidas y pueden llevar a conflictos sociales e inclusive enfrentamientos, esto se lo ve venir. Ejemplos hay, uno es el de la educación gratuita, quedará como muchos otros ofrecimientos, en el papel.

El presidente, con todo el poder bajo su mando, a través de la Comisión Legislativa y de Fiscalización, cuyos miembros la componen mayoritariamente la fuerza de gobierno y que sustituye a la Asamblea hasta las nuevas elecciones, no ha iniciado, ni lo hará, un proceso de fiscalización adecuado. No ha sido la excepción en este gobierno la corrupción, las ofertas de campaña de erradicar la misma, se han visto opacadas por casos como los contratos del Ministerio de Deportes, la adquisición de pistolas para la policía, compras sin concursos y contratación de personal excesivo para la Asamblea.

Analistas económicos consideran un error el retorno del Ecuador a la OPEP, por las limitaciones de cuotas de producción que la misma impone, que a la par de la caída de los precios del petróleo se constituye en un golpe de ingreso de dólares al país. La crisis mundial afecta de igual forma al ingreso de divisas, pues las remesas de los inmigrantes disminuyen al generarse desconfianza en el país y además por haber ellos perdido sus trabajos en el exterior. Consecuentemente menos dólares, por lo que el Presidente anuncia ya que tomará medidas que van a afectar al desarrollo del país. En cuanto a la inversión social realizada, la misma es calificada como pobre y sin calidad, en las áreas de educación, salud y trabajo gran parte de estos valores fueron hechos en gasto corriente y no en inversión; siendo la excepción el área de la vivienda.

La política de no reconocer pagos de la deuda externa puede generarnos inconvenientes de acceder a nuevos créditos y de que en algún momento se nos ejecute algún tipo de embargo o restricción.

SECRETARÍA DE SUPERVISIÓN
11/03/2009
SECRETARÍA DE SUPERVISIÓN

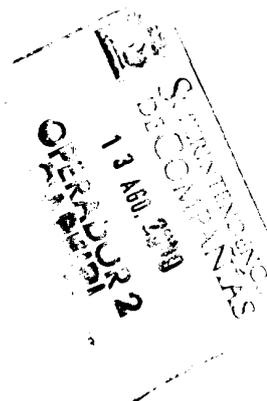
Los indicadores económicos anuales publicados por la Cámara de Comercio de Quito desde el año 2002 al año 2008 se presentan a continuación:

INDICADORES ECONÓMICOS ANUALES							
INDICADOR	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
PIB (mill. USD)	24.899.00	28.636.00	32.642.00	37.187.00	41.402.00	45.789.00	52.572.00
PIB per capita (mill. USD)	1.967.00	2.230.00	2.506.00	2.814.00	3.088.00	3.263.00	3.562.00
Crecimiento Real del PIB (%)	4.25	3.58	8.00	6.00	3.90	2.49	5.32
Inflación (%)	9.36	6.07	1.95	3.14	2.87	3.32	8.83
Exportaciones FOB (mill. USD)	5.036.00	6.223.00	7.753.00	10.100.00	12.728.00	14.321.00	18.511.00
Petroleras (mill. USD)	2.055.00	2.607.00	4.234.00	5.870.00	7.544.00	8.328.00	11.673.00
No Petroleras (mill. USD)	2.981.00	3.616.00	3.519.00	4.230.00	5.184.00	5.993.00	6.838.00
Importaciones FOB (mill. USD)	6.006.00	6.254.00	7.575.00	9.549.00	11.266.00	12.907.00	17.415.00
Petroleras (mill. USD)	232	733	995	1.715.00	2.381.00	2.378.00	3.217.00
No Petroleras (mill. USD)	5.773.00	5.521.00	6.580.00	7.853.00	8.899.00	10.022.00	14.383.00
Balanza Comercial FOB (mill. USD)	-969	-32	178	532	1.449.00	1.414.00	911.00
Petrolera (mill. USD)	1.823.00	1.874.00	3.239.00	4.155.00	5.164.00	5.750.00	8.458.00
No Petrolera (mill. USD)	-2.792.00	-1.906.00	-3.061.00	-3.623.00	-3.715.00	-4.336.00	-7.545.00
Deuda Privada Externa (mill. USD)	4.899.00	5.272.00	6.151.00	6.387.00	6.894.00	8.839.00	6.857.00
Deuda Pública Total (mill. USD)	14.108.00	14.500.00	14.548.00	14.537.00	13.493.00	13.731.00	12.958.00
Sistema Financiero -Banco-							
Depósitos (mill. USD)	4.331.00	5.126.00	6.377.00	7.750.00	9.147.00	10.386.00	10.692.00
Créditos (mill. USD)	2.712.00	3.003.00	3.934.00	5.053.00	6.380.00	10.678.00	9.654.00
Remesas Emigrantes (mill. USD)	1.432.00	1.627.00	1.832.00	2.454.00	2.916.00	3.087.00	2.902.67
Inversión Extranjera Directa (mill. USD)	783.00	872.00	837.00	493.40	270.70	178.50	510.00

Fuente: BCE, INEC, Superintendencia de Bancos
Tomado de la Cámara de Comercio de Quito

Las tasas de interés referenciales de los bancos al final del período 2008 fueron: activa: 9.14% y pasiva: 5.09%.

