



Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltda. ENGLAND  
www.inpactint.com E-mail Ecuador: quito@inpactint.com  
INTERNATIONAL NETWORK OF PROFESSIONAL ACCOUNTANTS



BATALLAS & BATALLAS  
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

LA CUADRA  
INMOBILIARIA  
COMERCIALIZADORA  
INMOSOLUCION

COMPANÍA  
Y  
S.A.

*[Handwritten signature]*

**INFORME DE AUDITORIA DE LOS  
ESTADOS FINANCIEROS POR EL  
PERÍODO TERMINADO AL 31 DE  
DICIEMBRE DEL 2009.**

DIRECCION: Calle B N31-38 entre San Gabriel y Mariana de Jesús, sector Hospital Metropolitano. Tercer Piso  
TELEFONOS: (02) 2924-118 / (02) 2269-100 / (02) 2263-827  
E-MAIL: auditores@batallas.com.ec  
Quito, Ecuador.

## Informe de los auditores independientes

A los Señores Accionistas de:

### **LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**, que incluyen el balance general al 31 de diciembre de 2009, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2008 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría, el informe se emitió con fecha 17 de abril del 2009 por otro auditor, el mismo que tiene una opinión sin salvedades.

### **Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros**

2. La Gerencia de la Compañía es responsable de la elaboración y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros que se adjuntan basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría

## Informe de los auditores independientes

para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION** al 31 de diciembre de 2009, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
7. Los estados financieros deben ser leídos considerando lo que se menciona en la nota i, según Resolución N. 08. G.DSC-010, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en la resolución antes mencionada, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. La Compañía al 31 de

**Informe de los auditores independientes**

diciembre del 2009 prepara sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de contabilidad (NEC).

**Batallas & Batallas Auditores Cía. Ltda.**  
**Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltda. ENGLAND**  
**RNAE 456**



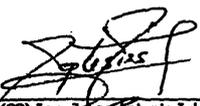
**Ing. Augusto Batallas P.**  
**Gerente General**  
**RNCPA No. 27.765**

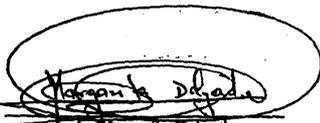
**Quito, Ecuador**  
**12 abril del 2010**



**LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA S. A INMOSOLUCION**  
**BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
 (Expresados en U.S. \$)

	<b>2009</b>		<b>2009</b>
<b>ACTIVOS</b>		<b>PASIVOS</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	25.665	Proveedores (Nota 11)	680.817
Inversiones (Nota 4)	2.120.603	Relacionadas Corto Plazo (Nota 13)	1.413.914
Documentos y Cuentas por Cobrar (Nota 5)	5.391.719	Anticipos para Construcción (Nota 14)	1.665.601
Compañías relacionadas (Nota 6)	342.116	Otras cuentas por pagar	647.620
Inventarios (Nota 7)	1.064.685	Préstamos bancarios y sobregiros (Nota 12)	1.118.955
Pagos Anticipados (Nota 8)	2.251.823	Obligaciones Laborales	19.093
		Administración Tributaria (Nota 15)	1.021.343
<b>Total activos corrientes</b>	<b>11.196.610</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>6.567.343</b>
Obras en proceso (Nota 9)	961.574	<b>PASIVOS DE LARGO PLAZO</b>	
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		Relacionadas (largo plazo) (Nota 13)	2.283.000
Costo	400.371	Préstamos bancarios (largo plazo) (Nota 12)	16.516
Menos: depreciación acumulada	(180.040)	<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>	<b>2.301.516</b>
<b>Total activos fijos netos</b> (Nota 10)	<b>220.331</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>8.868.859</b>
Otros activos	13.302	<b>PATRIMONIO</b>	
		Capital Suscrito y Pagado (Nota 16)	1.800.000
		Reserva Legal (Nota 17)	236.981
		Reserva facultativa	41.330
		Reserva de Capital	985
		Utilidades Acumuladas	-
		Resultado del Ejercicio	1.443.662
		<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>3.522.958</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>12.391.817</b>	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>12.391.817</b>

