BcgBusiness consulting group

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

15 de abril del 2011

A los Señores Accionistas de:
LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION.

Estados financieros Auditados

1. Hemos auditado el balance general adjunto de LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION. al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de flujo de fondos por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2009 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por otro profesional independiente y han emitido su informe con fecha 12 de abril del 2010, el mismo que contiene una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros.

2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios contables 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; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor independiente

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

4. Una auditoria comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
23 JUN. 2011
OPERADOR 16
QUITO

Francisco Salazar 1102 y Tamayo
Edif. Atlantic Business Center Of. 803
Telefs:(593 2) 2863-728
(593 9) 8501-210
(593 9) 8546-993
Email:administracion@bcgdelecuador.com
Casilla 1723230 - Quito - Ecuador

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 del auditor independiente

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 Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución al 31 de diciembre del 2010 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio, y sus flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.

Informe de cumplimiento tributario

7. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

Bcg Business Consulting group

BCG Business Consulting Group del Ecuador Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores Externos No. SC.RNAE-376

M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoria
Registro Nacional de Contadores No.25987 (apoderado)

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
23 JUN. 2011
OPERADOR 16
QUITO

Roberto Arpi Hidalgo
Socio División de Auditoria
Registro Nacional de Contadores No.22730

Francisco Salazar 1102 y Tamayo
Edif. Atlantic Business Center Of. 803
Telefs:(593 2) 2863-728
(593 9) 8501-210
(593 9) 8546-993
Email:administracion@bcgdelecuador.com
Casilla 1723230 - Quito - Ecuador

LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de pérdidas y ganancias

Estados de evolución del patrimonio

Estados de flujo de fondos

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$.	Dólares estadounidenses
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
I.S.S.F.A	Instituto Seguro Social de las Fuerzas Armadas
N.I.I.F	Normas Internacionales de Información Financiera

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION
BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL *2010*
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	2010	PASIVO Y PATRIMONIO	2010
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja y bancos	551.499	Obligaciones Bancarias y Financieras	22.462
Inversiones temporales	702.001	Proveedores	5.963.666
Documentos y cuentas por cobrar		Anticipos clientes	2.491.903
Clientes Proyectos	8.051.151	Otras cuentas por pagar	890.560
Empleados	*6.019*	*Relacionadas*	1.830.672
Relacionadas	1.700.484	Obligaciones Sociales por pagar	329.506
Otras cuentas por cobrar	4.290.695	Impuestos por pagar	688.981
Gastos Anticipados	454.177	Pasivo Corriente	12.217.750
Inventarios	2.364.387		
Total del activo corriente	18.120.413	Inversiones Issfa	16.827.916
PROPIEDADES,PLANTA Y EQUIPOS	284.573	Total Pasivo	29.045.666
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	14.093.798		
CARGOS DIFERIDOS	4.373	PATRIMONIO (ver estado adjunto)	3.457.491
Total del Activo	32.503.157	Total Pasivo y Patrimonio	32.503.157

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2010
Ventas	
Proyectos vivienda propios	244.525
Servicios de Construcción	19.673.883
Fiscalizacion avalúos corretajes	42.399
Arriendos	63.650
(-) Nota de crédito promoción Huancavilca	(108.872)
Total Ventas	19.915.585
Costo de Ventas	
Servicios de Construcción	(16.757.503)
Fiscalización Avalúos y corretajes	(30.992)
Arriendos	(65.062)
Total Costo de ventas	(16.853.557)
Utilidad Bruta	3.062.028
Gastos Operativos	
De Administración	(607.848)
De Venta	(229.283)
Utilidad (Pérdida) en Operación	2.224.897
Gastos Financieros	(150.112)
Otros ingresos y (egresos) neto	19.919
Utilidad antes participación trabajadores e impuesto a la renta	2.094.704
15% Participación trabajadores	(314.206)
Impuesto a la renta	(493.454)
Utilidad del Ejercicio	1.287.044

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION.
ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva Legal	Reserva de Capital	Reserva Facultativa	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2009	1.800.000	236.981	985	41.330	1.443.662	3.522.958
Apropiación Reserva legal		91.151			(91.151)	-
Distribución Dividendos					(1.352.511)	(1.352.511)
Resultado del ejercicio					1.287.044	1.287.044
Saldo al 31 de diciembre del 2010	1.800.000	328.132	985	41.330	1.287.044	3.457.491

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. ·INMOSOLUCION.
ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de fondos generados por actividades de operación:	2010
Efectivo recibido de clientes	17.240.072
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(16.734.037)
Accionistas	(941.610)
Intereses pagados	(150.112)
Inversiones financieras	1.418.602
Otros ingresos/egresos (neto)	19.919
Fondos netos provistos por actividades de operación	852.834
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:	
(Incremento) disminución de Activo fijo (neto de retiros)	(98.474)
(Incremento) disminución de Obras en curso	(13.132.224)
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	(13.230.698)
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:	
Inversion proyectos	14.544.916
Distribucion dividendos	(1.352.511)
Incremento obligaciones bancarias	(288.707)
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	12.903.698
Aumento (Disminución) neto de fondos	525.834
Efectivo al principio de año	25.665
Efectivo al fin del año	551.499

