

I. ANTECEDENTES:

La compañía Construir Futuro S.A. (Confuturo S.A.) fue constituida como una Sociedad Anónima en el mes de noviembre del 1.999, conforme consta en la 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 fue creada para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, mediante la construcción promoción y comercialización de bienes inmuebles, enfocados de manera especial a la edificación de unidades de vivienda, para ser adquiridos por sectores de la clase media de nuestra población.

II. ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

Durante el año 2018, el gobierno nacional marcó un nuevo rumbo en la conducción del país, mediante la generación de confianza ciudadana, la búsqueda de consensos y la apertura al diálogo con todos los actores sociales, políticos y gremiales de la población. Este cambio de actitud, le permitió alcanzar un cierto grado de gobernabilidad para la toma de determinadas acciones necesarias para la estabilización del país, frente a los graves problemas de orden económico y fiscal que recibió del anterior gobierno, y para responder positivamente a las expectativas de reactivación que esperaba la ciudadanía. Como resultado de las acciones mencionadas, el país consiguió un apropiado grado de estabilidad, y bajo este panorama el desenvolvimiento de las actividades públicas y privadas se desarrollaron con normalidad, logrando que el P.I.B. (Producto Interno Bruto) alcance un crecimiento del 2%, frente al 1.5% del año inmediato anterior. Debemos mencionar que, durante el año 2018, el gobierno tuvo dificultades para equilibrar las finanzas públicas, y mantener el crecimiento del país, para lo cual se dictaron algunas medidas de ajuste, que se requerían para mantener el sistema económico y tratar de volver a crecer en forma sostenible. En cuanto a la inflación cabe señalar que se mantuvo estable, una de las más bajas de la región, y registró un porcentaje anual del 0,35%, la tasa de empleo adecuado alcanzó un nivel del 39% y la de desempleo cerró en un porcentaje del 4%.

Con respecto al sector de la construcción, del cual formamos parte como compañía inmobiliaria, sus resultados de mejora no fueron los esperados, ya que el porcentaje de crecimiento alcanzó un modesto nivel de 0,2%, lo que refleja que, durante el período, las actividades del segmento se incrementaron, pero no en los niveles esperados, siendo lo positivo que finalmente se superó la recesión que atravesó los últimos tres años, en los cuales la tendencia marcó un crecimiento negativo. Bajo esta consideración, la eliminación de la Ley de plusvalía, ha generado signos de optimismo en los inversionistas privados, y se espera que los programas de vivienda del gobierno como el denominado Casa para Todos, que planea reducir el déficit de viviendas que existe en el país, contribuyan al desarrollo del sector, que es uno de los principales generadores de empleo en el país (6.8%) y que su facturación representa el 5% del total de los ingresos del sector empresarial.

La compañía Construir Futuro S.A. a partir de su formación en el año 1999, ha venido desarrollando programas de construcción de viviendas, dirigidas a la adquisición por parte de personas que se hallan ubicadas en niveles medios y bajos de la población, que son los que más requieren tener una vivienda propia para su familia. Para lograr este objetivo la compañía durante estos años, ha emprendido en la planificación y construcción de 20 proyectos inmobiliarios en varios sectores de la ciudad de Quito, con un sentido de responsabilidad empresarial y dando cumplimiento a las ordenanzas y disposiciones reglamentarias vigentes. Dentro de este marco de acción, la empresa ha entregado más de 2.800 soluciones habitacionales a amplios sectores de la población de Quito y sus alrededores.

Dentro de este análisis debemos destacar que el desarrollo de nuestros programas de vivienda, enfocados a niveles medios y bajos de la población, obedece en gran parte a las ventajas de haber tenido acceso a los créditos hipotecarios con tasas de interés preferenciales, y a más largo plazo (crédito VIP y VIS) otorgados por el banco del BIES a sus afiliados, dentro de los cuales, la empresa ha tenido un amplio margen de participación, en la obtención de créditos por parte de sus clientes compradores.

Con este antecedente, se presenta a continuación un resumen de los principales proyectos de vivienda, ejecutados por la empresa en el año 2018, y el estado de avance de los mismos.

Conjunto Casales Victoria: Se encuentra ubicado en el sector de Guamaní al sur de Quito, se trata de un proyecto planificado en cinco etapas, con un total de 158 viviendas, con una superficie promedio de 70m², por casa, en dos plantas y su costo promedio es de US\$.65.000,00, y además contempla la construcción de 20 locales comerciales y oficinas. El proyecto se encuentra totalmente terminado y las viviendas entregadas a sus propietarios, con todos los servicios y áreas comunales. En la actualidad se están realizando las escrituras de compra-venta de las últimas unidades disponibles tanto de casas como de los locales comerciales.

