

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y
COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2014

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



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución

Quito, 10 de abril de 2015

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 2014 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 calificada de auditoría.

Bases para calificar la opinión

4. Con fecha 27 de enero de 2015, el Instituto de Seguridad Social de Fuerzas Armadas - ISSFA confirma los saldos mantenidos con la Compañía, presentándose diferencias respecto de los registros contables al 31 de



La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución
Quito, 10 de abril de 2015

diciembre de 2014. Las diferencias suman un monto neto de US\$1,917,590 (Cuenta por cobrar US\$285,778 y Cuentas por pagar US\$2,203,368) y no han podido ser conciliados por la Administración a la fecha del presente informe. Si bien los saldos registrados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 con el ISSFA fueron examinados mediante la aplicación de procedimientos alternos de auditoría, no nos fue posible satisfacernos de la eventual existencia de otras transacciones y saldos diferentes de los registrados contablemente, que deberían incluirse y su posible efecto, si lo hubiere, sobre los estados financieros adjuntos.

Opinión Calificada

5. En nuestra opinión, debido al posible efecto del asunto mencionado en el párrafo anterior, los estados financieros se 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 2014 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

6. Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica en la Nota 1 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2014 la Compañía presenta pérdidas acumuladas por US\$2,862,549 (2013: US\$3,435,060). 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.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia de
Compañías: 011

Gastón A. Inzaghi
Socio

No. de Licencia Profesional: 173783

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

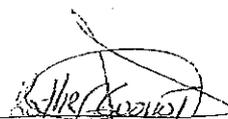
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Nota	2014	2013
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	6,245,979	1,652,128
Cuentas por cobrar comerciales	8	2,397,954	1,085,945
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	12	1,111,671	475,241
Otras cuentas por cobrar		79,893	85,508
Anticipos a compañías relacionadas	12	2,156,457	4,942,250
Anticipos a proveedores	9	7,693,049	665,377
Impuestos por recuperar	14	93,450	112,172
Inventarios	10	<u>8,397,389</u>	<u>12,512,709</u>
Total activos corrientes		<u>28,175,842</u>	<u>21,531,330</u>
Activos no corrientes			
Activos fijos	11	<u>88,864</u>	<u>113,806</u>
Total activos no corrientes		<u>88,864</u>	<u>113,806</u>
Total activos		<u>28,264,706</u>	<u>21,645,136</u>

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



Ing. Roberto Betancourt
Gerente General



Dra. Katherine Guano
Contadora General

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Expresados en dólares estadounidenses)

PASIVO Y PATRIMONIO PASIVO	Nota	2014	2013
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales		786,655	1,284,542
Otras cuentas por pagar		126,353	108,672
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	5,905,178	7,976,271
Anticipos de clientes	13	18,200,569	6,289,498
Impuestos por pagar		117,482	218,568
Impuesto a la renta		50,391	-
Provisiones		29,091	11,406
Total pasivos corrientes		<u>25,215,719</u>	<u>15,888,957</u>
Pasivo no corriente			
Provisiones por beneficios a empleados		19,074	58,426
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	1,232,636	6,807,465
Total pasivos no corrientes		<u>1,251,710</u>	<u>6,865,891</u>
Total pasivos		<u>26,467,429</u>	<u>22,754,848</u>
Patrimonio			
Capital social		1,800,000	1,800,000
Aporte futuras capitalizaciones		2,334,479	-
Reservas		525,347	525,347
Resultados acumulados		(2,862,549)	(3,435,059)
Total patrimonio		<u>1,797,277</u>	<u>(1,109,712)</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>28,264,706</u>	<u>21,645,136</u>