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION.
ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provistos por actividades de operación	2010
Utilidad neta del año	1.287.044
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos	
Depreciación	34.232
Provision Cuentas Incobrables	15.404
Amortizacion diferidos	10.276
Reserva Legal	
Apropiacion de Gastos	
Total cargos que no requieren de movimiento de efectivo	59.912
	1.346.956
+/- Cambios en activos y pasivos corrientes	
Cuentas y documentos por cobrar	(8.331.266)
Inversines financieras	1.418.602
Inventarios	(1.299.702)
Gastos anticipados	1.797.646
Cuentas y documentos por pagar	5.942.547
Beneficios sociales	310.413
Impuestos por pagar	(332.362)
Fondos netos provistos por actividades de operación	852.834

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2010

NOTA 1 - OPERACIONES

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, fue constituida el 13 de enero de 1999, mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 30 de julio de 1999.

El objetivo social de la compañía es la construcción, promoción, compra-venta de bienes muebles e inmbuebles; la administración y comercialización de proyectos inmobiliarios; realización de estudios, diseño, 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

Los índices financieros al 31 de diciembre del 2010 reflejan la solvencia de la compañía

Indices de Liquidez	**2010**
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	1,59
Prueba Acida	1,38
Apalancamiento	
Pasivos totales/activos totales	0,87
Pasivos corrientes/activos totales	0,35
Patrimonio/activos totales	0,13
Retorno	
Utilidad neta/patrimonio (ROE)	0,49
Utilidad neta/activos totales (ROA)	0,06
Utilidad neta/ventas	0,10

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con bases a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

Mediante Resolución No.08.G.DSC.010 emitida el 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un calendario para que las compañías sujetas a su control apliquen las "Normas Internacionales de Información Financiera". Con base en esta Resolución, el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF's aplicables a la compañía será:

a) **Estados financieros de apertura:** Corresponden a los primeros estados financieros que se deberán presentar utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF's. Los estados financieros que se sujetaran a este proceso de conversión serán los emitidos por la compañía al 31 de diciembre del 2009

b) **Estados financieros intermedios:** Corresponden a los estados financieros que se deberán presentar (para efectos comparativos) utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF's. Los estados financieros que se sujetaran a este proceso de conversión serán los emitidos por la compañía al 31 de diciembre del 2010

c) **Estados financieros con arreglo a las NIIF's:** Corresponden a los estados financieros que se deberán presentar y preparar utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF's. La preparación de estos estados financieros se efectuará a partir del 1 de enero del 2011.

De acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de compañías el año 2011, la compañía debe aplicar las Niif's, sin embargo a la fecha de emisión de estos estados financieros aún no ha estimado los efectos que podrían existir en sus estados financieros derivados de la aplicación de las "Normas Internacionales de Información Financiera". La Administración de la compañía está trabajando en la implementación de dichas normas de acuerdo a los lineamentos establecidos por parte de la Superintendencia de Compañías.

b. Ingresos y gastos

Los ingresos se reconocen bajo el método de obra terminada y se emiten las facturas respectivas a los clientes.

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

c. Inventarios

Los inventarios de materiales de construcción, suministros y otros se presentan al costo histórico, utilizando para su valoración el costo promedio. Los inventarios en producción y producto terminado se registran al costo promedio de producción. El saldo del inventario no excede a su valor de mercado.

Las obras terminadas que no han sido comercializadas se registran al costo de construcción reflejadas a la fecha de terminación de los proyectos

d. Gastos Anticipados

Se encuentra conformado por retenciones en la fuente de impuestos efectuados a la compañía, crédito tributario de Impuesto al valor agregado, , seguros que serán devengados en el tiempo en que se utilicen dichos activos.

e. Propiedades, planta y equipos

Se muestran a su costo histórico, o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto de los activos fijos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada siguiendo el método de línea recta.

f. Obras en curso

Corresponden a los costos de los terrenos y los costos incurridos en las obras de construcción de los proyectos en proceso.

g. Anticipos de clientes

Corresponde al dinero entregado por los clientes para la compra de la viviendas que se encuentran en construcción.

h. Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

Durante el año 2010, se registro US$ 314.206 valores que han sido distribuidos a cada uno de los empleados de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución

i. **Provisión para impuesto a la renta**

A partir del año 2010, el impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia, para lo cual podrá utilizar las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

Para los años 2010 y 2009, el impuesto a la renta reconocido en resultados durante el periodo que se informa fue establecido con base en el impuesto a la renta causado.

