CONSTRUIR FUTURO S.A.

Informe de Actividades de la Gerencia General
al 31 de Diciembre del año 2016

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 compañía está orientada al desarrollo de proyectos inmobiliarios, mediante la construcción de unidades de viviendas; dirigidos a estratos medios y bajos de nuestra población.

II.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

A partir del año 2015 la economía ecuatoriana ha tenido que afrontar una serie de situaciones adversas, que han afectado gravemente a los sectores públicos y privados del país. Los principales hechos que dieron origen a esta situación, fueron la brusca caída de los precios del petróleo, que de un promedio de US $ 93.00 el costo del barril en el 2015, se redujo a un promedio de US $ 42.00 en el año 2016 y además la depreciación del dólar americano, frente a las otras monedas, lo cual afecto de manera sensible a las operaciones de comercio exterior.

A lo expuesto, se debe añadir el grave terremoto que sorprendió al país en el mes de abril del año anterior, el cual produjo serios daños en las provincias de Manabí y Esmeraldas, lo cual acentúo la crisis fiscal y requirió la contribución solidaria del sector privado del país.

Los factores mencionados, tuvieron su costo, y provocaron la caída de nuestro Producto Interno Bruto (PIB) a un nivel del -2,60% anual, el más bajo de los últimos años, con los siguientes efectos sobre los índices de empleo e ingresos del pueblo ecuatoriano. Lo rescatable dentro de este análisis, es con respecto a los índices de inflación, que se ubicaron en un porcentaje del 1,1% uno de los más bajos de la región.

Por último, en cuanto a la situación del sector de la construcción, en el cual nuestra compañía se desenvuelve, debemos señalar que el año pasado, fue el más crítico de los últimos tiempos, puesto que descendió de acuerdo a los análisis realizados, a un nivel del --9,2%, lo cual incidió negativamente en el desarrollo normal de sus actividades, ocasionando la paralización de las obras proyectadas, la caída de los niveles de empleo, acumulación de inventarios y problemas de mora en el pago de créditos con el sector bancario. Dentro de este escenario, es conveniente indicar que los préstamos hipotecarios concedidos por el BIESS a los compradores de viviendas, contribuyeron de manera positiva, para que el sector de la construcción no haya tenido que afrontar mayores problemas económicos el año anterior.

III.- ADMINISTRACION

La compañía Construir Futuro S.A., desde su creación en el año 1999 a desarrollado sus actividades en el campo de la construcción, y sus proyectos de vivienda han estado siempre dirigidos hacia niveles medios de la población, que son los que más requieren de una vivienda propia para su familia. Como resultado de este objetivo, se ha logrado la construcción de alrededor de 20 proyectos de viviendas en diferentes sectores de la ciudad de Quito y su alrededores, habiendo entregado más de 2.500 soluciones habitacionales.

Dentro de este contexto, y a pesar de las dificultades que debió afrontar el año anterior los empresarios del sector de la construcción, nuestra compañía continuó con la ejecución de los proyectos de vivienda señalados a continuación.

Conjunto Habitacional Casales Victoria.- Situado a la salida Sur de Quito es un proyecto planificado en cinco etapas con un promedio de 30 casas individuales cada una, las viviendas tienen una superficie promedio de 80 mts2 en dos plantas y su costo tiene un valor aproximado de US $ 65.000,00. El año anterior la empresa centro su actividad en la construcción de 27 viviendas, de las cuales 10 casas fueron entregadas a sus clientes compradores y las demás se encuentran en proceso de terminación.

