

88.340

88.340

## **CONSTRUIR FUTURO S.A.**

Informe de Actividades de la Gerencia General  
al 31 de Diciembre del año 2008

### **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, mediante escritura pública celebrada en la Notaria Décimo Cuarta del Cantón Quito, la misma que consta 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**

Al revisar los resultados económicos del año 2008, observamos que la economía nacional sufrió un deterioro en sus principales variables financieras, producto en gran parte de la grave crisis que afectó a las principales economías industrializadas, lo cual ocasionó efectos en el orden interno por la contracción de los mercados de crédito.

La situación antes descrita, junto a otros factores de carácter interno, como la violenta caída de los precios del barril de petróleo, que se produjo a partir del mes de septiembre del año 2008, frente al elevado gasto público que se ha incrementado notablemente en los dos últimos años, ocasionó efectos negativos al desarrollo de nuestra economía, puesto que las estadísticas registran que la inflación anual alcanzó un nivel promedio superior al 8%, el cual es el mas alto de los últimos años y el PIB (Producto Interno Bruto), de acuerdo a datos del Banco Central cerro el año con una cifra alrededor del 5%.

Los problemas económicos que afectaron al país el año anterior, incidieron de manera negativa también en el sector de la construcción, a lo cual debe añadirse, las restricciones a los créditos adoptados por las entidades bancarias del país, la fuerte caída de las remesas que envían los inmigrantes, el alza de las tasas de interés para la adquisición de viviendas, y la falta de agilidad en los préstamos que se realizan a través del I.E.S.S. lo cual ha provocado falta de liquidez en las compañías constructoras privadas y en ciertos casos hasta la suspensión de algunas obras, lo cual ha ocasionado recortes de personal, lo que contribuye al aumento del desempleo, en un sector de la economía nacional, que mas absorbe mano de obra de personas de estratos medios y bajos. En general, fue un mal año para el sector de la construcción, que demanda del apoyo del gobierno nacional para lograr su restablecimiento para bien del país y de sus ciudadanos, pues la adquisición de una vivienda digna, es la máxima aspiración de la mayoría de los ecuatorianos.



Real-

### III.- ADMINISTRACION

En el año 2008, la compañía Construir Futuro S.A. cumpliendo las metas trazadas, enfocó su actividad en la construcción de los programas de vivienda, dirigidos a los sectores de la población de medianos recursos económicos. Bajo esta concepción, la empresa concentró su actividad en los siguientes programas:

**Casales Buenaventura**, constituye un conjunto habitacional de 800 viviendas individuales, que se inició en el año 2002, dividido en cuatro etapas, ubicado en el norte de la ciudad, a la altura de la población de Calderón.

El programa se encuentra totalmente concluido, las casas han sido entregadas en su totalidad, y además se realizaron las obras urbanísticas apropiadas para un conjunto de esta magnitud, que dispone de canchas múltiples para la práctica de deportes, vías de acceso asfaltadas y de apropiados salones comunales.

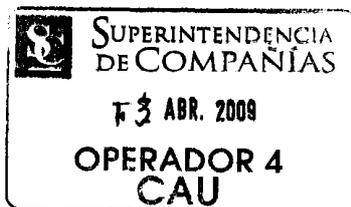
**Conjunto Habitacional "El Guayanay"**, El conjunto se encuentra dentro del Plan Ciudad Quitumbe, al sur de la ciudad, y forma parte de un plan habitacional promovido por el Municipio de Quito. La Construcción se inicio en el año 2006, y se encuentra dividido en dos etapas Guayanay Uno que lo conforman 159 unidades de vivienda que se encuentran totalmente terminadas y el Guayanay Dos que se encuentra en un proceso de avance de un 50% y consta de 188 unidades de vivienda.

