pwc

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

12 JUN. 2012

OPERADOR 10

QUITO

pwc

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución

Quito, 21 de mayo del 2012

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
12 JUN. 2012
OPERADOR 10
QUITO

pwc

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución
Quito, 21 de mayo del 2012

Opinión

4. 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 2011 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asunto que requiere énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía explica que en el 2011 La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyos efectos se detallan en la Nota 4. Las cifras del 2010 fueron reestructuradas para efectos comparativos.

Otros asuntos

6. Los estados financieros de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de fecha 15 de abril del 2011 expresó una opinión sin salvedades de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

PricewaterhouseCoopers
No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: 011

Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
12 JUN. 2012
OPERADOR 10
QUITO

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Nota	Al 31 de diciembre del 2011	Al 31 de diciembre del 2010	Al 1 de enero del 2010
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	844,966	551,499	25,665
Inversiones		-	702,001	2,120,603
Cuentas por cobrar comerciales	9	13,313,858	13,738,725	6,467,730
Impuestos por recuperar		903,994	454,177	1,012,008
Otras cuentas por cobrar		18,742	241,168	231,595
Inventarios	10	16,631,225	16,458,185	2,026,259
Total activos corrientes		31,712,785	32,145,755	11,883,860
Activos no corrientes				
Activos fijos	11	233,526	284,573	220,331
Impuesto diferido	14	73,783	13,423	62,468
Total activos no corrientes		307,309	297,996	282,799
Total activos		32,020,094	32,443,751	12,166,659

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

Cnl. Jorge Vallejo
Gerente General

Lcda. Patricia Montenegro
Contadora General

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
12 JUN. 2012
OPERADOR 10
QUITO

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresados en dólares estadounidenses)

PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO	Nota	Al 31 de diciembre del 2011	Al 31 de diciembre del 2010	Al 1 de enero del 2010
Pasivos corrientes				
Préstamos con instituciones financieras		500,000	-	1,118,955
Anticipo de clientes	13	967,473	3,111,433	1,665,601
Fondos de garantía		113,053	211,593	188,958
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	12	6,584,458	1,830,672	1,020,534
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16	1,949,979	6,242,540	1,550,830
Impuesto a la renta por pagar	15	163,930	314,206	244,494
Provisiones		3,922,747	502,814	1,260,635
Total pasivos corrientes		14,201,640	12,213,258	7,050,007
Pasivo no corriente				
Préstamos con instituciones financieras		-	22,462	18,516
Provisiones por beneficios a empleados	15	57,869	30,863	27,450
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	12	15,302,916	16,827,916	2,283,000
Total pasivos no corrientes		15,360,785	16,881,241	2,328,966
Total pasivos		29,562,425	29,094,499	9,378,973
Patrimonio				
Capital social		1,800,000	1,800,000	1,800,000
Reservas		498,166	369,462	278,311
Resultados acumulados		159,503	1,179,790	709,375
Total patrimonio		2,457,669	3,349,252	2,787,686
Total pasivos y patrimonio		32,020,094	32,443,751	12,166,659

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

Crnl. Jorge Vallejo
Gerente General

Lcda. Patricia Montenegro
Contadora General

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Nota	2011	2010
Ingresos por ventas		14,559,955	20,118,549
Costo de ventas	7	(13,398,916)	(16,853,557)
Utilidad bruta		1,161,039	3,264,992
Gastos operacionales			
De venta	7	(172,955)	(229,283)
De administración	7	(723,479)	(1,155,698)
Otros		(18,213)	20,037
Utilidad operacional		246,392	1,900,048
Ingresos (gastos) financieros			
Gastos por intereses		(3,216)	(8,516)
Ingresos por intereses		127,151	51,305
Utilidad antes del impuesto a la renta		370,327	1,942,837
Impuesto a la renta	14	(103,570)	(493,454)
Utilidad netadel año y resultado integral del año		266,757	1,449,383

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

Crnl. Jorge Vallejo
Gerente General

Lcda. Patricia Montenegro
Contadora General

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)