Conjunto EL CHAMIZAL: Se trata de un proyecto inmobiliario de especiales características, ubicado en el Valle de los Chillos cercano a la población de Conocoto, en un lote de terreno de 24.000 m², en el cual la empresa emprendió un programa habitacional de largo alcance planificado en siete etapas. Las tres primeras, se encuentran totalmente terminadas bajo las siguientes denominaciones: Conjunto Jardines del Chamizal (90 viviendas) Bosques del Chamizal (86 viviendas) y Portal del Chamizal (126 viviendas).

Proyecto Prados del Chamizal: Durante el año anterior la empresa concentró su actividad, en la construcción de las 123 casas que comprende el conjunto Prados del Chamizal, habiéndose terminado la construcción de 80 viviendas de dos y tres plantas, con una superficie promedio de 80m², de las cuales se han entregado a sus nuevos propietarios 60 unidades. Se tiene previsto para el primer semestre del año 2019 terminar la construcción de las casas restantes y de los 23 locales comerciales y oficinas, que según lo planificado constituirán un pequeño centro comercial, en ese sector del Valle.

Proyecto Mirador del Chamizal: Forma parte también del macro proyecto Chamizal, que será levantado en el lote de terreno No. 9, con una superficie de 16.472m². En el último trimestre del año 2018, se comenzó los trabajos para la ejecución de las obras de infraestructura, como son vías de ingreso y circulación, alcantarillado, instalación de redes eléctricas, aceras, etc.. El proyecto contempla la construcción de 94 viviendas, que

tendrán una superficie promedio de construcción entre 70 y 80 m2, distribuidas en un lote de terreno, con un leve declive, rodeado de árboles y zonas verdes, con una hermosa vista del Valle de los Chillos

IV.

BALANCE GENERAL

Los balances contables de la empresa Construir Futuro S.A. preparados por la Sección Contabilidad, se anexan al presente informe, y reflejan la situación financiera de la compañía en el año 2018, en lo relativo a sus Cuentas de Activo, Pasivo y Patrimonio, y sobre las cuales podemos realizar los siguientes comentarios:

Activo: Las cuentas que conforman este grupo, alcanzan un monto de US\$ 4 895.230,49 dentro de las cuales las que tienen mayor incidencia en el balance son las cuentas de Activos Financieros que registran un valor de US\$ 1 179.514,43, debiendo mencionar que dentro de este grupo, tiene relevancia especial las Cuentas por cobrar empresas relacionadas que alcanzan el monto de US\$ 694.481,51 y el rubro relacionado con Cuentas por Cobrar Proyectos registra la cifra de US\$ 485.032,92. De igual manera, dentro de las cuentas de Activos de la empresa tienen importancia las cuentas de Inventarios por US\$ 1.047.581,61 y los Anticipos de Fondos destinados a desarrollar nuevos proyectos que registra un monto de US\$ 1 810.563,10. Los Activos Fijos de la compañía tienen un valor de US\$ 217.918,57.

Pasivo: Las cuentas de pasivo registran las obligaciones y compromisos financieros de la compañía con bancos, proveedores y empresas vinculadas y alcanzan un monto total de US\$ 2 668.882,20. Los créditos bancarios concedidos a la empresa son por el valor de US\$ 770.000,00 con el Banco General Rumihahui, y los préstamos recibidos por la empresa para el desarrollo de sus proyectos tienen un valor de US\$ 721 502,30. Los anticipos de clientes para la compra de viviendas en el proyecto Victoria son por US\$ 139.579,01 y la Cuenta por pagar a proveedores, es por un monto US\$ 373.834,73.

Patrimonio:

DISTRIBUCION DEL PATRIMONIO

PATRIMONIO	
CAPITAL	60,000.00
RESERVAS DE CAPITAL	1,867,978.83
RESERVA LEGAL	51,124.71
RESULTADOS ANTERIORES	-727.52
Resultado año 2018 Utilidad	1,978,376.02
TOTAL	2,226,348.28

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

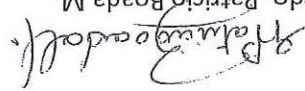
INGRESOS	4,279,485.24
EGRESOS	-4,031,512.98
Gasto 15% Trabajadores	247,972.26
Gastos I Renta	-37,195.84
UTILIDAD	149,827.33

EL VALOR DE LA UTILIDAD OBTENIDA SE DISTRIBUIRA DE LA SIGUIENTE FORMA:

UTILIDAD DEL EJERCICIO	247,972.26
15% trabajadores	-37,195.84
NO DEDUCIBLE	210,776.42
	66,264.90
Rebaja ley Solidaridad	
UTILIDAD GRAVABLE	277,041.32
22% IMPUESTO	60,949.09
RETENCIONES	-15,281.81
ANTICIPO MINIMO	-44,933.40
VALOR A PAGAR IMPUESTO RENTA	733.88

Los balances 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 SRL. La Empresa auditora externa contratada para el examen de los Estados Financieros es la firma ABALT ECUADOR. COM

Atentamente,


Ldo. Patricio Boada M.
Gerente General

Quito, marzo 2018