**Conjunto "Bosques del Chamizal"**, este proyecto esta planificado para la construcción de 90 casas; esta situado en la parroquia de Conocoto - Urbanización 6 de Diciembre; la construcción de las viviendas comenzó en el año 2007, y el desarrollo del proyecto tiene un avance del 70%, se espera concluirlo en el año 2009

### IV.- BALANCE GENERAL

**ACTIVO.-** El grupo de cuentas que conforman el Activo del Balance al 30 de diciembre de 2008, registran un total de U.S.\$ 5'114,864.58, dentro de los cuales el valor mas significativo se concentra en las "Cuentas por cobrar Clientes" con un monto de U.S.\$ 2'901,163.60, que se justifica por tratarse de una empresa constructora de viviendas, también registran sumas importantes las cuentas de Activos Fijos Depreciables (U.S.\$ 553,402.43), las obras en proceso (U.S.\$ 385,805,72) y terrenos adquiridos para futuros proyectos U.S.\$ 248,329.23.

**PASIVO.-** Estas cuentas totalizan dentro del balance un monto de U.S.\$ 3'469,431.17, entre las cuales destacamos la de Obligaciones Bancarias con un saldo de U.S.\$ 452,482.40, y la que registran las compañías relacionadas por un total de U.S.\$ 1'463,171.64



*Real*

## PATRIMONIO

La distribución del patrimonio de Construir Futuro S.A., al cierre del balance del año 2008, en el siguiente:

Capital	U.S. \$ 60,000.00
Reservas	U.S. \$ 1'384,480.31
Resultados del Ejercicio	<u>U.S. \$ 200,953.10</u>
Total:	U.S. \$ 1'645,433.41

## ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

De conformidad al Balance Contable al 31 de diciembre de 2008, el estado de pérdidas y ganancias, refleja el resultado final de las actividades de la empresa al cierre del ejercicio; y se encuentra distribuido en la forma siguiente:

<b>Ingresos:</b>	U.S \$ 7'359,308.55
<b>Egresos:</b>	U.S \$ 7'036,279.57
<b>Utilidades:</b>	U.S.\$ 323,028.98

Las utilidades obtenidas fueron distribuidas de acuerdo a lo previsto en las leyes sobre la materia, conforme al siguiente detalle:

15% Reparto trabajadores empresa	U.S. \$ 48,454.35
25% Impuesto a la Renta	U.S. \$ 73,621.63
Saldo para distribución accionistas	U.S. \$ 200,953.10

A continuación, se presenta un Cuadro Comparativo de las principales Cuentas del Balance de Construir Futuro, elaborado por el departamento de contabilidad, con los resultados obtenidos en los años 2007 y 2008; y los principales Índices Financieros de la Compañía Construir Futuro S.A.



*Basel.*

## PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

AÑO			2008	OPTIMO
SOLVENCIA	Activo Corriente	4,209,564.54	3.92	2 a 1
	Pasivo Corriente	1,073,277.89		
ESTRUCTURAL	Patrimonio	1,645,433.41	0.32	> .42
	Activo Total	5,114,864.58		
ENDEUDAMIENTO	Pasivo Total	3,469,431.17	2.11	<1.5
	Patrimonio	1,645,433.41		

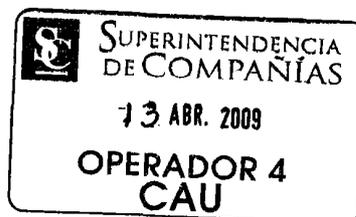
### CONSTRUIR FUTURO S.A. CUADRO COMPARATIVO 2007 - 2008

	2007	2008	I D	INCREMENTO DECREMENTO	%
ACTIVO	4,517,527.87	5,114,864.58	I	597,336.71	13.22
PASIVO	2,822,170.48	3,469,431.17	I	647,260.69	22.93
PATRIMONIO	1,695,357.39	1,645,433.41	D	-49,923.98	-2.94
INGRESOS	5,180,021.26	7,359,308.55	I	2,179,287.29	42.07
GASTOS	4,786,488.59	7,036,279.57	I	2,249,790.98	47.00
UTILIDAD	393,532.67	323,028.98	D	-70,503.69	-17.92

Atentamente,

Patricio Boada M.

Ldo. Patricio Boada M.  
Gerente General



Quito, Abril 2009