

CONSTRUIR FUTURO S.A.
Informe de Actividades de la Gerencia General
Al 31 de Diciembre del año 2019

I. ANTECEDENTES

Construir Futuro S.A. Confuturo es una compañía inmobiliaria constituida en el mes de noviembre de 1999, mediante escritura pública celebrada en la Notaria Décimo Cuarta del Cantón Quito, y fue inscrita en el Registro Mercantil el 10 de noviembre del mismo año. Su principal actividad es la planificación y desarrollo de proyectos inmobiliarios, en varios sectores de la ciudad de Quito, para ser comercializados y entregados a sus nuevos propietarios. Nuestros planes de vivienda están dirigidos hacia personas y familias que se encuentran comprendidos dentro de la clase media de la población.

II. ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

Para comenzar este informe considero conveniente realizar una breve revisión del comportamiento de la economía ecuatoriana durante el año 2019. Dentro de este contexto, cabe señalar que los programas del gobierno central para lograr la recuperación de la economía del país y el control del gasto público, no fueron suficientes y por lo mismo, no se consiguió la reactivación del aparato productivo, lo cual se hubiera obtenido, si se hubiera realizado oportunamente determinados ajustes económicos-financieros, que hubieran evitado el deterioro de la situación fiscal. Además, los disturbios sociales del mes de octubre del año pasado, frente a los decretos de eliminación de los subsidios a los combustibles dictados por el gobierno, produjeron graves consecuencias en el orden económico y afectaron a la gobernabilidad del país.

Frente a este escenario, poco favorable para la recuperación del país, los indicadores financieros al cierre del ejercicio económico del año anterior, reflejan de mejor manera, la realidad de nuestra economía, el PIB (Producto Interno Bruto) registra un índice de crecimiento anual de 0,2%, o sea un retroceso frente a los dos años anteriores. La tasa de desempleo se mantiene estable en un porcentaje de 3,8%, y el índice de inflación anual ha seguido con tendencia a la baja, registrando un porcentaje de -0,02%, siendo una de las más bajas de la región. En un año tan complejo, el sostenimiento de nuestra economía, frente a estas circunstancias, se ha logrado en gran parte, gracias al sistema de dolarización que se mantiene en el país.

En cuanto al sector de la construcción, del cual formamos parte como compañía constructora-inmobiliaria, debemos comentar que las condiciones en que se desarrolló el país, no fueron suficientes para su desarrollo, dando como resultado un crecimiento muy reducido y en ciertos casos negativos frente al año 2018; no obstante, los esfuerzos realizados por las empresas constructoras para ofrecer a sus clientes modernos planes de vivienda, con buenos acabados, y atractivos planes de financiamiento, han permitido su operatividad. Sobre este tema, cabe señalar, que los planes de vivienda del gobierno para la recuperación del sector han sido insuficientes y no contribuyeron al desarrollo y progreso de esta actividad, que constituye una de las mayores generadoras de empleo en el país.

III.- ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La empresa Construir Futuro S.A. desde la creación en el año 1999, se ha dedicado en forma exclusiva y directa a la construcción de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Quito y sus alrededores. Durante estos 20 años ha emprendido en el desarrollo de alrededor de 20 programas habitacionales que comprenden más de 2800 viviendas unifamiliares, construidas con sentido de responsabilidad empresarial, modernos sistemas constructivos y conservando las normas y disposiciones reglamentarias vigentes, expedidas por la autoridad municipal.

Dentro de este análisis, cabe mencionar que, durante el año 2019, la compañía tuvo que afrontar dificultades de orden presupuestario, debido a que los bancos del país, no brindaron las facilidades necesarias para el otorgamiento de créditos para el financiamiento de nuestros proyectos de vivienda, y además existieron retrasos en la entrega de los desembolsos de los créditos hipotecarios del BIES o bancos privados que operan en la ciudad.

A continuación, presentamos un resumen de los principales proyectos de viviendas, llevados a cabo por la empresa en el año 2019 y el estado de avance de los mismos.

Conjunto Habitacional Casales Victoria.- El proyecto ubicado en el sur de Quito (Sector de Guamaní) fue planificado para su construcción en 5 etapas con un total de 158 viviendas unifamiliares, con un costo promedio de US \$ 60.000 dólares, se encuentra prácticamente terminado y únicamente faltan por vender seis departamentos y ocho locales comerciales.

Conjunto El Chamizal.- Se encuentra ubicado en el Valle de los Chillos, cerca de la población de Conocoto, en un programa habitacional planificado en siete etapas. Las tres

primeras se encuentran totalmente terminadas: Jardines del Chamizal (90 viviendas), Bosques del Chamizal (186 viviendas) y Portal del Chamizal (126 viviendas).