  
 Cml. (SP) Ing. Jorge Antonio Iglesias Tapia  
 Gerente General

  
 Cda. Margarita Delgado  
 Contador General

Ver notas a los Estados Financieros

**LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
 (EXPRESADOS EN US. \$)

<b>Fecha de inicio</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>	<b>Institución bancaria</b>	<b>Monto</b>	<b>Tasa</b>
23/11/2009	01/02/2010	Banco Rumiñahui	700.000	5.00%
25/09/2009	04/01/2010	Banco Pichincha	620.603	7.00%
25/09/2009	04/01/2010	Banco Capital	500.000	7.00%
16/11/2009	11/01/2009	Diners Club	300.000	5.30%
<b>Total</b>			<b>2.120.603</b>	

**5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de documentos y cuentas por cobrar es como sigue:

	<b>2009</b>
RUTA DEL SOL I ETAPA (cxc)	32.729
LIMONAR (cxc)	879
PARAISO DEL SUR(cxc)	63.466
DINASTIA (cxc)	22.451
AMAGASI DEL INCA (cxc)	32.335
TORRES DE AMAGASI (cxc)	158.997
PARAISO DEL SUR MZ-13º	58.965
PARAISO DEL SUR MZ-16I	6.942
OASIS DEL VALLE I (CxC)	137.421
PARAISO DEL SUR MZ 15Q (D-E)	107.996
OASIS DEL VALLE I - 2da ETAPA (CxC)	9.226
PARAISO DEL SUR MZ. 12-T	94.094
OASIS DEL VALLE II (CxC)	450.668
PARAISO DEL SUR MZ-18D	107.974
RICAURTE II	189
PARAISO DEL SUR MZ 5-H	1.145.706
PARAISO DEL SUR MZ 10-N	1.208.107
PARAISO DEL SUR MZ 15-Q A-B-C	507.049
PARAISO DEL SUR Mz.19-C BLOQUE C	33.358
MUCHO LOTE-ROTTACELLI	1.188.009
PROYECTOS (DR. HECTOR CEVALLOS)	2.760
CUENTAS POR COBRAR ARRIENDOS Y ALICUOTAS	85.952
CUENTAS POR COBRAR AVALUOS	718
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(64.272)
<b>Total</b>	<b>5.391.719</b>

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA S. A INMOSOLUCION**  
**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
(Expresados en US.\$)

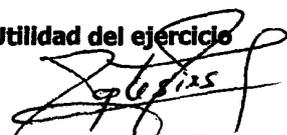
**2009**

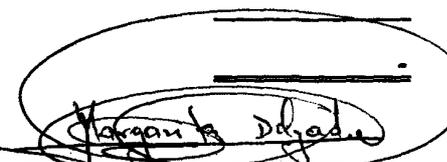
<b>VENTAS</b>	
Servicios de Construcción	8,546,347
Fiscalización - avalúos y corretajes	68,904
Ingresos por arriendos	<u>44,848</u>
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>8,660,099</b>
<b>COSTO DE VENTAS</b>	
Servicios de construcción	(6,600,718)
Fiscalización y avalúos	(21,145)
Arriendos	<u>(140,149)</u>
<b>TOTAL COSTO DE VENTAS</b>	<b>(6,762,012)</b>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>1,898,086</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	
Ventas	(118,209)
Administrativos	<u>(494,935)</u>
<b>Utilidad Bruta en Operación</b>	<b>1,284,943</b>
<b>OTROS EGRESOS -INGRESOS:</b>	
Financieros	123,418
Otros	<u>35,301</u>
<b>TOTAL OTROS INGRESOS (NETO)</b>	<b><u>158,719</u></b>
<b>Utilidad antes de la participación de los trabajadores en la utilidades e impuesto a la renta</b>	<b>1,443,662</b>