La tasa de desempleo se ubicó en el 7.62% y la de subempleo en el 48.80%



CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL AÑO 2008

Las actividades económicas de SegurVivienda en el año 2008 consistieron en la prestación de servicios de construcción y alquiler de equipo de encofrado, en el proyecto Arupos de la Hacienda Etapa 1, 2 y 3 para el Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno (Etapa 1), y Dos (Etapa 2 y 3).

El proyecto Arupos de la Hacienda, está dividido en cuatro etapas y se compone de 342 unidades de vivienda tipo A, 39 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 \$13'014,013.46 (incremento del 15.17%), y en el año del 8.38% debido a dos factores que son: incremento en los precios de materiales y cumplimiento del mandato 8 al haberse eliminado la contratación de mano de obra a Contratistas y asumido la misma al Fideicomiso. Comparativamente con el año anterior, la inversión por parte de los Promotores en el Proyecto es similar y a este ritmo el proyecto concluiría a finales del 2010. El contrato original debe finalizar en febrero del 2009, por lo que se generarán costos indirectos no planificados para los promotores y para la constructora.

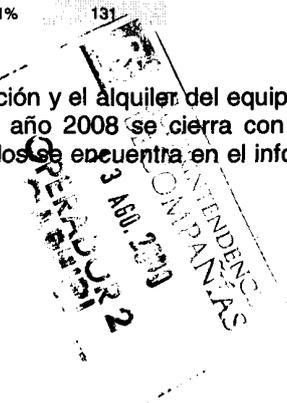
El año 2008 termina con una inversión del Grupo Promotor en el proyecto de u.s \$ 7'779.406.82 entre el consumo de obra, inventario, anticipos y canjes y los resultados de esta inversión se desglosan en:

Consumo de obra:	u.s \$	6'887,887.78
Inventario de obra:	u.s \$	143,674.70
Anticipos de obra en efectivo:	u.s \$	401,765.45
Anticipos de obra en canje:	u.s \$	346,176.59
Varios acreedores:	u.s \$	-97.70

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

Actividad	Año 2006		Año 2007		Año 2008	
	Porcentaje	No. Viviendas	Porcentaje	No. Viviendas	Porcentaje	No. Viviendas
1. Replantes:	39.58%	152	58.07%	223	71.35%	274
2. Excavaciones:	34.11%	131	55.21%	212	71.35%	274
3. Estructura:	28.13%	108	52.08%	200	60.68%	233
4. Albañilería:	28.13%	108	46.88%	180	59.90%	230
5. Instalaciones:	26.56%	102	48.44%	186	62.50%	240
6. Acabados:	11.46%	44	26.04%	100	38.80%	149
7. Comunales y comerciales:	7.55%	29	26.04%	100	34.11%	131

Los ingresos de SegurVivienda fueron los honorarios por construcción y el alquiler del equipo de encofrado para el Fideicomiso Arupos de la Hacienda 1 y 2. El año 2008 se cierra con una utilidad neta final de u.s \$16,187.20. 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

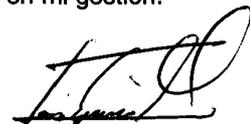
SegurVivienda S.A ha dado cabal cumplimiento a todas las disposiciones contempladas en las diferentes leyes que norman la actividad empresarial así como las que constan en el estatuto social. Prueba de ello es que:

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.

Si bien hubo muchas expectativas para el año 2008, estas no se dieron al ser un año políticamente inestable. Los proyectos en carpeta que hubo no iniciaron fruto de la incertidumbre, de la crisis económica, de las restricciones crediticias bancarias, entre otros. Así uno de los grandes proyectos planificado que es "Altos de la Colina" que no se inició y más bien ha sufrido modificaciones reduciéndose el número de casas a construirse y buscando un sitio en el mercado de los lotes. Dicho proyecto se espera iniciará en el 2010. El alza de precios y el castigo económico que ha sufrido el proyecto "Arupos de la Hacienda" obligó al grupo promotor a re planificar el proyecto y para la cuarta etapa incrementar el número de viviendas programado con miras a volverle mas rentable, sin embargo el proceso de ventas puede tardar y se puede producir un hueco para la constructora por la discontinuidad de actividades. El contrato formal con Arupos de la Hacienda termina en Febrero de 2009 y al no haberse hecho la cuarta etapa original, los honorarios pactados disminuyen considerablemente y a partir de marzo de 2009 solamente podemos cobrar gastos reembolsables, por lo que el 2009 se perfila como un año que la Compañía puede cerrar con pérdida.

Quiero finalizar felicitando la labor del personal de SegurVivienda durante el 2008, la dedicación, honorabilidad, honradez han sido características que se plasman en nuestros proyectos todos los días del año.

A Ustedes Señores Accionistas, mi más sincero agradecimiento por la confianza que depositan en mi gestión.



Ing. Simón Espinosa M.
Gerente