Impuestos a la renta causado

El impuesto a la renta causado se calcula sobre la base imponible del impuesto a la renta, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. Para los años 2010 y 2009, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 25%; esta tarifa se reduce al 15% para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias de hasta los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

a) El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones

b) El o,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
c) El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
d) El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará el 50% restante de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

a) Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.

b) Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

c) Creación del salario digno

d) La reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades de acuerdo con el siguiente calendario: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012, y, 22% para el año 2013 y los años siguientes.

j. Provisión para Jubilación Patronal

El costo de beneficio jubilatorio a cargo de la Compañía, determinado con base en un estudio actuarial practicando por un profesional independiente, A la fecha de emisión de

estos financieros la compañía no ha realizado un estudio actuarial que determine la provisión a efectuar.

k. Reserva legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Hasta el 31 de diciembre del 2010 esta reserva tiene un saldo de US$328.132, que equivale al 18% del total de capital social.

l. Reserva de capital

El saldo acreedor de la Reserva de valuación podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los socios al liquidarse la Compañía.

NOTA 3 – CAJA – BANCOS

Al 31 de diciembre del 2010 comprende:

	2010
Fondos Rotativos	6.849
Banco del Pichincha	333.032
Fondos Pichincha	181.467
Banco Internacional	25.254
Banco Proamerica	4.897
Total	551.499

NOTA 4 – INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2010 comprende:

	2010
Banco Rumiñahui	500.000
Diners Club del Ecuador	200.000
Banco Internacional	2.001
Total	702.001

NOTA 5 – CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2010 comprende:

	2010
Estrella de Mar	5.061.184
Paraíso del Sur MZ 9M	2.021.318
Paraíso del Sur MZ 5-H	194.709
Oasis del Valle Segunda Etapa	179.813
Mucho Lote Rotacelli	177.139
Paraíso del Sur MZ 10 N	123.009
Oasis del Valle II	70.443
Oasis del Valle	68.925
Torres de Amagasí	65.050
Proyectos Dr Ceballos	35.198
Paraíso del Sur MZ 19 BLOQUE C	33.358
Ruta del Sol I Etapa	26.200
Paraíso del Sur	22.845
Paraíso del Sur MZ 15-Q	16.244
Paraíso del Sur MZ 13-O	12.764
Amagasí del Inca	9.922
Dinastia	4.276
Paraíso del Sur MZ 16-I	4.262
Paraíso del Sur MZ 12-T	1.646
Paraíso del Sur MZ 17-J	1.002
Paraíso del Sur MZ 15 Q A B C	638
Limonar	400
Provision cuentas incobrables	(79.194)
Total	8.051.151

El movimiento del año de la provisión de cuentas incobrables es la siguiente:

	2010
Saldo al inicio del año	64,272
Adiciones provision	15,404
Utilizaciones	(482)
Total	79,194

La cartera de la compañía es sana, no presenta mayores riesgos de incobrabilidad, por lo tanto la provisión cuentas incobrables es suficiente según la Administración de la Compañía.

NOTA 6 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2010 comprende:

	2010
Anticipo proveedores	3.843.060
Terrenos proyectos por cobrar	147.149
Garantia Drom Plaza	201.094
Otras	99.392
Total	4.290.695

NOTA 7 – GASTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2010 comprende:

	2010
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	98,200
Anticipo impuesto a la renta	75,638
Crédito Tributario	280,339
Total	454,177

NOTA 8 – INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2010 comprende:

	2010
Materiales de Construccion	672.865
Producto Terminado - Casas (1)	1.691.522
Total	2.364.387

(1) Comprenden casas, parqueos y bodegas que no ha sido comercializadas siendo las principales Torres de Amagasí, Paraíso del Sur MZ 9, 15 y 19 y Estrella de Mar

NOTA 9 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

	2010	Tasa anual de depreciación %
Depreciables		
Edificios	37.823	5%
Muebles y enseres	34.941	10%
Vehiculos	83.831	20%
Maquinaria de Construcción	4.107	10%
Equipo de oficina	13.986	10%
Equipo de computación	46.159	33%
Euqipo de construcción	243.685	10%
Activos fijos Cuenca	27.179	10%
	491.711	
Menos:		
Depreciación acumulada	(207.138)	
Total al 31 de diciembre del 2010	284.573	

El movimiento del rubro en el año es el siguiente:

	2010
Saldos netos al inicios del año	220.331
Adiciones y retiros (netos)	98.474
Depreciación del año	(34.232)
Saldos netos a finales del año	284.573

NOTA 10 – OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2010 se encuentra conformado por:

	2.010
Paraíso del Sur Mz 14P	734.367
Drom Plaza - Departamentos	3.509.408
Paraíso del Sur Mz 11R	1.074.690
Paraíso del Sur Mz 4B	1.324.295
Drom Plaza - Oficinas	1.882.280
Yauncay	2.924.161
Paraíso del Sur Mz 17J	713.593
Paraíso del Sur Mz 18D	482.359
Mocoli	1.123.935
Otros	324.710
Total al 31 de diciembre del 2010	14.093.798

NOTA 11 – ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2010 se encuentra conformado por:

	2010
Torres de Yanuncay	1.091.025
Drom Plaza	867.982
Paraíso del Sur-Varias etapas	490.710
Otros	42.186
Total al 31 de diciembre del 2010	2.491.903

NOTA 12 – PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2010 se encuentra conformado por:

	2010
Proveedores Inmosolución	1.551.115
Proveedores Paraíso del Sur MZ 9	1.098.270
Proveedores Drom Plaza	2.033.359
Proveedores Estrella de Mar	795.983
Otros	484.939
Total al 31 de diciembre del 2010	5.963.666

NOTA 13 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Por cobrar

	2010
Inmoolución Cuenca	29.565
Issfa	1.493.139
Fiducia Huancavilca (1)	177.780
Total al 31 de diciembre del 2010	1.700.484

Por pagar

Corto Plazo

	2010
Issfa	1.830.672
Total al 31 de diciembre del 2010	1.830.672

Largo Plazo

	2010
Inversiones Issfa	16.827.916

(1) En mayo del año 2000, en conjunto con Constructora e Inmobiliaria Construecuador y el I.S.S.F.A. se constituyó la Asociación o Cuentas en participación Huancavilca, con el propósito de llevar a cabo proyectos de construcción, comercialización del proyecto Huancavilca. Para llevar a cabo el proyecto se constituyeron los Fideicomisos Huancavilca II y III, cuya finalidad es la administración de los recursos del proyecto.

El 22 de enero del 2009, se suscribió un contrato de cesión de derechos fiduciarios a favor de Construecuador S.A, por la totalidad de sus derechos fiduciarios que como beneficario le corresponde a Inmosolución es decir el 50%.

El saldo pendiente de cobro se encuentra en proceso de negociación pues la forma de pago propuesta por Construecuador no son convenientes a los intereses de la compañía.

NOTA 14 – OBLIGACIONES SOCIALES POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 se encuentra conformado por:

	2010
Décimo Tercer Sueldo	2.883
Décimo Cuarto Sueldo	4.032
Génesis por pagar	457
Iess por pagar	7.928
Participacion trabajadores por pagar	314.206
Total al 31 de diciembre del 2010	329.506

NOTA 15 – IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 se encuentra conformado por:

	2010
Impuesto al valor agregado por pagar	193.539
Rentenciones en la fuente de impuesto a la renta	1.988
Impuesto a la renta por pagar	493.454
Total al 31 de diciembre del 2010	688.981

NOTA 16 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2010 comprende 1.800.000. acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US$ 1 cada una, según escritura de aumento de capital del 4 de enero del 2008.

NOTA 17– ASPECTOS TRIBUTARIOS

Situación fiscal -

La administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una revisión fiscal.

El año 2010, 2009, 2008 están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 18 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

La conciliación tributaria aplicada al año 2010 fue la siguiente:

	2010
Utilidad Contable	2.094.704
15% Participación trabajadores	314.206
	1.780.498
(+) Gastos no deducibles	193.319
Base imponible de impuesto a la renta	1.973.817
25% Impuesto a la renta	493.454

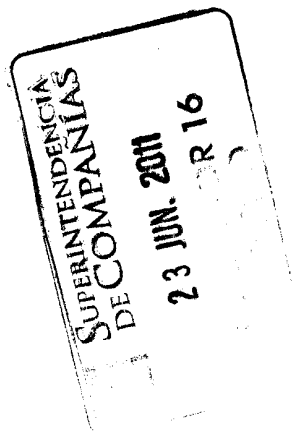
NOTA 19 – MANDATOS I.S.S.F.A.

- Con fecha 27 de febrero del 2002 el ISSFA otorga el mandato para la construcción del proyecto inmobiliario Paraíso del Sur, el mismo que se ha venido construyendo en distintas etapas.

- Con fecha 25 de julio del 2007, el ISSFA otorga a la compañía un mandato para la construcción y comercialización del Proyecto Inmobiliario Torres de Yanuncay en la ciudad de Cuenca.

- En agosto del 2008, el ISSFA otorga un mandato de administración de los inmuebles del Conjunto Residencial Parque Inglés ubicado en la ciudad de Quito.

- El 31 de diciembre del 2008, se otorga el mandato de construcción y comercialización del proyecto denominado Drom Plaza, el mismo que se construye en la ciudad de Quito.

NOTA 20 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de abril del 2011) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.