

CONSTRUIR FUTURO S.A.
Informe de Actividades de la Gerencia General
al 31 de Diciembre del año 2011

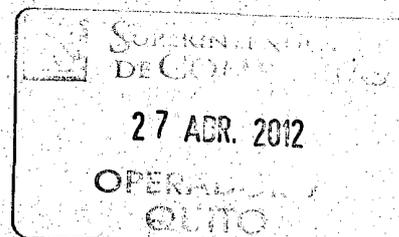
I.- ANTECEDENTES

La compañía Construir Futuro S.A: (Confuturo S.A.) se encuentran constituida como una Sociedad Anónima desde 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. De acuerdo a sus estatutos la compañía tiene por objeto el desarrollo de proyectos inmobiliarios, para atender la demanda de soluciones habitacionales, de estratos medios y bajos de nuestra población.

II.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

Desde el punto de vista económico-financiero el año 2011, se lo puede catalogar como un período de resultados positivos para el país, puesto que las cifras económicas claves señalan que la inflación se incrementó pero fue controlada, alcanzando un nivel porcentual del 5.41%, frente al 3.33% del año anterior; en cambio si examinamos el PIB (Producto Interno Bruto), tuvo un crecimiento anual del 7.78% lo cual implica que la producción del país tuvo una sensible mejora frente a los resultados del año 2010; y como consecuencia, el Producto Interno Bruto per cápita mejoró y de acuerdo a las cifras oficiales alcanzó la suma de \$ 4.578

Nos corresponde también realizar un análisis sobre el desarrollo del sector de la construcción, puesto que tiene relación directa con nuestra actividad dentro de la economía del país. Desde un punto de vista general los resultados son altamente satisfactorios, pues el crecimiento del sector de acuerdo a las estadísticas oficiales se ubicó en alrededor de un 20%, que sería el porcentaje mas alto de los últimos años, solo superado por los productos refinados de petróleo y por los servicios de suministros de electricidad; pero en este crecimiento tiene un peso importante las obras de construcción del sector público. La situación difiere cuando nos referimos al sector inmobiliario privado, en el cual se estima que el crecimiento estaría al rededor de un 10% ó 12% que se puede considerar como positivo, frente a los resultados obtenidos por otras actividades productivas y dentro de lo cual influyó de manera directa, el monto de préstamos hipotecarios concedidos por el Banco del IESS (BIESS) que el año anterior alcanzo una cifra cercana a los U.S.\$ 800 millones de dolares y los nuevos planes de crédito implementados por algunos bancos privados del país. La reactivación del sector de la construcción durante el año 2011 ha contribuido de manera directa en los resultados favorables del PIB y en la oferta de empleo a vastos sectores de la población de ingresos medios o bajos



III.- ADMINISTRACION

Durante el año 2011, la empresa Construir Futuro S.A. se fijó como meta dar atención especial a terminar los proyectos iniciados los años 2009 y 2010, a fin de cumplir con los compromisos adquiridos con los compradores de unidades de vivienda. Dentro de los planes de construcción se ha considerado que la demanda de casas y departamentos ha crecido en áreas que oscilan entre 50 y 70 m², siendo esta la razón por la cual nuestros proyectos han tratado de ajustarse a estas dimensiones; desde luego buscando siempre calidad y precios acordes con las posibilidades de las personas que requieren una vivienda. Dentro de nuestros procesos de expansión el año 2011 se dió inicio al Proyecto denominado SINAI, ubicado en la población de Pomasquí dentro del plan habitacional desarrollado por el Municipio de Quito, que se denomina "Ciudad Bicentenario".

Cabe mencionar que el año 2011, algunas empresas constructoras tuvieron que afrontar dificultades financieras, debido al incremento de costos de los principales materiales empleados en el estructura de las viviendas como son el hierro, cemento y otros, lo cual ocasionó problemas económicos a los empresarios de este sector productivo y que tuvo también efectos en el valor originalmente previsto para las viviendas.

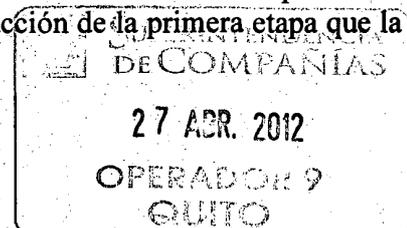
A continuación presentamos un cuadro resumen de nuestros principales programas de construcción:

Conjunto Habitacional "El Guayanay".- Este proyecto se viene desarrollando desde el año 2006, en dos etapas; esta ubicado en el Plan Ciudad Quitumbe, que tiene el aval del Municipio de Quito y los precios de las unidades de vivienda están en un promedio de \$ 40.000,00. El año anterior se construyeron al rededor de 40 casas unifamiliares.

Conjunto Habitacional Casales Victoria.- Se encuentra situado en el sector de Guamaní, en la entrada Sur de la Ciudad, el plan comprende de 158 casas unifamiliares de 78 m² de construcción, con un costo promedio de \$35.000,00 dólares. En el año anterior se terminó la construcción de 50 casas, las mismas que se encuentran listas para ser entregadas a sus propietarios.

Conjunto "Portal del Chamizal", Se trata de un proyecto moderno, rodeado de bosques y zonas verdes situado en el sector de la población de Conocoto, que comprenden 106 casas unifamiliares tienen un avance de un 20% y se espera terminar la construcción de 30 casas en el año 2012.

