

CONSTRUIR FUTURO S.A.

Informe de Actividades de la Gerencia General
al 31 de Diciembre del año 2013

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. De acuerdo a sus estatutos, la compañía tiene por objeto el desarrollo de proyectos inmobiliarios, para atender la demanda de soluciones habitacionales, dirigidos a estratos medios y bajos de nuestra población.

II.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

En general el comportamiento de la economía ecuatoriana, durante el año 2013, fue de bastante estabilidad, y eso lo demuestran las cifras de los principales Indices Financieros que reflejan el movimiento de la economía del país, y sobre los cuales podemos realizar los siguientes comentarios: el PIB (Producto Interno Bruto) de acuerdo a cifras oficiales, registra un porcentaje de crecimiento del 4.5%, frente a un 4.8% del año anterior y el ingreso per-cápita, alcanzó la suma de \$ 5.797,00 que son resultados aceptables, frente al contexto de otros países de la región. La inflación anual se mantuvo controlada pues se sitúa en un 2.70% y registra una baja con relación al año 2012 (4.2%)

Las actividades que mayor incidencia tuvieron en el crecimiento de la economía durante el año 2013, fueron la construcción, el petróleo y la agricultura. En lo que se refiere al sector de la construcción, el año anterior registra un crecimiento de alrededor del 6%, que frente al 20% del año 2012, nos indica que existió una importante desaceleración, en especial en las actividades de infraestructura pública y en el sector vivienda. En este último caso, esta contracción obedece principalmente a la restricción de los créditos hipotecarios para la compra de vivienda por parte del BIESS (Banco de la Seguridad Social) en especial para segmentos económicos de ingresos medios, que son los que demandan este tipo de créditos, por el plazo más largo y tasas de interés más competitivas, frente a las que ofrecen los bancos privados y mutualistas del país.

Dentro de este análisis, debemos mencionar que las tasas de interés por segmento, se mantuvieron uniformes, durante el año 2013, ya que, la tasa máxima convencional fue del 9.33%, la tasa para créditos para vivienda alrededor del 11.33% y la tasa efectiva máxima de consumo se manejó dentro de un rango del 16.30%. Otro aspecto digno de mencionar, es que el INEC, señala que el desempleo a nivel nacional en los últimos años presenta una tendencia de constante reducción, (tasa de desempleo nacional-urbano 4.50%) dentro de la cual la participación del sector de la construcción es de gran importancia, por las posibilidades de empleo en los programas de vivienda originados en diversas urbes del país, en especial en las ciudades de Quito y Guayaquil.

Rosal.

III.- ADMINISTRACION

Desde su formación como empresa en el año 1.999, la gestión de la compañía Construir Futuro S.A., ha enfocado su actividad a la construcción de viviendas unifamiliares en la ciudad de Quito y sus alrededores, orientados a personas de segmentos de ingresos económicos medios o medio bajo, puesto que, los precios se encuentran comprendidos en un rango promedio entre U.S.\$ 40.000,00 y U.S.\$ 60.000,00 de acuerdo a la ubicación y tamaño de la vivienda.

En el año 2013, las actividades de la compañía, estuvieron dirigidas al desarrollo de los proyectos en construcción para cumplir los compromisos adquiridos con las personas que habían reservado sus viviendas. Con relación a este tema, debemos señalar que la empresa, ha tenido que afrontar problemas de orden económico, por la dificultad de encontrar financiamiento bancario y por la demora del BIESS, en la entrega oportuna de los créditos hipotecarios a las personas que habían adquirido sus viviendas en nuestros proyectos.

A continuación, se presenta un resumen de los principales proyectos en ejecución y el estado de avance de los mismos:

Conjunto Habitacional “El Guayanay II”.- El proyecto original fue elaborado para la construcción de un total de 214 casas y departamentos y locales comerciales, que han venido siendo desarrolladas desde el año 2009. El conjunto esta prácticamente terminado, y esta ubicado en la zona sur de la ciudad, en el sector donde se implanta el Plan Ciudad Quitumbe, y está muy cerca del Centro Comercial del Sur y del Terminal Terrestre.