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



Ing. Roberto Betancourt
Gerente General



Dra. Katherine Guano
Contadora General

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por ventas		11,090,840	7,340,592
Costo de ventas	6	<u>(9,519,342)</u>	<u>(7,699,935)</u>
Utilidad (pérdida) bruta		1,571,498	(359,343)
Gastos operacionales			
De venta	6	(122,317)	(120,335)
De administración	6	(919,892)	(734,741)
Otros ingresos, neto		<u>224,400</u>	<u>352,777</u>
Utilidad (pérdida) operacional		753,689	(861,642)
Ingresos (gastos) financieros			
Gastos por intereses		(82,767)	(983,732)
Ingresos por intereses		<u>13,243</u>	<u>13,618</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta		684,165	(1,831,756)
Impuesto a la renta	14	<u>(120,145)</u>	<u>(275,676)</u>
Utilidad (Pérdida) neta del año		<u>564,020</u>	<u>(2,107,432)</u>
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:			
Nuevas mediciones de los planes de beneficios definidos - Ganancias actuariales		<u>8,490</u>	<u>72,853</u>
Utilidad (Pérdida) neta y resultado integral del año		<u><u>572,510</u></u>	<u><u>(2,034,579)</u></u>

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



Ing. Roberto Betancourt
Gerente General



Dra. Katherine Guano
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 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aportes futura capitalización	Reservas		Por aplicación inicial de NIIF	Resultados acumulados	
			legal	facultativa		Pérdidas acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2013	1,800,000	-	483,032	42,315	(108,239)	(1,292,241)	924,867
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	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	(108,239)	(3,326,820)	(1,109,712)
Aporte de capital según Acta de Junta General de Accionistas del 4 de agosto del 2014	-	2,334,479	-	-	-	-	2,334,479
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	564,020	564,020
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	8,490	8,490
Saldos al 31 de diciembre del 2014	1,800,000	2,334,479	483,032	42,315	(108,239)	(2,754,310)	1,797,277

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



Ing. Roberto Betancourt
 Gerente General



Dra. Katherine Guano
 Contadora General

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

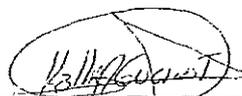
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
 (Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Nota	2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta		684,165	(1,831,756)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	11	33,638	35,272
Provisión por deterioro (cuentas por cobrar comerciales)		(112)	-
Provisión para jubilación patronal y desahucio		6,440	20,448
		<u>724,131</u>	<u>(1,776,036)</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		(1,311,897)	2,563,146
Compañías relacionadas		(636,430)	(80,029)
Anticipos compañías relacionadas		2,785,793	(4,067,443)
Anticipos proveedores		(7,027,672)	(87,534)
Otras cuentas por cobrar		5,615	(59,351)
Impuestos por recuperar		18,722	210,273
Inventarios		4,115,320	4,248,392
Anticipo de clientes		11,911,071	1,103,588
Cuentas por pagar compañías relacionadas		(2,071,093)	2,728,999
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		(480,206)	(1,309,351)
Impuestos por pagar		(101,086)	88,368
Provisiones		(19,616)	(2,169)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación		<u>7,912,652</u>	<u>3,560,853</u>
Impuesto a la renta devengado	13	(69,755)	(109,531)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Disminución (adiciones) de activos fijos, neto		(8,696)	67,055
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de inversión		<u>(8,696)</u>	<u>67,055</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas largo plazo		(3,240,350)	(3,330,799)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(3,240,350)</u>	<u>(3,330,799)</u>
Incremento neto de efectivo, equivalentes de efectivo		4,593,851	187,578
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,652,128	1,464,550
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u>6,245,979</u>	<u>1,652,128</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Ing. Roberto Betancourt
Gerente General



Dra. Katherine Guano
Contadora General

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

La Compañía fue constituida el 13 de enero de 1999, mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 30 de julio de 1999.

El objeto social de la compañía es la construcción, promoción, compra-venta de bienes muebles e inmuebles; 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 encuentra ubicada en la ciudad de Quito, en la Avenida La Coruña E25-58 y Avenida 12 de Octubre, Edificio Altana Plaza, 6to piso.

La Compañía se dedica al desarrollo principalmente de los siguientes proyectos inmobiliarios: Estrella de Mar, Paraíso del Sur, Drom Plaza, Torres Yanuncay, entre otros y desde el año 2014 se dedica a la construcción de infraestructuras entre los cuales están: Aulas Móviles, Remodelación del ISSFA (Guayaquil), Instituto Técnico Superior (ITTS), Secob, entre otros.