(-) 15% Participación Trabajadores

(-) 25% Impuesto a Renta

**Utilidad del ejercicio**

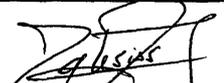
  
Cml. (SP) Ing. Jorge Antonio Iglesias Tapia  
Gerente General

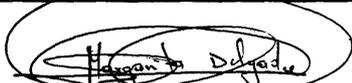
  
Lda. Margarita Delgado  
Contador General

**Ver notas a los Estados Financieros**

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S. A. INMOSOLUCION  
 ESTADOS DE EVOLUCIÓN PATRIMONIAL  
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009  
 (Expresados en US. \$)

	Capital Suscrito y Pagado	Aporte a Futuras Capitalizaciones	Reserva de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Utilidades Acumuladas	Resultado del Ejercicio	TOTAL PATRIMONIO
Saldo al 31 de diciembre del 2008	1,800,000	-	985	236,981	-	101,330	-	2,139,296
Creación de reserva Facultativa	-	-	-	-	41,330	(41,330)	-	0
Provisión de Impuestos 2006 (US\$60,000) con utilidades acumuladas según resolución 17-09 de Directorio 75 de 24 de marzo 2009.	-	-	-	-	-	(60,000)	-	(60,000)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	1,443,662	1,443,662
(-) 15% Participación Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) 25% Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2009</b>	<b>1,800,000</b>	<b>-</b>	<b>985</b>	<b>236,981</b>	<b>41,330</b>	<b>-</b>	<b>1,443,662</b>	<b>3,522,958</b>

  
 Cml. (SP) Ing. Jorge Antonio Iglesias Tabla  
 Gerente General

  
 Lida. Margarita Delgado  
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S. A. INMOSOLUCION**  
**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
(Expresados en US\$)

2.009

**FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Recibido de clientes	6,629,611
Pagado a proveedores y empleados	(7,623,892)
Gastos financieros	123,418
Otros ingresos-neto	<u>35,301</u>
<b>Efectivo (utilizado en) actividades de operación</b>	<b><u>(835,562)</u></b>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Inversiones Bancarias	(2,120,603)
Disminución (Adición) de Activos Fijos	(65,230)
Disminución (Adición) de Activo Diferidos	<u>(3,111)</u>
<b>Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión</b>	<b><u>(2,188,943)</u></b>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Incremento obligaciones a largo plazo	1,751,516
Incremento obligaciones de corto plazo	<u>1,118,955</u>
<b>Efectivo provisto por actividades de financiamiento</b>	<b><u>2,870,472</u></b>

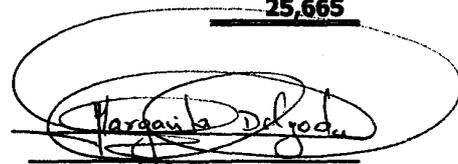
**Flujo de efectivo neto** **(154,033)**

**Efectivo neto al inicio del año** **179,698**

**Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año** **25,665**



Enl. (SP) Ing. Jorge Antonio Iglesias Tapia  
Gerente General

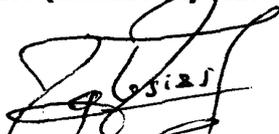


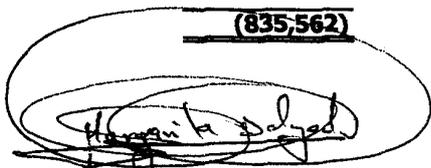
Lcda. Margarita Delgado  
Contador General

**Ver notas a los Estados Financieros**

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S. A. INMOSOLUCION  
 CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD NETA Y EL FLUJO DE  
 EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN  
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	2,009
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>1,443,662</b>
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto por actividades de operación:</b>	
Depreciación del Activo Fijo	7,823
Amortización de cargos diferidos	7,811
<b>Total</b>	<b>15,634</b>
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>	
Cuentas por cobrar - comerciales	(1,916,736)
Inventarios	537,500
Obras en curso	243,325
Otras cuentas por cobrar	357,903
Gastos anticipados	(1,700,988)
Cuentas por pagar proveedores	39,075
Cuentas por Pagar Cías relacionadas	(100,928)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	129,088
Obligaciones y provisiones sociales	(46,338)
Obligaciones fiscales	295,522
Ajustes resultados ejercicios anteriores	(101,330)
Anticipos para Construcción	(72,281)
Reserva Facultativa	41,330
<b>Total</b>	<b>(2,294,857)</b>
<b>Efectivo (utilizado en) actividades de operación</b>	<b>(835,562)</b>