Conjunto SINAI.- Este es un nuevo proyecto de vivienda popular que se encuentra en la Ciudad Bicentenario en unos terrenos ubicados cerca de la población de Pomasquí. El conjunto total lo integran 59 casas y 36 departamentos con dimensiones comprendidas entre 60 y 90 m². El el año 2011 se dio inicio a la construcción de la primera etapa que la constituyen 35 casas



IV.- BALANCE GENERAL

De acuerdo a los Balances Auditados al cierre del ejercicio del año 2011, preparados por la Sección Contabilidad de la empresa, las cuentas del balance nos indican los siguiente resultados

ACTIVO.- Las cuentas que conforman este grupo alcanzan la suma de U.S.\$ 6'340,058.88, debiendo señalar que las cuentas y documentos por cobrar suman un monto de U.S.\$ 2'621,630.79, que abarca las obligaciones que tienen los clientes de la empresa constructora por la negociación de las unidades de vivienda, estos valores se van liquidando conforme se formalizan la entrega de las propiedades adquiridas. Otra cuenta importante es la correspondiente a la Propiedad, Planta y Equipo que tienen un valor de U.S. 1'177.536,29 la misma que engloba los terrenos y mas equipos de construcción que tienen la compañía, que constituyen uno de los rubros mas importantes de respaldo económico de la empresa.

PASIVO.- Constituye las obligaciones de la empresa frente a terceros, las mismas que totalizan la suma de U.S.\$ 4'433,438.04. El monto mas alto se encuentra en las "Obligaciones con Instituciones Financieras" que representan un total de U.S.\$ 1'123,058.12, a corto plazo y U.S.\$ 1'133.465,00 a largo plazo; se trata de prestamos concedidos a la compañía para el desarrollo de sus proyectos habitacionales. En este grupo se ha contabilizado también los Préstamos de Empresas Relacionadas, necesarios para la ejecución de los programas de vivienda, y que tienen un valor de U.S.\$ 809.657,59

Cabe señalar, que de acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías el balance de la empresa, ha sido elaborado conforme a las normas internacionales de información financiera (NIIFS).

PATRIMONIO

La distribución del patrimonio de Construir Futuro S.A., al cierre del balance del año 2011, es el siguiente:

Capital	U.S. \$ 60,000,00
Reservas	U.S. \$ 1'919,103,54
Resultado de Ejercicio anteriores	<u>U.S. \$ - 89.316.90</u>
	U.S. \$ 1'889.786,64
Resultado año 2010 Utilidad	<u>U.S. \$ 16.834.20</u>
Total:	U.S. \$ 1'906,620.84

SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

27 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

De conformidad a cifras del Balance Contable al 31 de diciembre de 2011, el Estado de Pérdidas y Ganancias, refleja lo siguiente:

Ingresos: U.S \$ 1'646,969.26
Egresos: U.S \$ 1'604,688.29
Utilidades: U.S.\$ 42,280.97

El valor de la utilidad obtenida, fue distribuida de la siguiente forma:

15% Reparto trabajadores empresa	U.S. \$ 6,342.15
25% Impuesto a la Renta	U.S. \$ 19,104.62
Saldo para distribución accionistas	<u>U.S. \$ 16,834.20</u>
	U.S.\$ 42.280,97

Esta distribución se realiza en base a lo dispuesto a la normativa vigente en el país.

Como complemento del análisis realizado, a continuación, se presenta un Cuadro Comparativo de las principales "Cuentas del Balance de Construir Futuro S.A.", entre los años 2010 y 2011, y los principales Indices Financieros que representan la situación de la empresa.

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

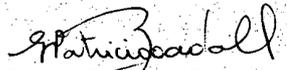
AÑO		2011	ideal	
SOLVENCIA	<u>Activo Corriente</u>	<u>4,524,550.23</u>	1.87	1 a 1
	<u>Pasivo Corriente</u>	<u>2,419,820.43</u>		
ESTRUCTURAL	<u>Patrimonio</u>	<u>1,906,620.84</u>	0.30	> .3
	<u>Activo Total</u>	<u>6,340,058.88</u>		
ENDEUDAMIENTO	<u>Pasivo Total</u>	<u>4,433,438.04</u>	2.33	<1.5
	<u>Patrimonio</u>	<u>1,906,620.84</u>		



CONSTRUIR FUTURO S.A.
CUADRO COMPARATIVO 2010 2011

	2010	2011	I D	INCREMENTO DECREMENTO	%
ACTIVO	4,732,914.78	6,340,058.88	I	1,607,144.10	33.96
PASIVO	3,377,751.37	4,433,438.04	I	1,055,686.67	31.25
PATRIMONIO	1,355,163.41	1,906,620.84	I	551,457.43	40.69
INGRESOS	6,394,724.15	1,646,969.26	D	-4,747,754.89	-388.27
GASTOS	6,315,418.31	1,604,688.29	D	-4,710,730.02	-393.56
UTILIDAD	79,305.84	42,280.97	D	-37,024.87	-46.69

Atentamente,


 Lcdo. Patricio Boada M.
 Gerente General

Quito, Abril 2012