Situación financiera mundial -

En el último trimestre del 2014 la situación económica mundial ha afectado la economía del país principalmente en lo relacionado a la disminución sustancial en el precio del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que generaría un importante déficit presupuestario durante el 2015. Adicionalmente la revalorización en el mercado mundial del Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: reajustes al Presupuesto General del Estado de manera tal de priorizar las inversiones, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante, entre otros, la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China). Adicionalmente, durante los años 2014 y 2013 ha establecido ciertas medidas con el fin de mejorar la balanza comercial, como lo son: incremento de salvaguardas y derechos arancelarios, así como restricciones a la importación de ciertos productos, entre otras medidas. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada y su impacto en la economía nacional y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada tiene efectos directos e importantes en sus operaciones, tales como: incremento en precios de materiales de construcción, acabados, insumos y equipamiento eléctrico y electrónico, e indirectamente sobre todos los demás ítems que son propios de los proyectos constructivos.

Lo expuesto ha originado la necesidad de efectuar un análisis de los costos planteados para las obras en ejecución, y ajustes en los costos proyectados para futuros emprendimientos. En lo referente a proyectos en desarrollo, se negociaron contratos sin reajuste de precios y se implementaron políticas de compras que ayudarán a paliar las secuelas de las medidas adoptadas por el Gobierno, pero que de ninguna manera anulan totalmente los efectos antes señalados; no obstante, permitirán a la Empresa, continuar operando en forma rentable.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Causal de Disolución

Si bien en el ejercicio 2014 la Compañía generó utilidad de US\$564,020 (2013: pérdida de US\$2,107,432) las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2014 totalizan US\$2,862,549 (2013: US\$3,435,060). Dicho volumen de pérdidas supera el monto máximo permitido por las normas legales vigentes y constituye una causal de disolución según la Ley de Compañías, a menos que sus accionistas propongan alternativas de solución a satisfacción de la Superintendencia de Compañías. El Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA, accionista principal, continuará proporcionando el apoyo financiero que pueda requerir la Compañía para continuar operando como una empresa en marcha.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General de fecha 7 de Abril de 2015 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 requieren las NIIF, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2014 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 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.

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.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.1.1 Cambios en las políticas contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución no ha adoptado con anticipación.

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

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas con relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa,	1 de enero 2018
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas "	1 de enero 2016
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2017
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de julio 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de julio 2016

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 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución 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 Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución.

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.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2014 y 2013, 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 las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a compañías relacionadas 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 cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a 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:

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

- i) Cuentas por cobrar comerciales (a clientes): Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes, por la adquisición de bienes inmuebles 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. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.
 - 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) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales 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 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 integrales bajo el rubro de Otros ingresos (egresos) financieros.
 - ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones principalmente con el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA por deudas en la concesión de los terrenos en los cuales se desarrollan los proyectos inmobiliarios. Los intereses devengados que corresponden a estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos 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

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de venta.

2.6 Contratos de construcción

Los ingresos de actividades ordinarias de los contratos de construcción de margen sobre el costo se reconocen por referencia a los costos recuperables incurridos en el periodo, más el margen de ganancia correspondiente, medido por la proporción que los costos incurridos hasta la fecha representan en los totales estimados para todo el contrato.

2.7 Activos fijos

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:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>	<u>Valor residual</u>
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.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.8 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 2014 y del 2013, 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.

2.9 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 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% 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.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.10 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) Vacaciones: Se registra el gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Provisiones por beneficios a empleados (Jubilación Patronal, Desahucio):

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 6.54% (2013: 7%) 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

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 en Otros resultados integrales en el período en el que surgen.

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

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

2.11 Provisiones corrientes

En adición a lo que se describe en la nota 2.10, 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.

2.12 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 basadas 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.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2.10).
- **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 se revertirán en el futuro.

4. 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 de Accionistas. Se identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Junta de Accionistas 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.