  
 Ing. (SP) Jorge Antonio Iglesias Tapia  
 Gerente General

  
 Loda Margarita Delgado  
 Contador General

**Ver notas a los Estados Financieros**

**LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
(EXPRESADOS EN US. \$)

---

**1. ORGANIZACIÓN Y OPERACIONES**

**LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**, fue constituida por escritura pública No. 11609 el 13 de enero de 1999, en la Notaría 16 de Quito e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 30 de julio de 1999 en el Tomo No. 130.

Su objetivo social principal es la construcción, promoción, compra-venta de bienes muebles e inmuebles; la administración y comercialización de proyectos inmobiliarios; realización de estudios, diseños, planificación, construcción, fiscalización de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos, carreteras; obras de ingeniería sanitaria, eléctrica, vial, hidráulica, prestación de servicios administrativos, técnicos y especializados y en general toda clase de contratos civiles y mercantiles.

Durante el año 2009 la Compañía inició: el 27 de abril la construcción de los Proyectos Drom Plaza ; el 23 de mayo la construcción del Proyecto Rotacelli en la ciudad de Guayaquil; además, se reinició el proyecto Torres Yanuncay que a diciembre se tiene comercializado aproximadamente un 30% del proyecto y se estima esté concluido en diciembre del 2010.

Se liquidaron los proyectos: Paraíso del Sur MZ-15Q Blq. D-E, Paraíso del Sur Mz. 15Q A-B-C, EDIFICIO ISSFA GUAYAS, Paraíso del Sur Mz. 5H, Paraíso del Sur MZ-10N, Paraíso del sur Mz-19C Blq. C, Amaruñan, Rottacelli - Mucho Lote (Guayaquil – 95 casas).

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los registros contables de la compañía se rigen por las disposiciones descritas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y otras Leyes complementarias, algunas de las cuales se resumen a continuación:

- a) **Unidad Monetaria.-** De acuerdo a las disposiciones legales la unidad monetaria utilizada por la Compañía **LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION** para las cuentas de los Estados Financieros es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.
- b) **Reconocimiento de ingresos y costos.-** Los ingresos de la Compañía son reconocidos y registrados por el método de contrato terminado y se emiten las facturas respectivas a los clientes.

**LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
(EXPRESADOS EN US. \$)

---

Los costos relacionados se reconocen hasta la fecha en la cual se reconocen los ingresos por los contratos de servicios de construcción.

- c) **Provisión para Deudores.**- Representa el porcentaje estimado para suministrar una protección adecuada contra pérdidas en créditos que pueden convertirse en cuentas incobrables.
- d) **Inventarios.**- Los inventarios son valorizados de acuerdo al costo liquidado previamente entre gastos de importación y costos reales a nuestro mercado.
- e) **Gastos Pagados por Anticipado.**- Son principalmente primas de seguros que son amortizados de acuerdo a la vigencia de las pólizas según demanda la Ley.
- f) **Propiedad, Planta y Equipo.**- Son registrados al costo real, se deprecian en base al porcentaje establecido por el Servicio de Rentas Internas (SRI), que va de acuerdo a la vida útil de cada bien. Los activos son depreciados en su totalidad y posteriormente dados de baja en libros. Las tasas anuales de depreciación utilizadas son las siguientes: Edificios 5%, Maquinaria y Equipo de Construcción, Equipo, Muebles y Enseres, 10%, Vehículos al 20% y Equipo de Computación al 33%.
- g) **Obligaciones Laborales.**- En el pasivo, esta cuenta corresponde a las obligaciones laborales que la Compañía mantiene por concepto de las prestaciones legales con sus empleados al finalizar el periodo contable.
- h) **Estimaciones Contables.**- Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las políticas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requieren presentar en los mismos. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.
- i) **Aplicación de las NIIF'S.**- Con fecha 20 de noviembre del 2008, se emitió la Resolución No. 08.G.DSC-010 que resuelve en su artículo 1, modificar los plazos, los cuales fueron establecidos de la siguiente manera:

Aplicar a partir del 1 de enero del 2010, en las Compañías y en los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores; así como, en todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

**LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
(EXPRESADOS EN US. \$)

Aplicarán a partir de 1 de enero del 2011, en las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4.000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las Compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y ;las de bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Aplicarán a partir del 1 de enero del 2012, en las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Consecuentemente **LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION** al 31 de diciembre del 2009 preparó sus Estados Financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**3. CAJA BANCOS**

Un detalle de Caja Bancos es como sigue:

	<b><u>2009</u></b>
Caja Chica	1.508
Fondos Rotativos	7.250
Bancos y Cooperativa	16.907
<b>Total</b>	<b><u><u>25.665</u></u></b>

**4. INVERSIONES**

Un detalle de Inversiones es como sigue:

	<b><u>2009</u></b>
Banco Rumíñahui	700.000
Banco del Pichincha	620.603
Banco Capital	500.000
Diners Club	300.000
<b>Total</b>	<b><u><u>2.120.603</u></u></b>

Estas Inversiones son a plazo fijo, a continuación presentamos las condiciones en las cuales fueron contratadas:

**LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
 (EXPRESADOS EN US. \$)

Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Institución bancaria	Monto	Tasa
23/11/2009	01/02/2010	Banco Rumiñahui	700.000	5.00%
25/09/2009	04/01/2010	Banco Pichincha	620.603	7.00%
25/09/2009	04/01/2010	Banco Capital	500.000	7.00%
16/11/2009	11/01/2009	Diners Club	300.000	5.30%
<b>Total</b>			<b><u>2.120.603</u></b>	

**5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de documentos y cuentas por cobrar es como sigue:

	<b><u>2009</u></b>
RUTA DEL SOL I ETAPA (cxc)	32.729
LIMONAR (cxc)	879
PARAISO DEL SUR(cxc)	63.466
DINASTIA (cxc)	22.451
AMAGASI DEL INCA (cxc)	32.335
TORRES DE AMAGASI (cxc)	158.997
PARAISO DEL SUR MZ-13º	58.965
PARAISO DEL SUR MZ-16I	6.942
OASIS DEL VALLE I (CxC)	137.421
PARAISO DEL SUR MZ 15Q (D-E)	107.996
OASIS DEL VALLE I - 2da ETAPA (CxC)	9.226
PARAISO DEL SUR MZ. 12-T	94.094
OASIS DEL VALLE II (CxC)	450.668
PARAISO DEL SUR MZ-18D	107.974
RICAURTE II	189
PARAISO DEL SUR MZ 5-H	1.145.706
PARAISO DEL SUR MZ 10-N	1.208.107
PARAISO DEL SUR MZ 15-Q A-B-C	507.049
PARAISO DEL SUR Mz.19-C BLOQUE C	33.358
MUCHO LOTE-ROTTACELLI	1.188.009
PROYECTOS (DR. HECTOR CEVALLOS)	2.760
CUENTAS POR COBRAR ARRIENDOS Y ALICUOTAS	85.952
CUENTAS POR COBRAR AVALUOS	718
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(64.272)
<b>Total</b>	<b><u>5.391.719</u></b>

**LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
 (EXPRESADOS EN US. \$)

**6. COMPAÑIAS RELACIONADAS**

Las cuentas por cobrar se refieren a los saldos con el ISSFA, a continuación el detalle:

	<u><b>2009</b></u>
Documentos y cuentas por cobrar	141.022
Drom Plaza -OFICINAS ISSFA (Garantía) (a)	201.094
<b>Total</b>	<u><u><b>342.116</b></u></u>

(a) Corresponde al 5% de Fondo de garantía retenido por el ISSFA, por anticipo entregado para la Construcción de Edificio Drom Plaza.

