

CONSTRUIR FUTURO S.A.

Informe de Actividades de la Gerencia General
al 31 de Diciembre del año 2014

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

Del examen realizado a los principales Indices Financieros de la economía ecuatoriana, durante el año 2014, se desprende que fue un período equilibrado de relativa estabilidad económica, con niveles de crecimiento compatibles con los otros países de la región, que llevaron a un crecimiento del PIB (Producto Interno Bruto) en el orden del 3%, pero que es inferior al registrado en los dos años anteriores; esta situación puede obedecer a una desaceleración de los principales actores de la economía ecuatoriana, y a la caída de los precios del petróleo.

La inflación interna se incrementó con relación al 2013 alcanzando un porcentaje de 3.67% anual, que se produce como consecuencia de problemas relativos al desenvolvimiento de la economía durante el año pasado. Es importante mencionar que el ingreso per-capita de la población, mejoró con respecto al año 2013, pues registró un monto de alrededor de U.S. \$ 5.700,00 y los porcentajes de desempleo en el país se ubican en un 45% que son inferiores al de otras naciones del continente americano.

Al igual que en años anteriores, los sectores que tuvieron mayor incidencia en el desarrollo de la economía ecuatoriana en el 2014, fueron el petróleo, la agricultura y la construcción. Con respecto a este último segmento, en el cual nos ubicamos como empresa constructora el porcentaje de crecimiento se encuentra alrededor de un 3.5%, lo cual representa una caída frente al 6% del año 2013, esta contratación puede obedecer a las restricciones de contratación de la obra pública del gobierno, al aumento de los costos de materiales importados y a la falta de líneas de crédito de la banca privada nacional para proyectos inmobiliarios.

En cuanto al financiamiento para la adquisición de viviendas en el sector urbano debemos destacar los créditos concedidos por el BIESS, lo cual ha contribuido al desarrollo sostenible del sector, ya que, según informes confiables en el año 2014, se otorgaron \$ 1.261 millones en créditos hipotecarios, beneficiando a 29.420 familias, con un valor promedio de \$ 42.000. Con relación a las tasas de interés debemos mencionar que el año pasado se mantuvieron equilibradas, puesto que, la tasa máxima convencional fue del 7.84% y la de préstamos para vivienda en un promedio de 10.70%

Recibido

III.- ADMINISTRACION

Durante el año 2014 la empresa Construir Futuro S.A., ha dirigido sus actividades al desarrollo de sus proyectos de construcción de unidades de viviendas la ciudad de Quito, para segmentos de población de medianos ingresos, puesto que, los costos se ubican entre U.S.\$ 40.000,00 y U.S.\$ 65.000,00 .

Cabe señalar que hemos afrontado en determinados períodos problemas de liquidez, puesto que, un 90% de nuestros clientes han cancelados el valor de sus viviendas a través de créditos hipotecarios concedidos por el BIESS y se han presentado demoras en la tramitación de los desembolsos. Además, nuestro único canal de financiamiento han sido líneas de crédito otorgados por el BEV (Banco Ecuatoriano de la Vivienda) pues ha sido imposible conseguir créditos de la banca privada del país.

A continuación, presentamos una breve síntesis de nuestros principales proyectos de viviendas, que han venido siendo desarrollados el año 2014.

Conjunto Habitacional “El Guayanay II”.- El proyecto se encuentra ubicado en el Sur de la ciudad, en el Plan Ciudad Quitumbe, sector que ha tenido un gran desarrollo urbano en los últimos años. Se construyó en cuatro etapas habiéndose terminado la entrega de 210 viviendas a sus propietarios.

Conjunto “Portal del Chamizal” Es un proyecto de 126 viviendas unifamiliares, bajo un concepto arquitectónico moderno, rodeado de árboles y jardines. Por sus características ha tenido una gran acogida de quienes adquirieron estas propiedades. Su costo oscila entre \$ 50.000,00 y \$ 65.000,00. Se encuentra ubicado cerca de la población de Conocoto

Conjunto Habitacional Casales Victoria.- Esta concebido en cinco etapas con un promedio de 30 casas cada una. Se encuentra ubicado en el sector de Guamaní, al Sur de Quito, y esta dotado de buenos servicios públicos. El costo de las viviendas oscila entre U.S. \$ 40.000,00 y U.S. \$ 45.000,00 por casa terminada. Durante el año en análisis se han entregado 45 casas, El avance el proyecto es de un 70%

Conjunto Sinai.- Proyecto de vivienda ubicado al norte de Quito, en el sector de Pomasqui. Se trata de un Conjunto Inmobiliario de 95 unidades de vivienda, en un sector de gran desarrollo urbano, y comprende casas y departamentos entre 60 y 90 metros, con un costo promedio en el orden de \$35.000,00

Robert

IV.- BALANCE GENERAL

Los balances del año 2014, de compañía Construir Futuro S.A. se anexan al presente informe, 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 los siguientes comentarios:

ACTIVO.- Las cuentas que forman parte de este grupo alcanzan un monto de U.S.\$ 6'662.670,87, dentro de las cuales destacan las Cuentas de Activos Financieros con un monto de U.S.\$3' 580.654,92, 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.\$ 1'382.162,81 y la de los Activos Fijos de la compañía que tienen un valor de U.S.\$ 1'062.346,54

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.\$ 4'679,361.27. Cabe señalar por su importancia que las obligaciones bancarias a corto plazo son por un valor de U.S.\$ 760,617.38, y el pasivo a largo plazo por un total de U.S.\$ 2'321.045,21

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	-3,240.50
Resultado año 2013	<u>6,537.73</u>
	1,982,400.77
Resultado año 2014 (Utilidad)	<u>908.83</u>
TOTAL	1,983,309.60

RBU.

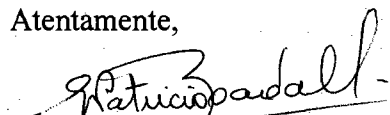
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

De acuerdo a los resultados contables al 31 de diciembre del año 2014, el Estado de Pérdidas y Ganancias se descomponen en la forma expuesta a continuación:

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	
INGRESOS	1,127,995.19
EGRESOS	<u>1,126,925.98</u>
Utilidades	1,069.21
El valor de la utilidad obtenida fue distribuida de la siguiente forma	
15% trabajadores de la empresa	160.38
25% impuesto a la renta	.00
Saldo para accionistas	<u>908.83</u>
	1,069.21

Para los fines del caso, se anexan los Balances de la compañía del año 2014

Atentamente,


Lcdo. Patricio Boada M.
Gerente General

Quito, Abril 2015