4.1 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 a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital. A la fecha de emisión de estos estados financieros, el principal accionista ha confirmado que continuará apoyando operativa y económicamente a la compañía.

4.2 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. Consideramos que el riesgo de mercado con una probabilidad menor de ocurrencia, tomando en cuenta que la operación de la Compañía es en el ámbito local y la totalidad de sus operaciones es en dólares estadounidenses.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía y que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y equivalentes de efectivo y las cuentas por cobrar comerciales. El efectivo es mantenido solo en instituciones con una calificación de riesgo superior a "A-".

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con empresas que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

(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.

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	913,008	-	-
Cuentas por pagar con compañías relacionadas	5,905,178	1,232,636	-
<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1,393,214	-	-
Cuentas por pagar con compañías relacionadas	7,976,271	6,807,465	-

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 2014 y 2013 fueron los siguientes:

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por pagar con compañías relacionadas	7,137,814	14,783,736
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	913,008	1,393,214
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(6,245,979)</u>	<u>(1,652,128)</u>
Deuda neta	1,804,843	14,524,822
Total Patrimonio	<u>1,797,277</u>	<u>(1,109,712)</u>
Capital total	<u>3,602,120</u>	<u>13,415,110</u>
Ratio de apalancamiento	50%	108%

Con fecha 4 de agosto del 2014, mediante Acta de Junta General de Accionistas la Compañía, se decide realizar aportes para futuras capitalizaciones por un monto de US\$2,334,479. Valor que fue descontado de la cuenta por pagar a compañías relacionadas, a fin de mejorar el ratio de apalancamiento de la entidad. Con fecha 18 de febrero de 2015, se realizó en el registro mercantil, el aumento de capital originado de los aportes mencionados.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>A131 de diciembre de 2014</u>		<u>A131 de diciembre de 2013</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.245.979	-	1.652.128	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	2.397.954	-	1.085.945	-
Compañías relacionadas	1.111.671	-	475.241	-
Otras cuentas por cobrar	79.893	-	85.508	-
	<u>3.589.518</u>	-	<u>1.646.694</u>	-
Total activos financieros	<u>9.835.497</u>	-	<u>3.298.822</u>	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	913.008	-	1.393.214	-
Compañías relacionadas	5.905.178	1.232.636	7.976.271	6.807.465
Total pasivos financieros	<u>6.818.186</u>	<u>1.232.636</u>	<u>9.369.485</u>	<u>6.807.465</u>

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.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

6. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

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

2014

	Costo de ventas	Gastos de ventas	Gastos administrativos	Total
Consumo de materias primas	9,519,342	-	-	9,519,342
Remuneraciones y beneficios sociales	-	41,305	413,701	455,006
Publicidad y promociones	-	19,506	7,195	26,701
Arriendos	-	3,953	139,385	143,338
Energía y agua	-	5,096	17,864	22,960
Depreciaciones y amortizaciones	-	-	30,912	30,912
Servicios de asesoría técnica	-	11,384	55,223	66,607
Otros gastos	-	41,073	255,612	296,685
	<u>9,519,342</u>	<u>122,317</u>	<u>919,892</u>	<u>10,561,551</u>

2013

	Costo de ventas	Gastos de ventas	Gastos administrativos	Total
Consumo de materias primas	7,657,286	-	-	7,657,286
Remuneraciones y beneficios sociales	35,159	36,273	213,069	284,501
Publicidad y promociones	-	18,100	3,081	21,181
Arriendos	-	5,113	134,447	139,560
Energía y agua	-	1,966	2,862	4,828
Depreciaciones y amortizaciones	1,734	819	27,983	30,536
Servicios de asesoría técnica	2,698	20,771	91,731	115,200
Otros gastos	3,058	37,293	261,568	301,919
	<u>7,699,935</u>	<u>120,335</u>	<u>734,741</u>	<u>8,555,011</u>

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo en caja	33,740	3,014
Bancos (1)	5,780,433	366,481
Inversiones a corto plazo (2)	<u>431,806</u>	<u>1,282,633</u>
	<u>6,245,979</u>	<u>1,652,128</u>

