

**CONSTRUIR FUTURO S.A.  
INFORME DE ACTIVIDADES DE LA GERENCIA GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009**

**I.- ANTECEDENTES**

La compañía Construir Futuro S. A. (Confuturo S.A.) fue constituida como sociedad anónima en el mes de noviembre del año 1.999, conforme consta en escritura pública celebrada en la Notaria Décimo Cuarta del Cantón Quito, la misma que consta inscrita en el Registro Mercantil el 10 de noviembre del mismo año. Desde su fundación la empresa ha enfocado sus actividades al desarrollo de proyectos inmobiliarios, siendo su objetivo principal la construcción, promoción y comercialización de soluciones habitacionales para amplios sectores de la población ecuatoriana.

**II.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS**

Al realizar un análisis la economía ecuatoriana durante el año 2009, se desprende que como consecuencia de la crisis financiera que se presentó a nivel mundial, el desarrollo económico del país, que se encuentra inmerso en el contexto internacional, sufrió un deterioro que afectó negativamente el ritmo de crecimiento de nuestra economía.

Los principales factores que incidieron en este panorama fueron los siguientes:

- Grave recesión mundial, que afectó a todas las esferas de la economía global
- Caída de los precios internacionales del petróleo
- Crisis de los mercados financieros internacionales, en especial lo relativo a la financiación de crédito
- Reducción de las remesas de los inmigrantes que representó una grave caída frente a resultados del año 2008, afectando de manera especial a nuestro país.

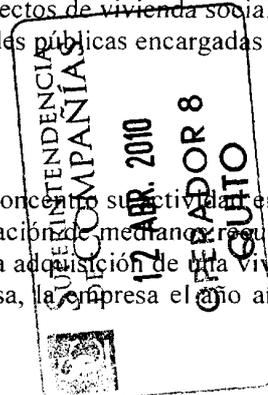
De acuerdo a cifras del Banco Central, la economía ecuatoriana tuvo un crecimiento el año pasado de un 0.36% (P.I.B) que es el mas bajo de los últimos 10 años, desde que el país entro en la dolarización; y que representan un grave descenso frente al 5% del año 2008

Dentro de este escenario poco optimista, es apropiado mencionar que la inflación durante el año 2009, se mantuvo controlada, habiendo cerrado el mes de diciembre en un porcentaje promedio de alrededor del 4.31%.

En lo que corresponde al sector de las construcción, la política del gobierno, fue la de realizar los esfuerzos necesarios para su reactivación, mediante la inversión de U.S.\$ 600 millones para créditos en vivienda y U.S.\$ 200 millones para financiamiento de los constructores. Las líneas de crédito mencionadas fueron aprobadas a mediados del año pasado y son de vital importancia para lograr la recuperación del sector de la construcción que en el año 2009, cayó de un crecimiento de 13.85% en el año 2008 a un 5.37% en año anterior, lo cual obedece en primer lugar la falta de financiamiento, en especial hacia los destinados a los proyectos de vivienda social, en los cuales se requiere del apoyo permanente de la banca y de las entidades públicas encargadas de esta gestión

**III.- ADMINISTRACION**

Durante el año 2009, la Compañía Construir Futuro S.A. concentró sus actividades en el desarrollo de programas de vivienda dirigidos hacia sectores de la población de medianos recursos económicos, que son aquellos que mayor atención demandan, ya que, la adquisición de una vivienda digna para su familia, constituye su mayor anhelo. Bajo esta premisa, la empresa el año anterior concentró sus planes de trabajo en los siguientes proyectos:



- **CONJUNTO HABITACIONAL "EL GUAYANAY"**

Se encuentra ubicado dentro del Plan Ciudad Quitumbe y forma parte de un programa habitacional creado por el Municipio de Quito. Su construcción se inició en el año 2006 y se encuentra dividido en dos etapas: El Guayanay Uno, conformado por 159 casas y departamentos, que se encuentra totalmente terminado y entregadas las viviendas a sus propietarios y el Guayanay Dos, que tiene un avance del 70% y está planificando para 188 viviendas; se espera concluirlo en el año 2010.

- **CONJUNTO "BOSQUES DEL CHAMIZAL"**

Comprende la construcción de 86 casas unifamiliares situadas en el valle de los Chillos (Conocoto), bajo un entorno natural rodeado de amplios espacios verdes. Este proyecto se encuentra prácticamente concluido en un 95%.

- **CONJUNTO CASALES DANIELA"**

Se trata de un plan habitacional ubicado al norte de Quito en el sector de carretas a la altura de la Avenida Eloy Alfaro (frente al terminal terrestre). La construcción de la primera etapa denominado Girona, comenzó a principios del año 2009, comprende un conjunto muy moderno y funcional de 72 departamentos con una superficie promedio de 98m2.

