Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

9 de Octubre 100 y Malecón
Edificio La Previsora, Piso 25, Oficina 2505
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

# Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas y Junta Directiva de
La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN
Quito, Ecuador

## Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el estado de situación financiera de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN, al 31 de diciembre de 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2011 fueron examinados por otros auditores, cuyo informe de fecha 21 de mayo de 2012 expresó una opinión sin salvedades, las cifras por el año terminado en esa fecha, se incluyen para propósitos comparativos.

## Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

## Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en los párrafos quinto y sexto, condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

BDO ECUADOR CIA LTDA es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO

BDO

5. Al 31 de diciembre de 2012, no recibimos respuesta a nuestras solicitudes de confirmación de Andec y Construecuador S.A. (Fiduciaria Huancavilca), lo cual nos impidió conocer la eventual existencia de préstamos, otros pasivos directos, garantías colaterales, pasivos contingentes cualquier otro asunto que pudiera afectar de alguna manera a los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2012.

6. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía mantiene registrados pasivos por depósitos no identificados por US$602,448; los cuales no han sido depuradas hasta la fecha de emisión de este informe. En razón de esta circunstancia no nos fue posible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.

7. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía mantiene un exceso de US$68,860 y US$3,993 en el registro de las provisiones por Jubilación Patronal y Desahucio respectivamente determinado según cálculo actuarial. El efecto de este registro es sobrevalorar los gastos del periodo y los pasivos por jubilación patronal y desahucio en el referido importe.

**Opinión**

8. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes de haberse requerido alguno que pudieron haber sido determinados como necesarios si no hubieran existido las limitaciones mencionadas en los párrafos quinto y sexto y excepto por los efectos sobre los estados financieros respecto al asunto mencionado en el párrafo séptimo, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN, al 31 de diciembre de 2012, los resultados integrales de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

**Énfasis**

9. Al 31 de diciembre de 2012, la compañía mantiene registrado intereses de mora proyectos por pagar por US$584,295, originados en el cálculo de intereses según los acuerdos de mandato sobre los terrenos en donde se construyen los proyectos de propiedad del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISSFA, los cuales son considerados como gastos no deducibles al no disponer de documentos sustento establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

10. Según Oficio S/N emitido el 1 de agosto de 2012, se dispone el registro en el Libro de Acciones y Accionistas y notificación a la Superintendencia de Compañías con trámite de ingreso 46465 de fecha 31 de agosto de 2012, la cesión del 100% de las acciones de Holdingdine S.A. Corporación Industrial y Comercial a favor del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas.

**Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

11. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, se emite por separado.

BDO Ecuador

Febrero 19, 2013
RNAE No. 193

Román Pineda- Socio

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.
INMOSOLUCION

Estado de situación Financiera Clasificado
(Expresado en dólares)

| | Notas | Diciembre 31, 2012 | Diciembre 31, 2011 |
|---|---|---|---|
| **Activos** | | | |
| **Activos corrientes** | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 3 | 1,464,550 | 844,966 |
| **Activos financieros** | | | |
| Cuentas por cobrar clientes no relacionados | 4 | 4,498,103 | 11,247,307 |
| Cuentas por cobrar clientes relacionados | 5 | 395,212 | 484,030 |
| Otras cuentas por cobrar | | 1,098,477 | 1,977,582 |
| (-) Deterioro cuentas por cobrar | 6 | (468,682) | (376,319) |
| Inventarios | 7 | 16,761,101 | 16,631,225 |
| Activos por impuestos corrientes | 8 | 504,399 | 903,994 |
| **Total activos corrientes** | | **24,253,160** | **31,712,785** |
| | | - | - |
| **Activos no corrientes** | | | |
| Propiedades y equipo | 9 | 216,133 | 233,526 |
| Activos por impuestos diferidos | 10 | 166,145 | 73,783 |
| **Total activos no corrientes** | | **382,278** | **307,309** |
| **Total activos** | | **24,635,438** | **32,020,094** |
| **Pasivos** | | | |
| **Pasivos corrientes** | | | |
| Cuentas por pagar | 11 | 2,057,684 | 2,421,009 |
| Obligaciones con instituciones financieras | | - | 500,000 |
| Provisiones | 12 | 13,575 | 80,040 |
| Otras obligaciones corrientes | 13 | 130,200 | 1,036,895 |
| Otras cuentas por pagar | 14 | 644,881 | 372,725 |
| Cuentas por pagar relacionadas | | 5,247,272 | 8,729,782 |
| Anticipos de clientes | | 5,185,910 | 1,061,188 |
| **Total pasivos corrientes** | | **13,279,522** | **14,201,639** |
| **Suman y pasan...** | | **13,279,522** | **14,201,639** |

**Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.**

**La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.**
**INMOSOLUCION**
**Estado de Situación Financiera Clasificado**
**(Expresado en dólares)**

| | Notas | Diciembre 31, 2012 | Diciembre 31, 2011 |
|---|---|---|---|
| **Suman y vienen...** | | **13,279,522** | **14,201,639** |
| **Pasivos no corrientes** | | | |
| Provisiones por beneficios empleados | **15** | 110,832 | 57,869 |
| Pasivo Largo Plazo | | 10,138,264 | 15,302,916 |
| **Total pasivos no corrientes** | | **10,249,096** | **15,360,785** |
| **Total pasivos** | | **23,528,618** | **29,562,424** |
| **PATRIMONIO** | | | |
| **Capital** | | | |
| Capital social | **17** | 1,800,000 | 1,800,000 |
| **Reservas** | | | |
| Reserva legal | **18** | 483,032 | 483,032 |
| Reserva facultativa | | 42,315 | 42,315 |
| **Resultados acumulados** | | | |
| Adopcion por 1era vez NIIFS | | (108,239) | (108,239) |
| (Pérdida) Utilidad del Ejercicio Actual | | (1,110,288) | 240,562 |
| | | **1,106,820** | **2,457,670** |
| **TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO** | | **24,635,438** | **32,020,094** |

**Gerente General**
**Ing. Franklin Ortiz**

**Contador General**
**Lcda. Patricia Montenegro**

**Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.**

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.
INMOSOLUCION
Estado de Resultado Integral por Función
(Expresado en dólares)

| | Notas | Diciembre 31, 2012 | Diciembre 31, 2011 |
|---|---|---|---|
| Ingresos de actividades ordinarias | 19 | 5,582,924 | 14,559,955 |
| Costo de ventas | 20 | 5,102,344 | 13,398,916 |
| **Margen bruto** | | **480,580** | **1,161,039** |
| **Otros ingresos:** | | | |
| Dividendos ganados | | - | - |
| Ingresos financieros | | 11,721 | 4,689 |
| Otros | 21 | 82,811 | 122,462 |
| | | **94,532** | **127,151** |
| **Gastos:** | | | |
| Gastos de administración | 22 | 582,836 | 485,030 |
| Gastos de venta | 23 | 249,543 | 222,683 |
| | | **832,379** | **707,713** |
| **Otros gastos:** | | | |
| Gastos financieros | 24 | 720,842 | 4,605 |
| Impuestos y contribuciones | 25 | 114,587 | 40,932 |
| Otros | 26 | 17,592 | 38,902 |
| | | **853,021** | **84,439** |
| **(Pérdida) Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta de operaciones continuadas** | | **(1,110,288)** | **496,038** |
| Participación trabajadores | | - | 65,352 |
| Impuesto a las ganancias | 16 | - | 163,929 |
| **(Pérdida) Utilidad de operaciones continuadas** | | **(1,110,288)** | **266,757** |
| Ingresos por operaciones discontinuadas | | - | - |
| Gastos por operaciones discontinuadas | | - | - |
| **Utilidad de operaciones discontinuadas** | | - | - |
| **(Pérdida) Utilidad neta del ejercicio** | | **(1,110,288)** | **266,757** |
| **Suman y pasan...** | | (1,110,288) | 266,757 |

**Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.**

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.
INMOSOLUCION
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL POR FUNCIÓN
(Expresado en dólares)

| | Notas | Diciembre 31, 2012 | Diciembre 31, 2011 |
|---|---|---|---|
| **Suman y vienen...** | | **(1,110,288)** | **266,757** |
| **Otro resultado integral:** | | | |
| **Componentes del otro resultado integral** | | | |
| Otros: | | | |
| Apropiación de la reserva legal | 18 | - | 26,195 |
| | | - | **26,195** |
| **Resultado integral total del año** | | **(1,110,288)** | **240,562** |
| Promedio ponderado del número de acciones en circulación | | - | |
| **(Pérdida) Utilidad neta por acción** | | -0.62 | 0.13 |
| **(Pérdida) Utilidad por acción básica** | 17 | **-0.62** | **0.13** |
| Utilidad de operaciones continuadas | | -0.62 | 0.13 |
| Utilidad de operaciones discontinuadas | | 0.0000 | 0.0000 |
| **Utilidad por acción diluida** | | **0.0000** | **0.0000** |
| Utilidad de operaciones continuadas | | 0.0000 | 0.0000 |
| Utilidad de operaciones discontinuadas | | 0.0000 | 0.0000 |