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

(1) La cuenta bancos al 31 de diciembre está conformada por:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco Pacífico S.A.	5,449,164	-
Banco General Rumíñahui S.A.	166,777	291,374
Banco Pichincha C.A.	163,478	68,056
Banco de la Producción S.A. Produbanco - Promérica	1,014	7,051
	<u>5,780,433</u>	<u>366,481</u>

(2) El detalle de las inversiones a corto plazo es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco Pichincha C.A. (Overnight, tasa de 1.25% anual)	205,861	926,633
Banco General Rumíñahui (Póliza de Acumulación, tasa de 4.15% anual)	200,653	-
Produbanco (Póliza de acumulación, plazo de 62 días, tasa 3.29% anual)	25,292	356,000
	<u>431,806</u>	<u>1,282,633</u>

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

La cartera de cuentas por cobrar comerciales se ha concentrado principalmente en los proyectos inmobiliarios Estrella de Mar y Paraíso del Sur. Corresponden a clientes que están a la espera de cancelar el valor total del inmueble a través de créditos hipotecarios con entidades públicas, principalmente Banco del Instituto de Seguridad Social - BIESS, Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI, estas instituciones transfieren directamente el monto hipotecario a la Compañía.

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

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
<u>Vencidos</u>				
0 a 30 días	1,962,621	77%	35,510	3%
31 a 60 días	-	0%	-	0%
61 a 90 días	-	0%	-	0%
91 a 180 días	-	0%	-	0%
más de 180 días (1)	<u>587,158</u>	23%	<u>1,202,372</u>	97%
	2,549,779		1,237,882	
Provisión por deterioro	<u>(151,825)</u>		<u>(151,937)</u>	
	<u>2,397,954</u>		<u>1,085,945</u>	

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

9. ANTICIPOS PROVEEDORES

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aislapol S.A. (1)	6,521,428	-
Landívar Vélez Jorge Gustavo	330,266	303,501
Daldry S.A.	247,107	290,899
Del Pezo Yagual Jaime Javier	-	25,000
MepalEcuador S.A.	-	43,054
Otros Anticipos	<u>594,247</u>	<u>2,923</u>
	<u>7,693,049</u>	<u>665,377</u>

- (1) La entidad ha entregado en calidad de anticipo un valor de US\$ 6,521,428 al proveedor Aislapol S.A., quien se encarga de los rellenos, paredes, losas de los nuevos proyectos que se están realizando desde diciembre del 2014.

10. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Materiales de construcción	117,633	52,646
Construcciones en proceso (1)	2,765,824	895,368
Proyectos destinados para la vivienda (2)	<u>5,513,932</u>	<u>11,564,695</u>
	<u>8,397,389</u>	<u>12,512,709</u>

- (1) Durante el año 2014 la compañía ha ejecutado nuevos proyectos los cuales se encuentran en curso, los mismos conceptos al Proyecto ITTS (Aulas Móviles del Ministerio de Educación (MINEDUC)) y al proyecto SECOB, principalmente estos proyectos están abarcando el 85% de las obras en curso, adicionalmente mantienen otros proyectos de viviendas.
- (2) Constituye los proyectos en los cuales se posee viviendas, lotes y parqueaderos pendientes de venta o pendiente de legalización de escrituras principalmente del proyecto Isla Mocoli (Provincia del Guayas) abarca el 65% del total de inventarios el 35% por ciento restante lo constituyen los proyecto Paraíso del Sur, Drom plaza y Estrella del Mar, ubicados en Quito.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