**7. INVENTARIOS**

Un resumen es el siguiente:

	<u><b>2009</b></u>
Materiales de Construcción	203.708
Producto terminado – casas	860.977
<b>Total</b>	<u><u><b>1.064.685</b></u></u>

**8. PAGOS ANTICIPADOS**

Un resumen de Pagos Anticipados corresponden a:

	<u><b>2009</b></u>
Impuestos Anticipados (*)	1.012.008
Anticipos a Proveedores	900.713
Garantías y otros	330.200
Cuentas por Cobrar Empl.	8.902
<b>Total</b>	<u><u><b>2.251.823</b></u></u>

(\*) Los Impuestos Anticipados se detallan a continuación:

**2009**

**LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
 (EXPRESADOS EN US. \$)

Anticipo Impuesto a la Renta	52.189
Anticipo IR retenido año	15.267
Crédito Tributario IVA	944.552
<b>Total</b>	<b>1.012.008</b>

**9. OBRAS EN PROCESO**

Un resumen de obras en proceso corresponde a:

		<u>2009</u>
Torres Yanuncay Cuenca	(1)	496.436
Paraíso del Sur Mz-18 D		35.515
Paraíso del Sur Mz-13 O(2da)		12.880
Paraíso del Sur Mz-14 P(2da.)		24.502
Paraíso del Sur 17 J-2da. Etapa		63.719
Paraíso del Sur Mz-11R		48.272
Paraíso del Sur Mz- 9 M		79.398
Paraíso del Sur Mz- 4B		67.860
Círculo Militar		7.818
La Delicia Sto. Domingo.		90.032
Paraíso del Sur Mz-19 C bloque F		24.175
Paraíso del Sur Mz-19 C bloque B		10.667
Otros menores		300
<b>Total</b>		<b>961.574</b>

(1) Este proyecto se reinició en el 2009; el ISSFA lo apoya en la modalidad de inversión y se tiene estimado esté concluido y vendido hasta diciembre del 2010.

**LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
 (EXPRESADOS EN US. \$)

**10. ACTIVOS FIJOS**

Un resumen de activos fijos corresponde a:

	<b><u>2009</u></b>
Edificios	37.823
Vehículos	82.055
Muebles de Oficina	41.261
Equipo de Oficina	20.175
Equipo de Computación	55.275
Maquinaria y Equipo de Construcción	140.503
Instalaciones	1.200
Activos fijos- Cuenca	22.079
<b>Total activos fijos – costo</b>	<b><u>400.371</u></b>
Menos Depreciación acumulada	<u>(180.040)</u>
<b>Total activos fijos – neto</b>	<b><u><u>220.331</u></u></b>

El movimiento de activos fijos 2009, fue como sigue:

	<b><u>2009</u></b>
Saldo neto al inicio del año	162.924
Adiciones y retiros (neto)	65.230
Depreciación	<u>(7.823)</u>
<b>Saldo neto al final del año</b>	<b><u><u>220.331</u></u></b>

**11. PROVEEDORES**

Un resumen de proveedores corresponde a:

	<b><u>2009</u></b>
Cuentas por Pagar Proveedores Inmosolucion	680.817
<b>Total Proveedores</b>	<b><u>680.817</u></b>

**LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
 (EXPRESADOS EN US. \$)

**12. PRÉSTAMOS BANCARIOS Y SOBREGIROS**

Un detalle de préstamos bancarios es como sigue:

	Corto plazo <u>2009</u>	Largo plazo <u>2009</u>
Sobregiros ocasionales	594.575	-
Banco Rumiñahui (1)	500.000	-
Banco Promérica (2)	24.380	18.516
<b>Total</b>	<b><u>1.118.955</u></b>	<b><u>18.516</u></b>

- (1) Al 31 de diciembre de 2009, el préstamo es del Banco General Rumiñahui y corresponde a la operación Back to Back con Garantía de certificado de depósito, el cual vence el 01/02/2010.
- (2) Al 31 de diciembre de 2009, corresponden a créditos automotrices con vencimiento mensual en 24 meses plazo y una tasa del 11,23%.

