



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución

Quito, 11 de abril de 2014

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 de 2013 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.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución  
Quito, 11 de abril de 2014

*Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución al 31 de diciembre de 2013 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 tal como se explica en la Nota 1 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2013 la Compañía presenta resultados acumulados por US\$3,326,821 (2012: US\$1,292,242). En estas circunstancias, la continuación de las operaciones de la Compañía como empresa en marcha depende de que su principal accionista proporcione el apoyo financiero y de otra naturaleza que se necesite para este propósito.

*Otros asuntos*

6. Los estados financieros de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría, fechado 19 de febrero de 2013, expresó una opinión con tres salvedades, mismas que se transcriben a continuación: i) "Al 31 de diciembre del 2012, no recibimos respuesta a nuestras la solicitud de confirmación Andec y Construecuador S.A.(Fiduciaria Huancavilca), lo cual nos impidió conocer la eventual existencia de préstamos, otros pasivos directos, garantías colaterales, pasivos contingentes y cualquier otro asunto que pudiera afectar de alguna manera los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2012", ii) "Al 31 de diciembre del 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 posibles determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos", y iii) "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 período y pasivos por Jubilación patronal y desahucio en el referido importe". Estos asuntos no tienen efecto sobre la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2013.

*PricewaterhouseCoopers*

No. de Registro en la Superintendencia de  
Compañías: 011

  
Gastón L. Inzaghi  
Apoderado  
No. de Licencia Profesional: 173783

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

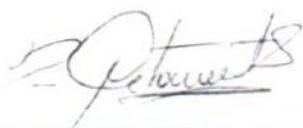
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

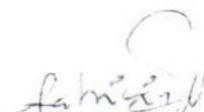
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Nota	2013	2012
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	1,652,128	1,464,550
Cuentas por cobrar comerciales	8	1,085,945	3,649,091
Compañías relacionadas	11	475,241	395,212
Anticipos compañías relacionadas	11	4,942,250	874,807
Anticipos proveedores		665,377	577,843
Otras cuentas por cobrar		85,508	26,157
Impuestos por recuperar	13	112,172	322,445
Inventarios	9	12,512,709	16,761,101
<b>Total activos corrientes</b>		<u>21,531,330</u>	<u>24,071,206</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Activos fijos	10	113,806	216,133
Impuesto diferido	13	-	166,145
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>113,806</u>	<u>382,278</u>
<b>Total activos</b>		<u>21,645,136</u>	<u>24,453,484</u>

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



Ing. Roberto Betancourt  
Gerente General



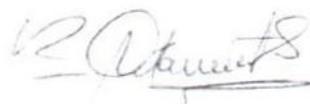
Lcda. Patricia Montenegro  
Contadora General

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

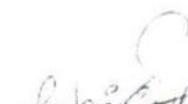
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
(Expresados en dólares estadounidenses)

PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO	Nota	2013	2012
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar comerciales		1,284,542	2,057,684
Otras cuentas por pagar		110,063	644,881
Compañías relacionadas	11	7,976,271	5,247,272
Anticipos de clientes	12	6,289,498	5,185,910
Impuestos por pagar		217,177	130,200
Provisiones		11,406	13,575
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>15,888,957</u>	<u>13,279,522</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Provisiones por beneficios a empleados		58,427	110,832
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	11	6,807,465	10,138,264
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>6,865,892</u>	<u>10,249,096</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>22,754,849</u>	<u>23,528,618</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social		1,800,000	1,800,000
Reservas		525,346	525,347
Resultados acumulados		(3,435,059)	(1,400,481)
<b>Total patrimonio</b>		<u>(1,109,713)</u>	<u>924,866</u>
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>		<u>21,645,136</u>	<u>24,453,484</u>

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



Ing. Roberto Betancourt  
Gerente General



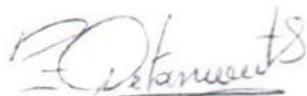
Lda. Patricia Montenegro  
Contadora General