Conjunto "Portal del Chamizal" Se trata de un proyecto de viviendas planificado dentro de un hermoso sector cercano a la población de Conocoto, es un conjunto rodeado de arboles y áreas verdes, bajo un concepto arquitectónico de avanzada. Durante el año pasado se entregaron las últimas casas de un grupo de 126 viviendas unifamiliares, que tuvieron un costo promedio de US $65.000,00

Conjunto Prados del Chamizal.- Constituye la cuarta etapa del proyecto Jardichami, ubicado como el anterior en un lote de terreno de 24.000 mts2, cercano a la población de Conocoto y tiene proyectado la construcción de 123 casas unifamiliares y 24 locales comerciales. Las obras de infraestructura como vías de ingreso y circulación, alcantarillado, instalación de redes eléctricas, aceras etc. se encuentran adelantadas y se ha dado inicio a la construcción de un bloque de 15 casas, que serán entregadas a sus nuevos propietarios en el transcurso de este año.

IV.- BALANCE GENERAL

Los balances contables de la empresa, demuestran que el negocio ha venido funcionando en forma normal se ha dado cumplimiento a la normativas de la Superintendencia de Compañías, y la compañía ha trabajado con el propósito de cumplir con los compromisos adquiridos con clientes, proveedores y con las obligaciones laborales con sus trabajadores.

Los balances contables de la Compañía Construir Futuro S.A.., han sido preparados por el Contador de la empresa y reflejan la situación financiera de la compañía durante el año 2016 en sus cuentas de Activo – Pasivo y Patrimonio.

A continuación un breve análisis de los principales rubros del balance:

ACTIVO.- De acuerdo a los estados contables este conjunto de cuentas alcanzan la suma de US $ 6`287.162,35, dentro de este grupo las de mayor importancia son las Cuentas de Activos Financieros que registran un valor de U.S. $ 4`729.586,76, siendo su principal

componente las cuentas por Cobrar Proyectos con un saldo de U.S.$ 2`018.641,04 y la de otras Cuentas por Cobrar clientes por U.S.$ 2`726.364,21. Otro rubro importante es el de Inventarios, que registra el costo de los terrenos destinados a la construcción de las obras por US $ 822.175,31 y el valor de los Activos Fijos de la empresa que alcanzan un monto valorado en U.S.$ 291.549,49

PASIVO.- Las cuentas de las obligaciones de la empresa con terceros alcanzan la suma de U.S.$ 4`252.200,58, debiendo mencionar que los principales compromisos son con instituciones financieras por un total de U.S.$ 772.701,67, a corto plazo y la suma de US $ 583.624,14 por deudas a largo plazo. Los pasivos con proveedores de materiales de construcción ascienden a la cantidad de U.S.$ 166.995,87 y los anticipos recibidos de los clientes – compradores de las viviendas registran un total de US $ 915.268,37 y las obligaciones de la compañía con empresas relacionadas tienen un valor de US $ 1`210.053,84

PATRIMONIO

PATRIMONIO	
CAPITAL	60,000.00
RESERVAS DE CAPITAL	1,919,103.54
RESERVA LEGAL	0.00
RESULTADOS ANTERIORES	-19,532.76
	1,959,570.78
Resultado año 2016 Utilidad	75,390.99
TOTAL	2,034,961.77

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

INGRESOS	2,503,394.79
EGRESOS	-2,428,003.80
	75,390.99

EL VALOR DE LA UTILIDAD OBTENIDA FUE DISTRIBUIDA DE LA SIGUIENTE
FORMA:

UTILIDAD DEL EJERCICIO	75,390.99
15% trabajadores	-11,308.65
	64,082.34
NO DEDUCIBLE	53,264.70
UTILIDAD GRAVABLE	117,347.04
22% IMPUESTO	25,816.35
RETENCIONES	6,278.67
ANTICIPO MINIMO	38,217.83
VALOR A PAGAR IMPUESTO RENTA	-12,401.48
TOTAL A PAGAR	-11,308.65
TOTAL ACCIONISTAS	49,574.64

Los balances de la compañía han sido preparados en base a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y conforme a las normas internacionales de información financiera (NIFS). Los pagos por concepto de impuestos y contribuciones han sido reportados y cancelados mensualmente al SRI.

Atentamente,

Lcdo. Patricio Boada M.
Gerente General

Quito, Abril 2017