Conjunto “Portal del Chamizal” Está ubicado cerca de la población de Conocoto y comprende la construcción de 126 casas individuales, bajo un concepto moderno de vivienda, rodeado de bosques naturales y jardines. Durante el año 2013 se construyeron 70 casas, cuyo costo promedio oscila entre U.S.\$ 50.000,00 y U.S.\$ 60.000,00

Conjunto Habitacional Casales Victoria.- Es un proyecto habitacional de cinco etapas, de las cuales están en construcción tres. Esta ubicado en el sector de Guamaní, al Sur de Quito, en una zona con buenos servicios de transporte y donde se están desarrollando otros proyectos de vivienda social. Se encuentran terminadas 50 casas y los primeros propietarios se encuentran viviendo en el conjunto. Su costo esta al rededor de U.S. \$ 42.000,00 por casa terminada

Conjunto Sinai.- El Proyecto esta ubicado al norte de Quito, cerca de la población de Pomasquí, en la vía a la mitad el mundo. Se trata de un sector nuevo de la ciudad y el Municipio de Quito lo ha denominado Ciudad Bicentenario. El Proyecto original esta planificado para la construcción de 95 unidades de vivienda entre casas y departamentos con dimensiones entre 60 y 90 m²; la primera etapa se encuentra terminada y lo constituyen 35 viviendas las cuales están siendo entregadas a sus nuevos propietarios. El costo de las viviendas fluctúa entre U.S.\$ 30.000,00 y U.S.\$ 35.000,00

IV.- BALANCE GENERAL

Los balances del año 2013, de compañía Construir Futuro S.A., reflejan la situación financiera de la empresa durante el año anterior, en sus cuentas de Activo – Pasivo y Patrimonio y sobre las cuales, podemos realizar es siguientes comentarios:

ACTIVO.- Las cuentas que forman parte de este grupo alcanzan un monto de U.S.\$ 7'374.967,28, dentro de las cuales destacan las Cuentas de Activos Financieros con un monto de U.S.\$3'243.508,32, que incluyen las sub-cuentas; Por Cobrar Proyectos y de las obligaciones de terceros con la empresa. El Activo registra también los gastos incurridos en la construcción de los Proyectos Casales Victoria y Sinai por U.S.\$ 1'727.311,39 y la de los Activos Fijos de la compañía que tienen un valor de U.S.\$ 1'041.235,89

PASIVO.- Comprende las cuentas que registran los compromisos financieros de la empresa con bancos, clientes y proveedores. El monto total de estas obligaciones alcanzan la suma de U.S.\$ 5'392,566.51. Cabe señalar por su importancia que las obligaciones bancarias a corto plazo son por un valor de U.S.\$ 1'393,728.92, y a largo plazo por un total de U.S.\$ 609.502,93

El balance ha sido preparado en base a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y conforme a las normas internacionales de información financiera (NIFS).

PATRIMONIO

La distribución del Patrimonio de Construir Futuro S.A., al cierre del balance del año 2013, es el siguiente:

PATRIMONIO	
Capital	60,000.00
Reservas	1,919,103.54
Resultados ejercicios anteriores	<u>-3,240.50</u>
	1,975,863.04
Resultado año 2013 (Utilidad)	<u>6,537.73</u>
TOTAL	1,982,400.77

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

De acuerdo a los resultados contables al 31 de diciembre del año 2013, el Estado de Perdidas y Ganancias se descomponen en la forma expuesta a continuación:

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

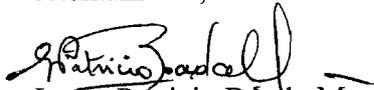
INGRESOS	1,303,336.92
EGRESOS	<u>1,296,799.19</u>
Utilidades	6,537.73

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

15% trabajadores de la empresa	980.66
25% impuesto a la renta	1,222.56
Saldo para accionistas	<u>4,334.51</u>

Para los fines del caso, se anexan los Balances de la compañía del año 2013

Atentamente,


Lcdo. Patricio Bóada M.
Gerente General

Quito, Abril 2014