**IV.- BALANCE GENERAL**

De acuerdo a los Balance Auditados preparados por la Sección Contabilidad de la empresa, las cuentas del balance registran las siguientes cifras:

**ACTIVO.-**

El total de las cuentas que conforman este grupo alcanza la suma de U.S. \$ 5'320.743,80 dentro de las cuales merece destacarse el monto que registran las "Cuentas Por Cobrar Clientes" con un valor de U.S.\$ 3'011.436,07 que se justifica por tratarse de una empresa constructora de viviendas; también se debe mencionar el saldo de la cuenta de Activos Fijos Depreciables con un monto de U.S.\$ 645.537,23 y de los Activos Fijos No Depreciables U.S.\$ 1'099.769,23 (terrenos destinados a nuevos proyectos)

**PASIVO.-**

Registra un monto total de U.S.\$ 3'999.342,48, las cuentas que tienen mayor importancia son: Obligaciones Bancarias con un saldo de U.S.\$ 296.053,69, la cuenta "Anticipos de Clientes" con un monto de U.S.\$ 1'843.605,07 y "Prestamos de Compañías Relacionadas" que totaliza una suma de U.S. 1'361.611,26

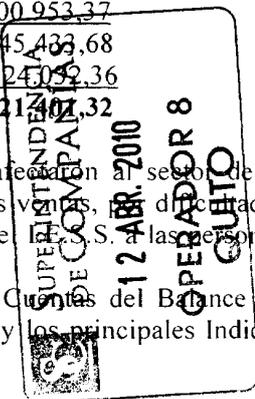
**PATRIMONIO.-**

La distribución del Patrimonio de Construir Futuro S.A., al cierre del balance del año 2009, es el siguiente:

Capital		U.S. \$ 60.000,00
Reservas por Re valorización de Patrimonio		U.S.\$ 1'384.480,31
Resultados del Ejercicio Anterior		U.S.\$ 200.953,37
	<b>SUB TOTAL</b>	U.S.\$ 1'645.433,68
-Pérdida del Ejercicio 2009		U.S.\$ 324.092,36
	<b>TOTAL</b>	U.S.\$ 1'321.341,32

La pérdida registrada en el año 2009, obedece a los problemas que afectan al sector de la construcción durante el año anterior, que ocasionó una contracción de las viviendas, de ciudades en la concesión de créditos hipotecarios por parte de la banca privada y en el Ecuador, S.A. a las personas que adquirieron viviendas bajo estos esquemas de financiamiento

A continuación, se presenta un cuadro Comparativo de las principales Cuentas del Balance de Construir Futuro, con los resultados obtenidos en los años 2008 y 2009 y los principales Índices Financieros de la empresa.



*RSU*

## PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

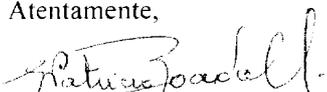
AÑO	2009			ideal				
<b>SOLVENCIA</b>	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: right;"><u>Activo Corriente</u></td> <td style="text-align: right;">3,508,637.02</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><u>Pasivo Corriente</u></td> <td style="text-align: right;">794,126.15</td> </tr> </table>	<u>Activo Corriente</u>	3,508,637.02	<u>Pasivo Corriente</u>	794,126.15	4.42	1 a 1	
<u>Activo Corriente</u>	3,508,637.02							
<u>Pasivo Corriente</u>	794,126.15							
<b>ESTRUCTURAL</b>	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: right;"><u>Patrimonio</u></td> <td style="text-align: right;">1,321,401.32</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><u>Activo Total</u></td> <td style="text-align: right;">5,320,743.80</td> </tr> </table>	<u>Patrimonio</u>	1,321,401.32	<u>Activo Total</u>	5,320,743.80	0.25	> .3	
<u>Patrimonio</u>	1,321,401.32							
<u>Activo Total</u>	5,320,743.80							
<b>ENDEUDAMIENTO</b>	<table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: right;"><u>Pasivo Total</u></td> <td style="text-align: right;">3,999,342.48</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><u>Patrimonio</u></td> <td style="text-align: right;">1,321,401.32</td> </tr> </table>	<u>Pasivo Total</u>	3,999,342.48	<u>Patrimonio</u>	1,321,401.32	3.03	<1.5	
<u>Pasivo Total</u>	3,999,342.48							
<u>Patrimonio</u>	1,321,401.32							

### CONSTRUIR FUTURO S.A.

#### CUADRO COMPARATIVO 2008 2009

	2008	2009	I D	INCREMENTO DECREMENTO	%
ACTIVO	5,114,864.58	5,320,743.80	I	205,879.22	4.03
PASIVO	3,469,431.17	3,999,342.48	I	529,911.31	15.27
PATRIMONIO	1,645,433.41	1,321,401.32	D	-324,032.09	-19.69
INGRESOS	7,359,308.55	10,870,993.33	I	3,511,684.78	47.72
GASTOS	7,036,279.57	11,195,025.69	I	4,158,746.12	59.10
UTILIDAD	323,028.98	-324,032.36	D	-647,061.34	-200.31

Atentamente,

  
 Lcdo. Patricio Boada  
 Gerente General

