

CONSTRUIR FUTURO S.A.
Informe de Actividades de la Gerencia General
al 31 de Diciembre del año 2010



I.- ANTECEDENTES

La compañía Construir Futuro S.A: (Confuturo S.A.) fue constituida como una 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, inscrita en el Registro Mercantil el 10 de noviembre del mismo año. La Empresa fue creada para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, para cubrir la demanda de soluciones habitacionales, en especial en sectores de clase media de nuestra población.

II.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

El análisis de los principales indicadores financieros del año 2010, nos llevan a la conclusión de que fue un período de estabilidad financiera, en la medida de que se mantuvo un crecimiento ordenado del país, que permitió que las actividades económicas tanto públicas como privadas se desarrollen bajo escenarios de estabilidad económica y confianza empresarial para lograr resultados positivos para el país.

Las cifras económicas claves nos demuestran que la inflación fue debidamente controlada, ya que cerró el año con un porcentaje del 3.33%, y el Producto Interno Bruto de acuerdo a cifras oficiales registro un crecimiento promedio del 3.6%, lo cual representa un importante logro frente al 0.36% del año 2009, igualmente se aprecia una mejora en lo relacionado al PIB (Producto Interno Bruto), per cápita que creció de \$ 3.715 del periodo anterior a \$ 4.013 en el año 2010.

Construir Futuro S.A. es una compañía constructora, por lo tanto, cabe un breve análisis de la situación en que se desarrolló el sector de nuestra actividad el año anterior. De acuerdo a las estadísticas, no se logro el desarrollo esperado para esta rama de actividad productiva, pues de acuerdo a datos del Banco Central, el crecimiento fue de un 4.48% frente a un 5.37% del año 2009 y de 13.85% en el año 2008. Esta situación acontece a pesar de que el gobierno realizó los esfuerzos para su reactivación, mediante la concesión de líneas de crédito especiales para los constructores como también para los estratos de la población de menores recursos económicos mediante la fijación de tasas de interés preferenciales (5%) mediante créditos que concede el Banco del Pacífico. En igual forma, el año anterior el IESS, a través del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), otorgó nuevas líneas de crédito para la adquisición de casas y departamentos de esta manera se convierte en el mayor ofertante del sector financiero; frente a este panorama en cambio el flujo de remesas de los migrantes disminuyó en el año 2010, lo cual influyó negativamente en los financiamientos de los proyectos inmobiliarios y también se incrementó el costo de los principales materiales de construcción. Las perspectivas para el año 2011, en lo que corresponde al sector de la construcción se presentan favorables, siempre y cuando no existan hechos que perturben la economía del país.



III.- ADMINISTRACION

Para la compañía Construir Futuro S.A. el año 2010, fue un período en el que se tuvo que superar las dificultades financieras que se presentaron en el ejercicio económico anterior, razón por la cual, se realizaron ajustes administrativos necesarios, para lograr los mejores resultados en la ejecución de los programas de vivienda que se venían desarrollando desde el año 2009

Conjunto Habitacional "El Guayanay".- Se trata de un proyecto de primer orden, pues tiene el aval del Municipio de Quito, ubicado en el Plan Ciudad Quitumbe y esta dirigido a estratos de la población de medianos recursos, ya que los precios fluctúan entre los \$ 40.000,00 y \$ 50.000,00 dólares. Lo conforman 214 casas, departamentos y locales comerciales, tienen un avance del 78% y esta previsto que el proyecto se encuentre totalmente terminado en año 2011

Conjunto Habitacional Casales Victoria.- Es un nuevo plan de vivienda popular, que la compañía Construir Futuro S.A. comenzó a principios del año 2010; se encuentra situado en el sector de Guamaní, en la entrada Sur de la Ciudad. El Proyecto consta de 158 unidades de vivienda de 78 m² de construcción que tiene un costo promedio de \$35.000,00 dólares. A finales del año 2010 tenía un avance del 25%, y tiene buenos niveles de aceptación entre las personas que están en capacidad de adquirirlas.

Conjunto "Bosques del Chamizal", Durante el año anterior se terminó la construcción y entrega de las 86 casas unifamiliares que comprendía el Proyecto, que se encuentra ubicado en una zona semi-residencial del Valle de los Chillos (Sector Conocoto). En el año 2011, se va a comenzar una nueva etapa en ese mismo Proyecto, que se denominará Portal del Chamizal.