Gerente General
Ing. Franklin Ortiz

Contador General
Lcda Patricia Montenegro

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.
INMOSOLUCION
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresados en dólares)

| | | | Reservas | | Resultados acumulados | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Notas | Capital social | Reserva legal | Reserva facultativa | Utilidades acumuladas | Pérdidas acumuladas | Utilidad del ejercicio | Aplicación NIIFS | Cambios en el patrimonio neto total |
| Año 2011 | | | | | | | | | |
| **Saldo inicial al 1 de enero de 2011** | 18 | 1,800,000 | 456,836 | 42,315 | - | - | 240,562 | | 2,539,713 |
| Incremento de capital social | | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Apropiación reserva legal | | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Reclasificación utilidad del ejercicio | | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Compensación de perdida años anteriores | | - | - | - | - | - | - | (108,239) | (108,239) |
| Aplicación NIIFS | | | | | | - | | | 0 |
| Apropiación reserva legal | | - | 26,196 | - | - | - | | - | 26,196 |
| **Saldo final al 31 de diciembre de 2011** | | 1,800,000 | 483,032 | 42,315 | - | - | 240,562 | (108,239) | 2,457,670 |
| Año 2012 | | | | | | | | | |
| **Saldo inicial al 1 de enero de 2012** | 18 | 1,800,000 | 483,032 | 42,315 | - | - | 240,562 | (108,239) | 2,457,670 |
| Incremento de capital social | | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Apropiación reserva legal | | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Reclasificación utilidad del ejercicio | | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Compensación de perdida años anteriores | | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Aplicación NIIFS | | | | | | | | | 0 |
| Registro de valores por dividendos Ejercicio 2011 | | | | | | | (240,562) | | (240,562) |
| Resultado integral total del año 2012 | | - | - | - | - | - | (1,110,288) | - | (1,110,288) |
| **Saldo final al 31 de diciembre de 2012** | | 1,800,000 | 483,032 | 42,315 | - | - | (1,110,288) | (108,239) | 1,106,820 |

Gerente General
Ing. Franklin Ortiz

Contador General
Lcda. Patricia Montenegro

**Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.**

# La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.
## INMOSOLUCIÓN
## Estado de Flujos de Efectivo Indirecto
## (Expresado en dólares)

| | Diciembre 31, 2012 | Diciembre 31, 2011 |
|---|---|---|
| **Actividades de operación** | | |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad | (1,110,288) | 266,757 |
| **Ajustes por:** | | |
| Depreciación y amortización | 12,406 | 39,109 |
| Ganancia/pérdida en venta de inmuebles, maquinaria y equipo - Neto | - | 65,352 |
| Obligaciones laborales | 52,963 | 27,006 |
| Impuesto Diferido | (92,363) | (60,360) |
| **Cambios en capital de trabajo, netos de efectos de la adquisición de negocios:** | | |
| Disminución en cuentas por cobrar | 5,309,922 | 424,867 |
| (Aumento) de inventarios | (129,876) | (173,040) |
| Disminución otros activos | - | 222,426 |
| (Disminución) en cuentas por pagar | (11,076,559) | (4,292,561) |
| Impuestos por recuperar | 399,595 | (449,817) |
| Anticipos clientes | 18,416,706 | (2,143,960) |
| Fondos de garantía | (71,100) | (98,540) |
| Cuentas por pagar Compañías relacionadas | 88,818 | 4,753,786 |
| Impuestos por pagar | (906,696) | (150,276) |
| Provisiones | (66,465) | 3,354,581 |
| **Flujo de efectivo de operación** | **10,827,063** | **1,785,330** |
| **Actividades de inversión** | | |
| Venta de instrumentos financieros disponibles para su venta | (647,695) | 702,001 |
| Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo | 4,987 | 11,938 |
| **Flujos netos de efectivo de actividades de inversión** | **(642,708)** | **713,939** |
| **Actividades de financiamiento** | | |
| Dividendos pagados | (240,538) | (1,158,340) |
| Pago de préstamos a largo plazo | (8,647,161) | (1,525,000) |
| Intereses pagados | (719,565) | - |
| Otros ingresos, neto | 42,493 | |
| Obtención de préstamos a largo plazo | - | 477,538 |
| **Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento** | **(9,564,771)** | **(2,205,802)** |
| **Incremento (disminución) neta de efectivo** | **619,584** | **293,467** |
| **Efectivo y equivalentes al principio del periodo** | **844,966** | **551,499** |
| **Efectivo y equivalentes al final del periodo** | **1,464,550** | **844,966** |

**Gerente General**
Ing. Franklin Ortiz

**Contadora General**
Lcda. Patricia Montenegro

**Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.**