

## **CONSTRUIR FUTURO S.A.**

Informe de Actividades de la Gerencia General  
al 31 de Diciembre del año 2012

### **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 Notaría Décimo Cuarta del Cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil el 10 de noviembre del mismo año. La empresa fue establecida para el desarrollo de proyectos inmobiliarios de construcción, para satisfacer la demanda de vivienda, para sectores comprendidos en segmentos medios y bajos de nuestra sociedad.

### **II.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS**

El año 2012 tuvo como característica una desaceleración de la economía ecuatoriana, ya que, frente a un crecimiento del 8% anual en el año 2011, el ejercicio anterior de acuerdo a cifras oficiales el PIB (Producto Interno Bruto), desciende a un porcentaje de 4.8%, pero en cambio, el PIB (Producto Interno Bruto) per-cápita, registra un incremento frente al obtenido en el 2011, ( \$5.100,00) ya que se sitúa en la suma de \$5.500,00. Como notas positivas conviene mencionar que la inflación en el año 2012 se mantuvo controlada (4.2%) anual, y el empleo a nivel nacional mejoró sensiblemente llegando a un porcentaje del 51.50% y el sub-empleo bajó del 45.5% al 42%.

En cuanto al sector de la construcción los resultados del año 2012 son altamente positivos, pues el dinamismo del sector, con un crecimiento alrededor del 20%, contribuyeron en gran medida al fortalecimiento de la economía ecuatoriana, puesto que junto con los altos precios del petróleo y en menor medida con las actividades comerciales y manufactureras, sentaron las bases del movimiento productivo y son los sectores que mas influyeron en el desarrollo de la economía nacional. Dentro de este contexto, se debe mencionar como factores determinantes la fuerte inversión pública en obras de infraestructura a nivel país, y el aporte del sector financiero privado, a través de créditos dirigidos a proyectos inmobiliarios, en especial en lo que corresponde a Quito y Guayaquil.

Es importante mencionar que un factor determinante para el desarrollo del sector, fue la participación del IESS mediante la entrega de créditos hipotecarios a través del BIESS y de las facilidades de financiamiento impulsados por algunas entidades financieras privadas, lo cual ha permitido la adquisición de viviendas a segmentos medios de la población. Dentro de las perspectivas para el 2013, se espera que el sector crecerá igual o más que el año 2012, y de esta manera contribuir al crecimiento de la oferta de empleo, ya que los programas de vivienda requieren de mano de obra no calificada, que son los que más generan trabajo en el país.

*ROSA*

### III.- ADMINISTRACION

La compañía Construir Futuro S.A. en el transcurso de los últimos años, ha direccionado sus actividades de construcción, a la edificación de conjuntos de vivienda en la ciudad de Quito y sus alrededores cuyos precios fluctúan entre \$ 30.000 y \$ 50.000, o sea para grupos de personas ubicadas en segmentos de población que perciben ingresos que se podrían considerar de tipo intermedio. Sobre esta base, en el año 2012 igual que otros años se puso especial interés en continuar el desarrollo de los proyectos iniciados en años anteriores, a fin de cumplir los compromisos adquiridos, tratando siempre de ser competitivos frente a otros programas inmobiliarios y para atender la demanda de vivienda de amplios sectores de la población.

A continuación presentamos un cuadro resumen de los Conjuntos Habitacionales, que se encuentran en ejecución:

**Conjunto Habitacional “El Guayanay”.-** El proyecto se encuentra ubicado en el Plan Ciudad Quitumbe, sector de la ciudad que ha tenido un gran desarrollo urbanístico y comercial los últimos años. El conjunto lo comprende 190 casas y departamentos y se encuentra en su etapa final de construcción.