		Reservas		Resultados acumulados		
	Capital social	Legal	Facultativa	Por aplicación inicial de NIIF	Resultados	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero del 2010	1,800,000	236,981	41,330	(270,578)	979,953	2,787,686
Apropiación de la reserva legal	-	91,151	-	-	(91,151)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(887,817)	(887,817)
Transferencia de efectos por adopción de NIIF en resultados del año 2010	-	-	-	162,339	(162,339)	-
Utilidad neta y resultado integral	-	-			1,449,383	1,449,383
Saldos al 31 de diciembre del 2010	1,800,000	328,132	41,330	(108,239)	1,288,029	3,349,252
Apropiación de la reserva legal	-	128,704	-	-	(128,704)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1,158,340)	(1,158,340)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	266,757	266,757
Saldos al 31 de diciembre del 2011	1,800,000	456,836	41,330	(108,239)	267,742	2,457,669

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

Crnl. Jorge Vallejo
Gerente General

Lcda. Patricia Montenegro
Contadora General

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Nota	2011	2010
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad neta del año antes del impuesto a la renta		370,327	1,942,837
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	11	39,109	43,797
Impuesto diferido	14	(60,360)	49,045
Provisión para jubilación patronal y desahucio	15	27,006	3,413
Participación trabajadores		65,352	314,206
		441,434	2,353,298
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		424,867	(7,270,995)
Impuestos por recuperar		(449,817)	557,831
Otras cuentas por cobrar		222,426	(9,573)
Inventarios		(173,040)	(14,431,926)
Anticipo de clientes		(2,143,960)	1,445,832
Fondos de garantías		(98,540)	22,635
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		4,753,786	810,138
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		(4,292,561)	4,691,710
Impuestos por pagar		(253,846)	(423,742)
Provisiones	15	3,354,581	(1,072,027)
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de operación		1,343,896	(15,680,117)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Disminución (adiciones) de activos fijos, neto	11	11,938	(108,039)
Disminución de inversiones		702,001	1,418,602
Efectivo neto provisto en las actividades de inversión		713,939	1,310,563
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Inversiones			
Préstamos con instituciones financieras		477,538	(1,115,009)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas largo plazo		(1,525,000)	14,544,916
Pago de dividendos		(1,158,340)	(887,817)
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de financiamiento		(2,205,802)	12,542,090
Incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo		293,467	525,834
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	8	551,499	25,665
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	8	844,966	551,499

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Crnl. Jorge Vallejo
Gerente General

Lcda. Patricia Montenegro
Contadora General

1. INFORMACION GENERAL

La Compañía fue constituida el 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

La Compañía se dedica al desarrollo principalmente de los siguientes proyectos inmobiliarios: Conjunto Habitacional Ciudad Quitumbe, Ciudad del Norte, Torres Yanuncay, Drom Plaza y Paraiso del Sur.

Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 han sido emitidos con la autorización de fecha 21 de mayo del 2012 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las exenciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2011.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio de costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.1.1 Cambios en las políticas contables

a) Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2011 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigor para ejercicios financieros que comiencen a partir de 1 de enero de 2012 y no han sido adoptadas anticipadamente.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Título de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Enmienda. Impuesto a las ganancias.	1 de enero del 2012
NIC 1	Enmienda. Presentación de estados financieros	1 de julio del 2012
NIC 19	Enmienda. Beneficio a los empleados.	1 de enero del 2013
NIC 27	Enmienda. Estados financieros consolidados y separados	1 de enero del 2013
NIC 28	Enmienda. Inversiones en asociadas y negocios en conjunto.	1 de enero del 2013
NIIF 9	Enmienda. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de enero del 2015
NIIF 10	Enmienda. Estados financieros consolidados.	1 de enero del 2013
NIIF 11	Enmienda. Acuerdos conjuntos.	1 de enero del 2013
NIIF 12	Revelaciones por acuerdos conjuntos.	1 de enero del 2013
NIIF 13	Mediciones a valor razonable.	1 de enero del 2013

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Transacciones en moneda extranjera

(a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por los Deudores comerciales; clientes, funcionarios y empleados y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pago fijo o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los vencimientos mayores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, cuentas por pagar (proveedores locales y del exterior, entidades relacionadas y otras cuentas por pagar). Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y/o cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

a) **Cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

   (i) Cuentas por cobrar comerciales (a clientes): Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes, por la adquisición del bien inmueble en el curso normal de negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. El importe de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa , se comienza a realizar análisis de la aplicabilidad de estimaciones de deterioro para cuentas a cobrar superiores a esta fecha.

   Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

   (ii) Otras cuentas por cobrar: Se registran al valor del desembolso realizado. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía, presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

i) Préstamos con entidades financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos financieros, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, bajo el rubro Otras cuentas por pagar.

ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas, por la adquisición del terreno para la venta en del bine inmueble en el año corriente y en años anteriores. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

iii) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y/o del exterior en el curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días en el caso de los proveedores locales y de hasta 90 días en el caso de proveedores del exterior. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrables bajo el rubro de Otros ingresos (egresos) financieros

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inventarios y de los bienes vendidos se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de venta.

2.6 Activo fijo

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación del activo fijo, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año.

Las vidas útiles y valor residual estimadas de los activos fijos son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años	Valor residual
Edificios	20	1%
Maquinaria de construcción	10	1%
Muebles y equipos de oficina	10	1%
Equipo de computación	3	1%
Instalaciones y adecuaciones	10	3%
Vehículos	5	1%

Las pérdidas y ganancias por la venta del activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos, con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo fijo, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de

diciembre del 2011 y del 2010 todos los proyectos de la empresa se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.7 Deterioro de activos no financieros (activos fijos)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2011 y del 2010 y al 1 de enero del 2010, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que las operaciones de la compañía han sido rentables y no hay indicios de deterioro.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% (2010: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Además, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa de Impuesto a la Renta, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que estos se recuperarán en el tiempo.

El impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de las tasas impositivas mencionado anteriormente.

2.9 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria.

ii) Vacaciones: Se registra el gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal, Desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7.0% (2010: 6.5%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.10 Provisiones corrientes

En adición a lo que se describe en 2.9, La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución registra provisiones cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente a provisiones de beneficios sociales a favor de sus empleados.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta principalmente de bienes inmuebles en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía firma las escrituras de compra venta de los bienes inmuebles y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9).

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

a) Base de la transición a las NIIF

Aplicación de NIIF 1

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, por ser una empresa cuyos activos al cierre del 2007 superan los US$4 millones, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2011, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el año terminado en el 2010 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2010 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2011.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2010. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y no se han aplicado las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

b) Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

Las exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables.

c) Aplicación retroactiva de principios contables para la adopción por primera vez de las NIIF

Provisión por deterioro de cuentas por cobrar

La Compañía procedió a aplicar los lineamientos de la NIC 39 a la fecha de transición a NIIF para la estimación de esta provisión de sus saldos de sus clientes deteriorados.

Provisiones de Jubilación patronal y desahucio

La Compañía procedió a aplicar todos los lineamientos de la NIC 19 a la fecha de transición a NIIF para la estimación de estos pasivos.
Los efectos de los asuntos antes indicados se detallan en literal c).

c) Conciliación entre NIIF y NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero de 2010 y 31 de diciembre de 2010.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010.

c.1) Conciliación del patrimonio

Conceptos	Nota	31 de diciembre del 2010	1 de enero del 2010
Total patrimonio neto según Nornas Ecuatorianas de Contabilidad NEC		3,457,491	3,058,264
Interés implícito Clientes	a)	202,963	(291,918)
Jubilación y desahucio	b)	(3,413)	(27,450)
Impuesto diferido	c)	(49,045)	62,468
Otros menores		11,834	(13,678)
Efecto de la transición a las NIIF al 1 de enero del 2010		-	(270,578)
Efecto de las NIIF en el año 2010		162,339	-
Efecto de transición al 1 de enero del 2010		(270,578)	-
Total patrimonio según NIIF al 31 de diciembre del 2010		3,349,252	2,787,686

c.2) Conciliación del estado de resultados integrales

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010
Utilidad neta según NEC		1,287,044
Interés implícito clientes	a)	202,963
Jubilación y desahucio	b)	(3,413)
Impuesto diferido	d)	(49,045)
Otros menores	e)	11,834
Efecto de la transición a las NIIF		162,339
Utilidad neta según NIIF		1,449,383

a) **Interés implícito clientes:** Es política de la Compañía firmar las escrituras de la compra venta de las casas producto de la venta previo a la cancelación del valor del bien. Estos valores se prestan con plazos de hasta 360 días sin generar intereses. Las NIIF requieren que para estos casos se valúe estas cuentas por cobrar a su costo amortizado, utilizando para el efecto las tasas de interés de mercado. Las tasas de interés del 9.19% y 8.68% al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010, fueron aplicadas. El efecto de este asunto generó una reducción patrimonial de US$291,918 al 1 de enero del 2010 y un mayor ingreso al resultado del año 2010 por US$202,963 (por efecto neto de devengamiento de intereses).