11. **ACTIVOS FIJOS**

	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de Oficina	Máquina y Herramientas	Vehículos	Equipos de Computación	Otros Activos Menores	Total
Costo	37,823	30,222	12,922	246,009	74,471	36,222	10,274	447,942
Depreciación acumulada	(11,114)	(17,704)	(5,547)	(106,905)	(41,830)	(32,150)	(16,559)	(231,809)
Valoren libros al 1 de enero 2013	26,709	12,517	7,375	139,104	32,641	4,072	(6,285)	216,133
Mo vimie nto 2013								
Adiciones	-	8,483	607	-	27,500	22,834	-	59,424
Venta	(37,823)	-	-	-	-	(15,991)	-	(53,814)
Bajas, neto	-	(2,305)	(4,277)	(196,249)	-	-	(5,035)	(207,866)
Bajas (depreciación acumulada)	12,847	349	2,239	103,989	-	8,280	7,496	135,201
Depreciación de laño	(1,734)	(2,713)	(660)	(4,300)	(28,314)	2,175	274	(35,272)
Al 31 de diciembre de 2013								
Costo	-	36,399	9,252	49,760	101,971	43,066	5,239	245,686
Depreciación acumulada	-	(20,068)	(3,968)	(7,216)	(70,144)	(21,694)	(8,790)	(131,880)
Valoren libros al 31 de diciembre de 2013	-	16,331	5,284	42,544	31,827	21,371	(3,551)	113,806
Mo vimie nto 2014								
Adiciones	-	-	2,658	-	-	6,758	-	9,416
Transferencias	-	772	952	7,208	-	3,515	(7,208)	5,239
Bajas, neto	-	(27)	-	(5,959)	-	-	-	(5,986)
Bajas (depreciación acumulada)	-	27	-	-	-	-	-	27
Transferencia de depreciación	-	(756)	(669)	(571)	-	(3,515)	5,511	-
Depreciación de laño	-	(2,240)	(154)	(10,794)	(15,161)	(7,569)	2,280	(33,638)
Al 31 de diciembre de 2014								
Costo	-	37,144	12,862	51,009	101,971	53,339	(1,969)	254,355
Depreciación acumulada	-	(23,037)	(4,791)	(18,581)	(85,305)	(32,778)	(999)	(165,491)
Valoren libros al 31 de diciembre de 2014	-	14,107	8,071	32,428	16,666	20,560	(2,968)	88,864

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2014 y 2013 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:

<u>Compañía relacionada</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Gastos</u>				
Holdindine S.A.	Control común	Intereses	37,736	9,725
Holdindine S.A.	Control común	Arriendos	-	120,000
Aerostarfabco S.A.	Control común	Alimentación	-	23,223
Sepriv Cía. Ltda.	Control común	Guardiana	-	100,485
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA	Accionista	Intereses	925,063	523,150
			<u>962,799</u>	<u>776,583</u>
<u>Venta</u>				
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA	Accionista	Servicio de construcción	1,122,638	1,246,519
			<u>1,122,638</u>	<u>1,246,519</u>

Composición de los principales saldos con compañías y partes relacionadas:

<u>Compañía relacionada</u>	<u>Relación</u>	<u>Moneda</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Cuentas por cobrar con compañías relacionadas</u>				
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA	Accionista	US\$	1,073,189	364,287
Otras relacionadas	Control común	US\$	38,482	110,954
			<u>1,111,671</u>	<u>475,241</u>
<u>Anticipos con compañías relacionadas</u>				
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA (1)	Accionista	US\$	2,156,457	4,942,250
			<u>2,156,457</u>	<u>4,942,250</u>
<u>Cuentas por pagar - Compañías relacionadas - corto plazo</u>				
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA (2)	Accionista	US\$	5,905,178	7,503,879
Dinmob C.A.	Control común	US\$	-	472,392
			<u>5,905,178</u>	<u>7,976,271</u>
<u>Cuentas por pagar - Compañías relacionadas - largo plazo</u>				
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA (2)	Accionista	US\$	1,232,636	6,807,465
			<u>1,232,636</u>	<u>6,807,465</u>

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Estos rubros corresponden al valor anticipado al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA, por concepto del costo de los terrenos que son propiedad de esta institución, donde se realiza la construcción de los distintos proyectos inmobiliarios. Estos anticipos se van recuperando mediante la venta de los lotes individuales de los proyectos inmobiliarios a terceros.
- (2) Montos pendientes de pago al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA, por concepto del costo de los terrenos que son transferidos directamente al comprador del inmueble una vez que se ha completado el pago del bien. Estos saldos generan una tasa de interés anual del 8.99% y son liquidados semestralmente.