Conjunto Casales Daniela.- En el año 2010, se terminó la construcción de la primera etapa de este Proyecto, denominado Girona localizado en el sector de Carretas a la altura de la Av. Eloy Alfaro (frente al nuevo Terminal Terrestre). La etapa se encuentra totalmente concluida y comprende 32 departamentos de 98 m² de construcción, cuyo valor fluctúa entre \$ 55.000,00 y \$ 70.000,00 dólares

IV.- BALANCE GENERAL

De acuerdo a los Balances Auditados al cierre del ejercicio del año 2010, preparados por la Sección Contabilidad de la empresa, las cuentas del balance reflejan la siguiente situación financiera

ACTIVO.- Las cuentas que conforman este grupo alcanzan la suma de U.S.\$ 4'732,914.78, dentro de los cuales se debe mencionar que el mayor monto lo constituyen las cuentas y documentos por cobrar con un valor de U.S.\$ 2'342,689.26, que es el resultado de las operaciones que tiene la empresa constructora con sus clientes, debido a las obras que se encuentran en proceso. Otras cuentas que tienen saldos de importancia en el balance es la de Activos Fijos Depreciables con un monto de U.S.\$ 579,180.25 y la que contabiliza los terrenos destinados a nuevos proyectos de vivienda que alcanza la suma de U.S.\$ 581,895,36



(Activos fijos no Depreciables)

PASIVO.- Los pasivos de la empresa registran la cifra de U.S.\$ 3'377,751.37, en cuyo monto la cuenta que tiene el mayor peso, es la de "Obligaciones Bancarias con un monto de U.S.\$ 1'218,333.34, en la cual constan los créditos que la empresa tiene con el sistema financiero para la construcción de sus proyectos y la cuenta de "Anticipos de Clientes" con un valor de U.S.\$ 717,041.96. Los Prestamos de Compañías Relacionadas" totalizan la suma de U.S.\$ 636.911,68, que son necesarios para el desarrollo de los proyectos de vivienda que hemos analizado anteriormente.

PATRIMONIO

La distribución del patrimonio de Construir Futuro S.A., al cierre del balance del año 2010, es el siguiente:

Capital	U.S. \$ 60,000,00
Reservas	U.S. \$ 1'384,480,31
Resultado de Ejercicio anteriores	<u>U.S. \$ -123.079.00</u>
	U.S. \$ 1'321.401,31
Resultado año 2010 Utilidad	<u>U.S. \$ 33.762.10</u>
Total:	U.S. \$ 1'355,163.41

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

De conformidad al Balance Contable al 31 de diciembre de 2010, el Estado de Pérdidas y Ganancias, refleja el resultado final de las actividades de la empresa, se encuentra distribuido en la forma siguiente:

Ingresos:	U.S \$ 6'394,724.12
Egresos:	<u>U.S \$ 6'315,418.31</u>
Utilidades:	U.S.\$ 79,305.81

La utilidad obtenida, de acuerdo a la normativa vigente, fue distribuida conforme al siguiente detalle:

15% Reparto trabajadores empresa	U.S. \$ 11,895.87
25% Impuesto a la Renta	U.S. \$ 33,647.84
Saldo para distribución accionistas	U.S. \$ 33,762.10

A continuación, se presenta un Cuadro Comparativo de las principales Cuentas del Balance de Construir Futuro S.A., con los resultados obtenidos en los años 2009 y 2010; y los principales Indices Financieros.



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

04 MAYO 2011

OPERADOR 21
QUITO

CONSTRUIR FUTURO S.A.

CUADRO COMPARATIVO 2009 2010

	2009	2010	I D	INCREMENTO DECREMENTO	%
ACTIVO	5,320,743.80	4,732,914.78	D	-587,829.02	-11.05
PASIVO	3,999,342.48	3,377,751.37	D	-621,591.11	-15.54
PATRIMONIO	1,321,401.32	1,355,163.41	I	33,762.09	2.56
INGRESOS	10,870,993.33	6,394,724.12	D	-4,476,269.21	-41.18
GASTOS	11,195,025.69	6,315,418.31	D	-4,879,607.38	-43.59
UTILIDAD	-324,032.36	79,305.81	I	403,338.17	408.59

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

AÑO		2010	ideal
SOLVENCIA	Activo Corriente	3,331,223.73	1.65
	Pasivo Corriente	2,023,797.73	1 a 1
ESTRUCTURAL	Patrimonio	1,355,163.41	0.29
	Activo Total	4,732,914.78	> .3
ENDEUDAMIENTO	Pasivo Total	3,377,751.37	2.49
	Patrimonio	1,355,163.41	<1.5

Atentamente,

Lcdo. Patricio Boada M.
Gerente General

Quito, Abril 2011