b) **Jubilación patronal y desahucio:** Como parte de la adopción de NIIF la Compañía, con el soporte de un actuario, procedió a cuantificar el saldo de sus provisiones por jubilación patronal y desahucio de acuerdo con todas las pautas establecidas por la Norma Internacional de Contabilidad 19, lo cual generó, al 1 de enero del 2010, una reducción patrimonial por US$27,450 y una disminución en los resultados del 2010 por US$3,413. Es importante indicar que este ajuste surge porque la Compañía no registraba el 100% del importe de las reservas a las cuales tenían derecho sus empleados por estos beneficios.

c) **Impuestos diferidos**: El ajuste conciliatorio de impuestos a la renta diferido consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las NIIF que crean diferencias temporales entre las bases financieras y tributarias de la Compañía. La variación de las diferencias temporales entre las bases tributarias y NIIF generó un reconocimiento de un activo por impuestos diferidos y disminución en el patrimonio al momento de la transición por US$62,468 y un crédito en el estado de resultados integrales 2010 de US$49,045.

d) **Otros menores**: Este ajuste corresponde al desreconocimiento, a la fecha de transición, de ciertos activos que la compañía tenía contabilizados bajo NEC, los cuales no cumplen con la definición de activo de NIIF. La aplicación del concepto antes señalado generó un decremento patrimonial de US$13,678 y un menor cargo a resultados de US$11,834 a resultados del 2010.

5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

En el curso normal de las operaciones comerciales, La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, considera que está expuesta a los riesgos operativos que se derivan de lo impredecible de los mercados financieros que podrían tener un impacto en los resultados integrales y el estado de situación de la Compañía.

La Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Junta General. Se identifican, evalúan y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Junta proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito.

La Compañía también está expuesta a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de exposición a los cambios en las tasas de interés y tipos de cambio, riesgo país y riesgo relacionado con los precios de los productos básicos;
- Riesgo de liquidez, riesgo de que la Compañía no sea capaz de cumplir con las obligaciones asociadas a los pasivos financieros.
- Riesgos de carácter general.

5.1 Administración de riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos s a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

5.2 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la variación de las tasas de interés al calcular el deterioro de los activos.

(b) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero para que incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio.

(c) Riesgo de liquidez

Es el riesgo para que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía remanentes a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Al 31 de diciembre de 2011	Menos de 1 año (1)	Entre 1 y 2 años (1)	Entre 2 y 5 años (1)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2,680,683	-	-
Cuentas por pagar con entidades relacionadas	8,729,782	15,302,916	
Al 31 de diciembre de 2010			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6,239,553	-	-
Cuentas por pagar con entidades relacionadas	1,830,672	16,872,916	-

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el capital de trabajo neto sobre los ingresos de la Compañía. El capital de trabajo se entiende como la diferencia entre los activos corrientes (cuentas por cobrar comerciales e inventarios) y los pasivos a corto plazo (cuentas por pagar comerciales e impuestos por pagar).

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 fueron los siguientes:

	2011	2010
Cuentas por pagar con entidades relacionadas	24,032,698	18,658,587
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2,680,683	6,239,553
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(844,966)	(551,499)
Deuda neta	25,868,415	24,346,641
Total Patrimonio	2,494,477	3,349,252
Capital total	1,800,000	1,800,000
Ratio de apalancamiento	**1437%**	**1353%**

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre de 2011		Al 31 de diciembre de 2010		Al 1 de enero de 2010	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo						
Efectivo y equivalentes de efectivo	844,966	-	551,499	-	25,665	-
Activos financieros medidos al costo amortizado						
Cuentas por cobrar comerciales	13,313,858	-	13,738,725	-	6,467,730	-
Otras cuentas por cobrar	18,742	-	241,168	-	231,596	-
	13,332,600	-	13,979,893	-	6,699,326	-
Total activos financieros	**14,177,566**	**-**	**14,531,392**	**-**	**6,724,991**	**-**
Pasivos financieros medidos al costo amortizado						
Prestamos con instituciones financieras	-	-	-	-	1,118,955	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2,449,979	-	6,242,540	-	1,550,830	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas (1)	9,353,897	15,302,916	1,830,672	16,827,916	1,020,534	2,283,000
Total pasivos financieros	**11,803,876**	**15,302,916**	**8,073,212**	**16,827,916**	**3,690,319**	**2,283,000**

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relacionadas, efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de exigibilidad en el corto plazo de estos instrumentos.

7. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2011

	Costo de Ventas	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Consumo de materias primas	12,305,196	-	-	12,305,196
Remuneraciones y beneficios sociales	316,987	50,746	138,312	644,357
Participación laboral	-	-	65,352	130,704
Publicidad y promociones	16,623	88,921	-	105,544
Arriendos	-	27,277	77,634	182,545
Energía y agua	35,913	5,526	16,002	73,443
Depreciaciones y amortizaciones	51,282	-	15,842	82,966
Servicios de asesoría técnica	281,231	485	81,234	444,184
Otros gastos	391,684	-	329,103	1,174,727
	13,398,916	172,955	723,479	15,143,666

2010

	Costo de Ventas	Gastos de Ventas	Gastos Administrativos	Total
Consumo de materias primas	16,552,007	-	-	16,552,007
Remuneraciones y beneficios sociales	31,466	38,959	223,048	293,473
Participación laboral	157,646	41,887	114,672	314,205
Publicidad y promociones	1,170	37,665	-	38,835
Arriendos	-	74,283	24,075	98,358
Energía y agua	2,935	8,940	15,720	27,595
Depreciaciones y amortizaciones	3,168	-	34,232	37,400
Proyecto transformación	-	-	-	-
Servicios de asesoría técnica	39,783	8,093	77,328	125,204
Otros gastos	65,382	19,456	666,623	751,461
	16,853,557	229,283	1,155,698	18,238,538

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	Al 31 de diciembre de 2011		1 de enero
	2011	2010	2010
Efectivo en caja	7,616	6,849	8,758
Bancos	837,350	544,650	16,907
	844,966	551,499	25,665

9. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	31 de diciembre del		1 de enero
	2011	2010	del 2010
Proyecto Estrella de mar	3,126,734	5,061,184	-
Proyecto Paraiso del sur Mz 9-M	1,528,029	2,021,319	-
Proyecto Paraiso del sur Mz 14	478,701	-	-
Proyecto Paraiso del sur Mz 11R	482,105	-	-
Proyecto Paraiso del sur Mz 4B	2,478,361	-	-
Proyecto Paraiso del sur Mz 17J Edificio	289,323	-	-
Proyecto Mucho Lote Rottacelli	77,656	177,139	1,188,009
Proyecto Paraiso del sur Mz 15Q	2,116	638	507,049
Proyecto Paraiso del sur Mz 10N	39,709	123,009	1,208,107
Proyecto Paraiso del sur Mz 5H	1,371	194,709	1,145,706
Proyecto Torres Yanuncay	220,798	-	-
Proyecto Droom Plaza	1,964,273	-	-
Proyecto Paraiso del sur Mz 18D Edificio	440,190		
Otros menores	2,184,492	6,160,727	2,418,859
	13,313,858	13,738,725	6,467,730

La antigüedad de los saldos por cobrar clientes es la siguiente:

	31 de diciembre del				1 de enero del	
	2011		2010		2010	
Vencidos						
0 a 30 días	4,381,591	33%	13,074,005	95%	4,163,475	64%
31 a 60 días	549,477	4%		0%		0%
61 a 90 días	319,986	2%		0%	129,569	2%
91 a 180 días	1,797,321	13%	327,162	2%	328,757	5%
más de 180 días	6,393,965	48%	416,755	3%	1,910,201	29%
	13,442,340		13,817,922		6,532,002	
Provisión por deterioro	(128,482)		(79,197)		(64,272)	
	13,313,858		13,738,725		6,467,730	

10. INVENTARIOS

Composición:

	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
Materiales de construcción	174,819	672,865	203,708
Construcciones en proceso	6,770,344	14,093,798	961,574
Proyectos destinados para la vivienda	9,686,062	1,691,522	860,977
	16,631,225	16,458,185	2,026,259

11. ACTIVO FIJO

El activo fijo se presenta a continuación:

Descripción	Edificios	Maquinaria de construcción	Muebles y equipo de oficina	Equipo de Computo	Vehiculos	Instalaciones	Total
Al 1 de enero del 2010							
Costo Histórico	37,823	140,503	83,122	55,275	82,055	1,200	399,978
Depreciación acumulada	(7,332)	(80,197)	(39,156)	(41,026)	(10,988)	(948)	(179,647)
Valor en libros al 1 de enero del 2010	**30,491**	**60,306**	**43,966**	**14,249**	**71,067**	**252**	**220,331**
Movimiento 2010							
Adiciones	-	125,689	1,654	5,374	1,777	-	134,494
Transferencias	-	5,100	-	-	-	-	5,100
Bajas	-	(18,400)	(13,768)	(14,490)	-	(1,200)	(47,858)
Ventas	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación Acum. por Baja	-	7,678	11,704	14,157	(18,107)	871	16,303
Depreciación	-	(25,058)	(9,183)	(9,465)	-	(91)	(43,797)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	-	95,009	(9,593)	(4,424)	(16,330)	(420)	64,242
Al 31 de diciembre del 2010							
Costo Histórico	37,823	252,892	71,008	46,159	83,832	-	491,714
Depreciación acumulada	(7,332)	(97,577)	(36,635)	(36,334)	(29,095)	(168)	(207,141)
Valor en libros	**30,491**	**155,315**	**34,373**	**9,825**	**54,737**	**(168)**	**284,573**
Movimiento 2011							
Adiciones	-	3,878	1,201	615	-	-	5,694
Transferencias	-	12,566	(12,566)	-	-	-	-
Bajas	-	(1,995)	(3,565)	(6,175)	-	-	(11,735)
Ventas	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación Acum. por Baja	-	1,627	3,465	5,596	(16,585)	-	(5,897)
Depreciación	(1,891)	(24,240)	(6,610)	(6,368)	-	-	(39,109)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	(1,891)	(8,164)	(18,075)	(6,332)	(16,585)	-	(51,047)
Al 31 de diciembre del 2011							
Costo Histórico	37,823	267,341	56,078	40,599	83,832	-	485,673
Depreciación acumulada	(9,223)	(120,190)	(39,780)	(37,106)	(45,680)	(168)	(252,147)
Valor en libros	**28,600**	**147,151**	**16,298**	**3,493**	**38,152**	**(168)**	**233,526**

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

Sociedad	Relación	Transacción	31 de diciembre 2011	31 de diciembre 2010
Prestamos				
Corporación Holding Dine S.A.	Accionista	Préstamo	906,836	-
Dinmob S.A.	Relacionada	Préstamo	1,200,000	-
			2,106,836	-
Gastos de interéses.				
Corporación Holding Dine S.A.	Accionista	Interés	46,800	-
Dinmob	Relacionada	Interés	25,587	-
			72,387	-

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

Los saldos por cobrar y por pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago, pero se estiman cancelar y/o cobrar en el corto plazo.

Sociedad	Relación	Transacción	Moneda	31 de diciembre 2011	31 de diciembre 2010	1 de enero 2010
Documentos y Cuentas por pagar - Compañías relacionadas - corto plazo						
Corporación Holding Dine S.A.	Relacionada	Pago por terreno	US$	906,836	-	-
Dinmob S.A.	Relacionada	Pago por terreno	US$	1,145,764	-	-
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISFA	Relacionada	Pago por terreno	US$	4,531,858	1,830,672	1,020,534
				6,584,458	1,830,672	1,020,534
Documentos y Cuentas por pagar - Compañías relacionadas - largo plazo						
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISFA	Relacionada	Inversión en proyectos	US$	15,302,916	16,827,916	2,283,000

Remuneraciones personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye 1 Presidente, 4 vocales principales, 4 vocales suplentes y 1 secretario.

Durante los años 2011 y 2010 se canceló remuneración alguna al Directorio US$5,450 y US$900 respectivamente

13. ANTICIPO DE CLIENTES

Composición:

	Al 31 de diciembre de 2011		1 de enero
	2011	2010	2010
Construcciones propias	468,949	2,491,903	482,306
Servicios de construcción	93,715	-	154,650
Otros menores	404,809	619,530	1,028,645
	967,473	3,111,433	1,665,601

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

El movimiento del impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	2011	2010
Impuesto a la renta corriente (1):	163,768	493,454
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales (2)	(60,360)	(174,313)
Ajuste por cambio de tasa de impuesto (3)	-	(4,935)
	103,408	314,206

(1) Incluido en el rubro impuestos por pagar del estado de situación financiera.