**Conjunto “Portal del Chamizal”** Es un proyecto moderno, con un enfoque diferente, dentro de un sector rodeado de bosques naturales, situado cerca de la población de Conocoto. Está planificado para la construcción de 126 casas individuales con todos los servicios, en dos pisos con tres dormitorios. En el año 2012 tuvo un avance del 30%. Costo Promedio entre \$ 45.000,00 y \$ 50.000,00

**Conjunto Habitacional Casales Victoria.-** El proyecto comprende 157 casas duplex y departamentos con una superficie promedio de 78 m<sup>2</sup> y 18 oficinas. Se encuentra situado en una zona poblacional al Sur de Quito en el sector de Guamaní, con un costo promedio de \$ 38.000,00 por vivienda. En el año 2012 se termino la construcción de 40 casas

**Conjunto Sinai.-** Proyecto de vivienda iniciado a finales del año 2011, ubicado en un nuevo sector poblacional al norte de Quito, cerca de la población de Pomasqui, denominado por el Municipio de Quito como ciudad Bicentenario. El conjunto lo integran 95 unidades de vivienda entre casas y departamentos, con dimensiones comprendidas entre 60 y 90 m<sup>2</sup>. La primera etapa la constituyen 35 viviendas, que se encuentran en proceso de construcción y será entregadas a mediados del presente año.

RUBEL.

#### **IV.- BALANCE GENERAL AÑO 2012**

Los balances auditados del año 2012, preparados por la Sección Contabilidad de la Compañía, reflejan la situación financiera de la empresa, dentro de las cuentas de Activos – Pasivo y Patrimonio. Un breve análisis a continuación

**ACTIVO.-** Este grupo de cuentas constituyen el soporte financiero de la compañía, y en el año 2012 alcanzan la suma de U.S.\$ 7'765.680,03. El rubro de mayor importancia lo encontramos en Cuentas Por Cobrar que alcanza un monto de U.S.\$3'281.564,35, y se trata de las obligaciones que tienen compañías que han contratado servicios de construcción con la empresa y las Cuentas por Cobrar a Clientes por la venta de unidades de vivienda. Por otra parte, las cuentas de Propiedad – Planta y Equipo representan un valor de U.S.\$ 682.963,70 y lo conforman equipos de construcción, vehículos, bienes muebles, etc. y por existencias de materiales de construcción en las bodegas de los diferentes proyectos tenemos un monto de U.S. \$ 121.594,73

**PASIVO.-** Por obligaciones de la empresa frente a terceros, en especial a instituciones financieras el balance totaliza un monto de U.S.\$ 5'789,816.98. Dentro de este contexto, las obligaciones con bancos registran la suma de U.S.\$ 2'008,668.58, a corto plazo y U.S.\$ 439.121,18 a largo plazo; que engloba créditos obtenidos para el desarrollo de proyectos de vivienda; el mayor endeudamiento se concentra en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, que tiene un tratamiento especial en cuanto a condiciones de crédito.

Dentro de los pasivos debemos mencionar los préstamos recibidos de empresas relacionadas por un monto de U.S.\$ 2'487.469,72 y que obedecen también a créditos para financiar las obras de construcción

Los balances del año 2012, han sido presentados de acuerdo a las normas internacionales de información financiera (NIIFS), dando cumplimiento de esta manera, a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

RUBEN.

## PATRIMONIO

El Patrimonio de Construir Futuro S.A., al cierre del balance del año 2012, se distribuye en la forma siguiente:

PATRIMONIO	
Capital	60,000.00
Reservas	1,919,103.54
Resultados ejercicios anteriores	<u>-72,482.70</u>
	1,906,620.84
Resultado año 2012 (Utilidad)	<u>69,242.21</u>
TOTAL	1,975,863.05

## ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

El Balance Contable al 31 de diciembre del año 2012, registra los siguientes resultados:

### ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

INGRESOS	918,945.20
EGRESOS	<u>849,702.99</u>
Utilidades	69,242.21

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

15% trabajadores	16,819.00
25% impuesto a la renta	26,065.48
Saldo para accionistas	<u>26,357.73</u>
	69,242.21

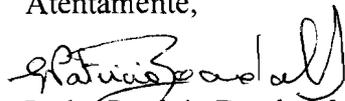
RUBU.