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

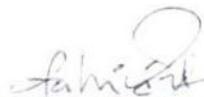
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2013	2012
Ingresos por ventas		7,340,592	5,582,924
Costo de ventas	6	<u>(7,699,935)</u>	<u>(5,102,344)</u>
(Pérdida) Utilidad bruta		(359,343)	480,580
Gastos operacionales			
De venta	6	(120,335)	(249,543)
De administración	6	(734,741)	(582,836)
Otros gastos/ ingresos, neto		<u>352,777</u>	<u>(141,730)</u>
Pérdida operacional		(861,642)	(493,529)
Ingresos (gastos) financieros			
Gastos por intereses		(983,732)	(720,842)
Ingresos por intereses		<u>13,618</u>	<u>11,721</u>
Pérdida antes del impuesto a la renta		(1,831,756)	(1,202,650)
Impuesto a la renta	13	<u>(275,676)</u>	<u>(89,592)</u>
Pérdida neta y resultado integral del año		<u><u>(2,107,432)</u></u>	<u><u>(1,292,242)</u></u>

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



Ing. Roberto Betancourt  
 Gerente General



Lcda. Patricia Montenegro  
 Contadora General

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social		Reservas		Resultados acumulados		
	1,800,000	483,032	42,315	483,032	Por aplicación inicial de NIIF	Pérdidas acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2012	1,800,000	483,032	42,315	483,032	(108,239)	240,562	2,457,670
Resolución de la Junta de Accionistas	-	-	-	-	-	(240,562)	(240,562)
Pago de dividendos 2011	-	-	-	-	-	(1,292,242)	(1,292,242)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	-	(108,239)	(1,292,242)	(1,292,242)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	1,800,000	483,032	42,315	483,032	(108,239)	72,853	924,866
Otros ajustes por Jubilación Patronal y Desahucio	-	-	-	-	-	72,853	72,853
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	(2,107,432)	(2,107,432)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	1,800,000	483,032	42,315	483,032	(108,239)	(3,326,821)	(1,109,713)

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



Ing. Roberto Betancourt  
 Gerente General



Lcda. Patricia Montenegro  
 Contadora General

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

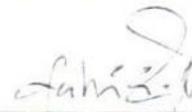
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**  
 (Expresado en miles de dólares estadounidenses)

<b>Flujo de efectivo de las actividades operacionales:</b>		
Pérdida antes del impuesto a la renta	(1,831,756)	(1,202,650)
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	30,536	12,406
Provisión para jubilación patronal y desahucio	20,448	52,963
	<u>(1,780,772)</u>	<u>(1,137,281)</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	2,563,146	5,083,386
Compañías relacionadas	(80,029)	88,818
Anticipos compañías relacionadas	(4,067,443)	(138,970)
Anticipos proveedores	(87,534)	284,103
Otras cuentas por cobrar	(59,351)	(7,415)
Impuestos por recuperar	210,273	581,549
Inventarios	4,248,392	(129,876)
Anticipo de clientes	1,103,588	18,416,706
Cuentas por pagar compañías relacionadas	2,728,999	88,817
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(1,307,960)	(11,147,659)
Impuestos por pagar	86,977	(906,696)
Impuestos pagado	(109,531)	(181,954)
Provisiones	(2,169)	(66,465)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>3,446,586</u>	<u>10,827,063</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Disminución (adiciones) de activos fijos, neto	71,791	4,987
Disminución de inversiones	-	(647,695)
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de inversión	<u>71,791</u>	<u>(642,708)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas largo plazo	(3,330,799)	(9,324,233)
Pago de dividendos	-	(240,538)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(3,330,799)</u>	<u>(9,564,771)</u>
Incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo	187,578	619,584
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,464,550	844,966
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>1,652,128</u>	<u>1,464,550</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Ing. Roberto Betancourt  
Gerente General



Lcda. Patricia Montenegro  
Contadora General