Conjunto Prados del Chamizal: forma parte del macro-proyecto El Chamizal y durante el año anterior la empresa concentro su actividad en la terminación de las 123 viviendas que comprenden este proyecto, las casas se encuentran prácticamente terminadas y se han entregado a sus nuevos propietarios alrededor de 100 viviendas. Igualmente, se concluyó la construcción de un pequeño centro comercial que forma parte del complejo habitacional que consta de 23 locales comerciales y oficinas.

Mirador del Chamizal.- Constituye una nueva etapa del Conjunto El Chamizal, ubicado en el lote No. 9, los trabajos de infraestructura se encuentran prácticamente terminados, como son vías de ingreso y circulación, alcantarillado, instalación de redes eléctricas, aceras etc., y se ha comenzado la edificación de las 95 viviendas que comprenden el conjunto y de los muros de cerramiento externo. Es un proyecto de casas unifamiliares de estilo moderno y funcional, tiene una superficie entre 70 y 80 metros cuadrados, rodeado de zonas verdes y con una excelente vista al Valle de los Chillos.

Avila de Carretas.- Se trata de un nuevo proyecto que está desarrollando la empresa situado al Norte de Quito, que se accede por la Av. Eloy Alfaro en el sector de Carcelen – Carretas. Es un Plan Habitacional de moderno diseño, que comprende de 56 departamentos, con una vista excepcional. A la fecha se han realizado reservas de dominio de 36 viviendas.

IV.- BALANCE GENERAL AL 30 DE DICIEMBRE DE 2019

Los balances generales de la empresa al cierre del ejercicio 2019, se anexa al presente informe y reflejan la situación financiera de la compañía durante el año pasado en sus cuentas de Activo, Pasivo y Patrimonio. Los balances fueron elaborados por la sección de contabilidad y auditadas y aprobadas por la Compañía Abalaudit Auditores & Consultores Cía. Ltda. A continuación, consta una referencia a las principales cuentas:

ACTIVOS.- El monto total de los Activos de la empresa alcanzan un monto de US \$ 7.194.054,79 Se destacan por su importancia las cuentas de Activos Financieros que registran un monto de US \$ 3.707.508,95 y las cuentas por cobrar clientes que tienen un valor de US \$ 2.988.821,94. La cuenta de inventarios de la empresa distribuida entre los varios proyectos contabiliza un monto de US \$ 1.203.953,73

PASIVOS.- Estas cuentas registran las obligaciones y compromisos financieros de la empresa con bancos, proveedores y con empresas vinculadas de la compañía. El total de estas obligaciones en el balance son por un monto de US \$ 4.718.224,44. Dentro de este grupo, prevalecen por su monto los créditos otorgados a la compañía por bancos con un total de US \$ 807.413,45, los mismos que han estado destinados a los gastos incurridos en la construcción de los proyectos de vivienda emprendidos por la empresa. Por este mismo concepto, constan los pagos a Proveedores y Contratistas que tienen un valor de US \$ 704.632,38 y finalmente dentro de estas cuentas se registran los montos adeudados por el contrato de construcción del Proyecto Prados del Chamizal que alcanza la suma de US \$ 1.684.477,84

Debo mencionar, que 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 al S.R.I

A continuación, consta la distribución del Patrimonio de la Compañía al cierre del 30 de diciembre de 2019 y del Estado de Pérdidas y Ganancias.

DISTRIBUCION DEL PATRIMONIO

La distribución del patrimonio de Construir Futuro S.A. Al cierre del balance del año 2019 es el siguiente:

PATRIMONIO

Capital	60,000.00
Reservas de Capital	1,867,978.83
Reserva legal	51,124.71
Resultados ejercicios anteriores	288,431.29
Perdidas actuariales	<u>-52,542.33</u>
	2,214,992.50
Resultado año 2019 Utilidad	<u>260,837.86</u>
TOTAL	2,475,830.36

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

INGRESOS	5,228,158.20
EGRESOS	<u>-4,807,510.59</u>
UTILIDAD	420,647.61

Gasto 15% Trabajadores	-63,097.14
Gasto Impuesto a la renta	-96,712.61
Utilidad	260,837.86

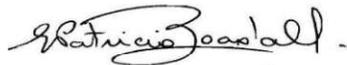
**EL VALOR DE LA UTILIDAD OBTENIDA SE
DISTRIBUIRA DE LA
SIGUIENTE FORMA**

Utilidad del Ejercicio	420,647.61
15% trabajadores	-63,097.14
Utilidad	357,550.47

No deducible	29,299.99
--------------	-----------

Utilidad gravable	386,850.46
25% impuesto	96,712.61
Retenciones	-18,690.92
Anticipo Mínimo	<u>-23,080.63</u>
Valor a pagar Impuesto a la renta 2019	54,941.06

Atentamente,



Lcdo. Patricio Boada M.
Gerente General

Quito, 12 Junio 2020