A continuación, se presenta un Cuadro de los principales Indices Financieros que nos indican la situación financiera de la empresa

## PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

AÑO			2012	ideal
<b>SOLVENCIA</b>	<u>Activo Corriente</u>	<u>5,601,443.04</u>	2.02	1 a 1
	<u>Pasivo Corriente</u>	<u>2,773,134.05</u>		
<b>ESTRUCTURAL</b>	<u>Patrimonio</u>	<u>1,975,863.05</u>	0.25	> .3
	<u>Activo Total</u>	<u>7,765,680.04</u>		
<b>ENDEUDAMIENTO</b>	<u>Pasivo Total</u>	<u>5,789,816.98</u>	2.93	<1.5
	<u>Patrimonio</u>	<u>1,975,863.05</u>		

Atentamente,

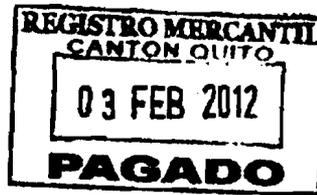


Lcdo. Patricio Boada M.  
Gerente General

Quito, Abril 2013

32406

Quito, 11 DE Noviembre del 2011



Señor Licenciado  
GUILLERMO PATRICIO BOADA MONTALVO  
Ciudad.-

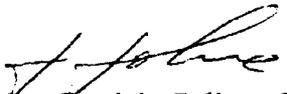
De mi consideración:

Cúmpleme manifestarle que la Junta Universal Extraordinaria de Accionistas de la compañía CONSTRUIR FUTURO S.A. "CONFUTURO" reunida en Quito el ocho de noviembre del año dos mil once, tuvo el acierto de reelegir a usted para el cargo de GERENTE GENERAL de la compañía, con las atribuciones constantes en el Estatuto Social, gestión que lo desempeñará por el período de cuatro años a partir de la inscripción de su nombramiento en el Registro Mercantil.

Mediante escritura pública otorgada el 23 de Abril del año 1999, ante el Notario Décimo Cuarto del Cantón Quito, doctor Alfonso Freire Zapata, e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de Noviembre de 1999, se constituyó la compañía CONSTRUIR FUTURO S.A. "CONFUTURO" De conformidad con lo establecido en los Estatutos sociales, la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía la ejerce el Presidente Ejecutivo y por subrogación el Gerente General.

Este nombramiento con su aceptación e inscripción en el Registro Mercantil, servirá a usted como documento habilitante para su actuación.

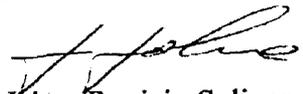
Atentamente,

  
Ing. Jaime Patricio Solines Coronel  
PRESIDENTE EJECUTIVO

Acepto y agradezco el nombramiento precedente.-  
Quito, 11 de Noviembre del 2011

  
Lcdo. Guillermo Patricio Boada Montalvo  
C.C. 170020196-3

Certifico que la firma que antecede es la que usa el señor Lcdo. Guillermo Patricio Boada Montalvo en todos sus actos.

  
Ing. Jaime Patricio Solines Coronel  
PRESIDENTE EJECUTIVO

# FACTURA: 32406  
# REPERTORIO: 5078  
TIPO REGISTRO: NOMBRAMIENTO  
TIPO TRAMITE: GERENTE GENERAL

Con esta fecha queda inscrito el presente documento  
bajo el N° 1342 del Registro de  
Nombramientos Tomo N° 143  
Quito, a 03 FEB 2012  
REGISTRO MERCANTIL



Ing. Rubén Enrique Aguirra López  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

Número de Recibo

76926



RAZÓN: Siento por tal que la presente es fiel compulsa del documento que reposa en el archivo de esta Dependencia al que me remito en caso de ser necesario.- Quito, a veintisiete de septiembre del dos mil doce.- EL REGISTRADOR.-

Dr. Rubén Aguirre López  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL  
CANTÓN QUITO.-

  
Resp: pz.-

