

88.340

CONSTRUIR FUTURO S.A.

Informe de Actividades de la Gerencia General
al 31 de Diciembre del año 2006

I.- ANTECEDENTES

La compañía Construir Futuro S.A: (Confuturo S.A.) se constituyó como una sociedad anónima en el mes de noviembre del año 1,999, mediante escritura pública celebrada en la Notaria Décimo Cuarta del Cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de noviembre del mismo año. La empresa centra sus actividades en la compra venta, construcción, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios.

II.- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

El año 2006, fue de grandes expectativas para el país, ya que se trataba de un año electoral, en el cual los ecuatorianos tenían que concurrir a las urnas para la elección de Presidente y Vice-presidente de la República y de los nuevos integrantes del Congreso Nacional. Estas jornadas cívicas se cumplieron en Octubre y Noviembre del año pasado, y como resultado de estos actos democráticos el 26 de noviembre se eligió Presidente Constitucional de la República al Econ. Rafael Correa D. y Vice-presidente al Sr. Lenin Moreno.

Estos hechos, tuvieron una marcada influencia en el desarrollo del país, y como consecuencia lógica en su desenvolvimiento económico; no obstante, el año 2006, se lo puede calificar de un año de estabilidad y crecimiento sostenido donde los ciclos económicos se mantuvieron estables, permitiendo que los principales indicadores financieros se mantengan en niveles convenientes para un desarrollo armónico de las variables económicas que configuran la economía ecuatoriana. Bajo estas consideraciones, es importante mencionar que los resultados fueron que el producto interno bruto, creció al 4,30%, y la inflación anual se redujo al 2,70%

En lo que respecta al sector de la construcción es importante mencionar que continúa siendo uno de los motores de crecimiento del país, especialmente en el sector de la vivienda, pues a pesar de los problemas de inestabilidad política en el año 2006, su crecimiento se ubicó en un rango del 5,1%, con la característica peculiar de que dentro de las ramas productivas, es la que demanda mayor porcentaje de mano de obra, ofreciendo alternativas de trabajo a miles de compatriotas, de los sectores más necesitados de la población.

RBN.

III.- ADMINISTRACION

Construir Futuro S.A., en el año 2006, ha seguido con su trayectoria original, de orientar su actividad a la construcción de soluciones habitacionales dirigidos, a segmentos de mercado de ingresos medio, y medio – bajos, que son aquellos que tienen una mayor demanda de vivienda propia, en esta forma se trata de atender a un gran sector de la población, que aspira a tener una vivienda digna para su familia.

Dentro de este esquema, a continuación se presenta un resumen de los principales proyectos inmobiliarios ejecutados en el período:

Casales Buenaventura, situado en el sector de la Panamericana Norte, a la altura de Calderón, el proyecto completo comprende 800 casas individuales, divididas en cuatro etapas. El conjunto se encuentra construido en un 75%. Hasta el año anterior se han entregado 500 viviendas a sus propietarios.

Conjunto Habitacional “El Guayanay”, ubicado en el Plan Ciudad Quitumbe, que se encuentra desarrollando el Municipio de Quito, a través de la empresa Quitovivienda, a nuestra compañía, le corresponde la construcción de 159 unidades de vivienda y 29 locales comerciales. Durante el año anterior se procedió a la entrega a sus propietarios del 70% del proyecto.

Conjunto “Jardines del Chamizal”, en su primera etapa el proyecto comprende la edificación de 90 casas individuales de 112 mts de construcción, rodeadas de amplios espacios verdes. El complejo habitacional está situado en la parroquia de Conocoto - Urbanización 6 de Diciembre; habiéndose entregado en el transcurso del año pasado un 50% del proyecto a sus nuevos propietarios.

Además, la empresa ha sido contratada para la construcción de obras de menor importancia, tanto dentro como fuera del perímetro urbano.

IV.- BALANCE GENERAL

ACTIVO

Las cuentas que comprenden el Activo del balance de Construir Futuro S.A. Al 30 de diciembre de 2006, totalizan un valor de U.S.\$ 4'388,930,21. Por tratarse de una empresa constructora de proyectos masivos de vivienda, la “Cuentas por cobrar Clientes” registran el rubro mas importante del Activo con un saldo de 1'497,326,75, le siguen en importancia el rubro de maquinaria y equipo, y los terrenos adquiridos para futuros proyectos.

Risil

PASIVO

Los pasivos de la empresa en el año 2006, alcanzan la suma de U.S. \$ 2'820,369,59 dentro de este valor, los rubros mas importantes lo constituyen las cuentas por pagar a proveedores, y créditos otorgados por instituciones financieras para el desarrollo de los proyectos de vivienda.

PATRIMONIO

El Patrimonio de la empresa Construir Futuro S.A., se encuentra distribuido de la siguiente forma:

Capital	U.S. \$ 60,000,00
Reserva Legal	U.S. \$ 51,124,71
Reserva por revalorización de Activos	U.S. \$ 1'333,355,69
Utilidades del período	U.S. \$ 124,080,22

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Ingresos.- La compañía en el año 2006, registro como producto de sus operaciones ingresos por la suma de U.S. \$ 4'193,592,65

Egresos.- El balance de la empresa señala que el año pasado por este concepto se contabilizó el monto de U.S \$ 3'998,957,01, que se produce por costos de construcción y gastos administrativos propios del giro del negocio.

Utilidades.- El año 2006 la empresa generó utilidades por la suma de U.S. \$ 194,635,64. De este monto, se procedió a realizar las distribuciones que manda la ley, conforme al siguiente detalle:

15% Reparto trabajadores empresa	U.S. \$ 29,195,35
25% Impuesto a la Renta	U.S. \$ 41,360,07
Saldo para distribución accionistas	U.S. \$ 124,080,22

A continuación, se presenta un Cuadro Comparativo con las principales Cuentas del Balance de Construir Futuro, correspondiente a los años 2005, 2006 y la relación de los principales Indices Financieros de la Compañía.

Resul.

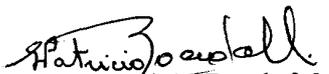
CONSTRUIR FUTURO S.A.
CUADRO COMPARATIVO 2005 2006

	AÑO 2005	AÑO 2006	INCREMENTO DECREMENTO	PORCENTAJE %
ACTIVO	4.287.668,08	4.388.930,21	101.262,13	2,36
PASIVO	2.653.035,55	2.820.369,59	167.334,04	6,31
PATRIMONIO	1.634.632,53	1.568.560,62	-66.071,91	-4,04
INGRESOS	4.376.080,84	4.193.592,65	-182.488,19	-4,17
GASTOS	4.172.981,10	3.998.957,01	-174.024,09	-4,17
UTILIDAD	203.099,74	194.635,64	-8.464,10	-4,17

INDICES FINANCIEROS

		AÑO 2006	NIVEL OPTIMO
SOLVENCIA	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	$\frac{3.802.832,97}{2.396.619,59}$	1,59 2 a 1
ESTRUCTURAL	$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}}$	$\frac{1.568.560,62}{4.388.930,21}$	0,36 > .42
ENDEUDAMIENTO	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}}$	$\frac{2.820.369,59}{1.568.560,62}$	1,80 <1.5

Atentamente,


~~Ldo. Patricio Boada M.~~
Gerente General

Quito, Abril 2007