(2) Originado principalmente en las diferencias entre el interés implícito y el reconocimiento del ingreso bajo NIIF. Ver Nota 4.

(3) Corresponde al efecto que se origina producto de la baja en las tasas impositivas que decretó el Gobierno en diciembre del 2010 y que entraron en vigencia a partir del 2011.

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010:

	2011		2010	
Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	435,678		2,094,704	(1)
Menos - Participación a los trabajadores	(65,352)		(314,206)	
Más - Gastos no deducibles	312,039	(2)	193,319	
Total partidas conciliatorias	246,687		(120,887)	
Base tributaria	682,365		1,973,817	
Tasa impositiva	24%		25%	
Impuesto a la renta	163,768		493,454	

(1) Resultado según Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

(2) Está compuesto básicamente por el cargo del interés implícito a los resultados del año, el cargo no deducible de la jubilación patronal y varios gastos menores.

Situación fiscal -

Los años 2008 al 2011 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Legislación sobre Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$5,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2012 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración de la Compañía considera que: i) basada en los resultados del estudio de precios de transferencias del 2010, el que concluyó que no existían ajustes a los montos de impuesto a la renta de ese año, y ii) en el diagnóstico preliminar realizado con el apoyo de sus asesores tributarios, para las transacciones del 2011, ha concluido que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2011. El estudio final estará disponible en las fechas que requieran las autoridades tributarias.

Otros asuntos -

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2013.

IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

El análisis de impuestos diferidos activos es el siguiente:

	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
Impuestos diferidos activos:			
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	83,724	20,237	69,330
Impuestos diferidos pasivos:			
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	(9,941)	(6,814)	(6,862)
	73,783	13,423	62,468

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido activo es el siguiente:

Al 1 de enero del 2010	62,468
Cargo a resultados por impuestos diferidos	(49,045)
Al 31 de diciembre del 2010	13,423
Crédito a resultados por impuestos diferidos	60,360
Al 31 de diciembre del 2011	73,783

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

Impuestos diferidos activos:	Por interés implicito sobre la cartera de clientes	Por beneficios a empleados	Total
Al 1 de enero del 2010	69,330	(6,862)	62,468
Cargo (crédito) a resultados por impuestos diferidos	(49,093)	48	(49,045)
Al 31 de diciembre del 2010	20,237	(6,814)	13,423
Cargo (Crédito) a resultados por impuestos diferidos	63,487	(3,127)	60,360
Al 31 de diciembre del 2011	83,724	(9,941)	73,783

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2011 y 2010 se muestra a continuación:

	2011	2010
Utilidad del año antes de impuestos	370,327	1,942,837
Tasa impositiva vigente	24%	25%
Impuesto a la renta	88,878	485,709
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más (Menos) Gastos no deducibles, neto de ingresos exentos	(15,958)	(21,373)
Diferencias de aplicación entre normas tributarias y NIIF	30,486	29,117
Gasto por impuestos	103,406	493,454

15. PROVISIONES

Composición y movimiento:

Año 2011	Saldo inicial	Incrementos	Pagos, utilizaciones y otros movimientos	Saldo final
Pasivos corrientes:				
Impuestos por Pagar (1)	314,206	163,768	(314,206)	163,768
Provisiones	502,814	(502,814)	3,922,747	3,922,747
Pasivos no corrientes:				
Jubilación Patronal	21,024	3,533	-	24,557
Desahucio	9,839	23,473	-	33,312
	30,863	**27,006**	-	**57,869**
Año 2010				
Pasivos corrientes				
Impuestos por pagar (1)	244,494	314,206	(244,494)	314,206
Provisiones	1,260,635	502,814	(1,260,635)	502,814
Pasivos no corrientes				
Jubilación patronal	18,927	2,097	-	21,024
Desahucio	8,523	1,316	-	9,839
	27,450	**3,413**	-	**30,863**

(1) Ver Nota 14.

16. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2011	2010	2010
Proveedores de Proyectos Inmobiliarios	649,463	1,570,228	698,188
Proyectos	1,040,842	4,414,395	393,980
Otras menores	259,674	257,917	458,662
Saldo al 31 de diciembre	1,949,979	6,242,540	1,550,830

17. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende 1,800,000 acciones de un valor nominal de US$1.00 cada una.

17. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende 1,800,000 acciones de un valor nominal de US$1.00 cada una.

18. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

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.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

19. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (21 de mayo del 2012) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

* * *