**13. RELACIONADAS CORTO Y LARGO PLAZO**

Un detalle de los saldos con el ISSFA es como sigue:

	<u>2009</u>
<b><u>Corto Plazo</u></b>	
Cuentas por pagar corto Plazo	622.394
Terrenos por Pagar (a)	393.380
Otros	398.140
<b>Total Corto Plazo</b>	<b><u>1.413.914</u></b>
<b><u>Largo Plazo</u></b>	
Cuentas por pagar I.S.S.F.A. (Proyectos) (b)	2.283.000

- (a) Principalmente corresponde al valor liquidado de terrenos que se tienen que reconocer al ISSFA por los proyectos Torres Amagasi, Rotacelli y Quitumbe.
- (b) Se compone de US\$ 1.283.000 depositados por el ISSFA, en calidad de Inversión para la construcción de las manzanas 5H y 10 N del proyecto Paraíso del Sur y anticipo de US\$ 1.000.000 para la construcción del proyecto Torres Yanuncay ubicado en la ciudad de Cuenca.

**LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
 (EXPRESADOS EN US. \$)

**14. ANTICIPOS PARA CONSTRUCCION**

Un detalle de anticipos para construcción es el siguiente:

	<b><u>2009</u></b>
Geranios II (ant)	10.159
Parque Ingles Venta Dptos. (Ant)	397.554
Paraíso del Sur Mz. 15-Q (Ant.)	22.176
Paraíso del Sur Mz. 17-J (Ant)	5.137
Paraíso del Sur Mz. 19-C (Ant)	9.974
Paraíso del Sur Mz. 5f (Ant)	4.130
Paraíso del Sur Mz. 10N (Ant)	19
Paraíso del Sur Mz. 15-Q A-B-C (Ant)	33.158
Mucho Lote - Rottacelli (Ant)	154.650
Santo Domingo.	116.064
Jácome Moya César Humberto	500
Drom Plaza (Ant. contrato) (*)	548.575
Tejar Merinos (Ant.)	216.824
Bodegas Iskra Perles (Ant.)	146.681
<b>Total</b>	<b><u>1.665.601</u></b>

(\*) La composición del saldo es como sigue:

	<b><u>2009</u></b>
Drom Plaza (Anticipo contrato) – ISSFA	4.021.885
Construcciones en proceso Drom Plaza	<u>(3.473.310)</u>
<b>Total</b>	<b><u>548.575</u></b>

Este saldo es producto de la aplicación de la NEC 15 que indica: "se clasifica como activo (o pasivo) corriente al excedente de la cuenta de construcción en proceso sobre la cuenta de anticipos por construcción en proceso" ya que la Compañía optó por liquidar los proyectos bajo Método del Contrato Terminado.

**LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
(EXPRESADOS EN US. \$)

---

**15. ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**

El detalle de las cuentas que conforman este grupo es como sigue:

	<u><b>2009</b></u>
IVA Ventas Bienes 12%	951.391
Retenciones de IVA	43.039
Retenciones en la Fuente	25.669
Impuesto Renta empleados	1.244
<b>Total</b>	<u><u><b>1.021.343</b></u></u>

**16. CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO**

El capital suscrito y pagado de **LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION** al 31 de diciembre del 2009 y 2008 fue de US. \$ 1.800.000; dividido en 1.800.000 acciones ordinarias de un valor de US \$. 1.00 cada una.

**17. RESERVA LEGAL**

La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede capitalizarse en su totalidad. Al 31 de diciembre del 2009, la Reserva Legal de **LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION** asciende a US. \$ 236.981.

**18. CONVENIO Y MANDATOS – I.S.S.F.A.**

- a. Con fecha 22 de enero del 2009 se suscribió un contrato de cesión de derechos fiduciarios a favor de Construecuador, por la totalidad de sus derechos fiduciarios que como beneficiario le corresponde en el Fideicomiso Huancavilca III; esto es por el 50% de dicho fideicomiso mercantil.
- b. Con de fecha 25 de julio del 2007, el ISSFA otorga a la Compañía un mandato para la construcción y comercialización del Proyecto Inmobiliario habitacional denominado TORRES DEL YANUNCAY, ubicado en el Barrio Santa Anita, de la parroquia Huayna Capac, Cantón Cuenca, Provincia del Azuay

**LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**(EXPRESADOS EN US. \$)**

---

- c. En el mes agosto de 2008, el ISSFA otorga a la Compañía un mandato de administración de los inmuebles del Conjunto Residencial Parque Inglés, tanto comerciales como residenciales, ubicado en la Fernández Salvador y Machala en la ciudad de Quito. Entre los principales objetivos del mandato están: celebrar contratos de arriendo, recaudar los cánones de arrendamiento, realizar el mantenimiento del inmueble con cargo a los arriendos recaudados, enajenar los bienes, celebrar las escrituras públicas de promesas de compra venta, entre otras.
- d. Con de fecha 27 de octubre del 2008, el ISSFA otorga a la Compañía un mandato de construcción y comercialización del Proyecto Inmobiliario denominado ROTACHELLI, el cual se construirá en el inmueble ubicado en la sexta etapa del proyecto habitacional "Mucho Lote", del Cantón Guayaquil. La Compañía liquidó el proyecto inmobiliario en el 2009.
- e. Con de fecha 31 de diciembre de 2008, el ISSFA otorga a la Compañía una mandato de construcción y comercialización del Proyecto Inmobiliario denominado DROM PLAZA, el cual se construirá en el inmueble ubicado en la calle Jorge Drom, entre José Villalengua y Nuñez de Vela, del Cantón Quito. Los trabajos se iniciaron en el mes de abril del 2009.

## **19. IMPUESTO A LA RENTA**

### **a) Situación fiscal**

La Compañía hasta la fecha no ha sido fiscalizada por la Administración Tributaria, no existen glosas de fiscalización pendientes de pago.

### **b) Tasa de impuesto**

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables que será presentado en días posteriores en la Conciliación Tributaria e Impuesto a la Renta. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa del impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

**LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
 (EXPRESADOS EN US. \$)

**a) Conciliación Tributaria**

La compañía realizó en días posteriores la Conciliación Tributaria en su declaración de Impuesto a la Renta y es como sigue:

	<b><u>2009</u></b>
Utilidad antes de la participación trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	1.443.662
(-) 15% Participación trabajadores	220.200
(+) Gastos no deducibles	24.338
<b>Utilidad Gravable</b>	<b><u>1.247.800</u></b>
Impuesto a la renta causado	311.950
Menos retenciones efectuadas	15.267
Menos anticipos pagados	52.189
Impuesto a la renta por pagar	<u>244.494</u>
Tasa efectiva de impuesto a la renta	<u>25%</u>

**20. CONTINGENCIAS**

La Compañía mantiene juicio en la Segunda Sala del Tribunal de los Fiscal, donde se impugna las determinaciones tributarias por el Tribunal de lo Fiscal por el impuesto del 1,5 x mil sobre los activos de los años 2003, 2004, 2005, 2006 y 2007, por un monto aproximado de US \$32,683.

**21. DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS Y FORMULARIO 101**

Se presentan las siguientes diferencias entre los estados financieros y el formulario 101, que no afectan el activo total ni el pasivo total:

<u>CUENTA</u>		<u>ESTADOS FINANCIEROS</u>	<u>FORMULARIO 101</u>	<u>DIFERENCIA</u>
Activo Corriente	(1)	11.196.610	12.157.507	(960.897)
Pasivo Corriente	(2)	6.567.343	4.712.785	1.854.558

**LA CUADRA COMPANÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**(EXPRESADOS EN US. \$)**

---

- (1) Principalmente constituyen Obras en proceso que por principio de revelación se presenta en los estados financieros por separado; en el formulario 101 se presenta como inventario de productos en proceso casillero 326.
- (2) Principalmente corresponden a anticipos entregados por clientes (para construcción) que de acuerdo a la planificación serán liquidados en el período corriente; en el formulario 101 se presentan como cuentas por pagar Cías. Relacionadas casillero 441 y cuentas por pagar no relacionadas casillero 451.

**22. EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión del presente informe por parte de los auditores independientes, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido revelados o ajustados en los mismos.

---