Remuneraciones personal clave de la gerencia

Durante los años 2014 y 2013 se canceló en concepto de remuneración a la Gerencia General US\$28,700 y US\$13,992 respectivamente.

13. ANTICIPO DE CLIENTES

Son los abonos entregados por parte de los adquirentes en el caso de la Viviendas los cuales serán facturados al momento que el dueño del Inmueble pague la totalidad del mismo y abonos por proyectos de construcción corresponden a avance de obra según los contratos de construcción donde se estipula la entrega de un porcentaje del total del contrato para inicios de los trabajos los cuales serán reconocidos mediante planilla de avance de obra.

Composición:

<u>Proyectos Inmobiliarios</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Isla Mocoli	2,370,005	4,139,051
Paraíso del Sur	435,653	923,062
La Delicia	583,488	-
Drom Plaza	378,356	445,576
Estrella del Mar	44,765	89,723
Otros menores	13,878	96,466
	<u>3,826,145</u>	<u>5,693,878</u>
<u>Proyectos de Construcción</u>		
Instituto Técnico Superior Taniuchí	3,074,271	-
Proyecto Aulas Móviles	8,682,470	-
Proyecto Secob	1,234,864	-
Escuela Superior Naval	587,622	-
Universidad de Guayaquil	595,620	595,620
Remodelación Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA	199,576	-
	<u>14,374,423</u>	<u>595,620</u>
	<u>18,200,568</u>	<u>6,289,498</u>

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

14. IMPUESTOS

Conciliación contable tributaria 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:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta	684,165	-
Menos - Amortización pérdidas tributarias	(171,050)	-
Más - Gastos no deducibles (1)	<u>33,000</u>	<u>-</u>
	<u>(138,050)</u>	<u>-</u>
Base tributaria	546,115	-
Base impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta del año (2)	120,145	-
Anticipo mínimo generado	-	109,531
Menos - Crédito tributario	<u>(69,755)</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u><u>50,390</u></u>	<u><u>109,531</u></u>

- (1) Corresponde principalmente costos y gastos no sustentados en los comprobantes de venta autorizados por el Reglamento de Comprobantes, Retención y Documentos Complementarios.
- (2) La compañía en el año 2013 genero pérdidas por lo que en el año mencionado el Impuesto a la renta determinado correspondió al anticipo mínimo pagado, US\$109,531 más el Impuesto a la renta diferido de US\$166,145.

a) El detalle de impuestos por recuperar es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Crédito tributario	66,333	49,147
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	<u>27,117</u>	<u>63,025</u>
	<u><u>93,450</u></u>	<u><u>112,172</u></u>

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición de gasto de Impuesto a la renta:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta corriente	50,390	109,531 (1)
Impuesto a la renta diferido	-	166,145
	<u>50,390</u>	<u>275,676</u>

(1) Impuesto a la renta determinado a través del cálculo de anticipo mínimo, al ser mayor se convierte en Impuesto a la renta del año corriente.

b) Situación fiscal -

Los años 2011 al 2013 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

c) Otros Asuntos –Reformas tributarias

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos Tributarios:

1. Modificación de la tarifa general de impuesto a la renta, en ciertos casos.
2. Reconocimiento de impuesto diferido para fines tributarios.
3. No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos;
4. Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
5. Se establecen nuevos porcentajes de base imponible para los pagos al exterior por primas de cesión o reaseguros;
6. Extensión a 10 años del período de exoneración del pago de impuesto a la renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
7. Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
8. Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
9. Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25%. dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
10. Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

11. Mecanismo de control que deben aplicar los fabricantes de bienes gravados con ICE para la identificación, marcación y rastreo de dichos bienes.

A la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración está analizando y evaluando los posibles efectos y considera que estas reformas no tendrán un impacto significativo en las operaciones y los resultados de la Compañía.

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprende 1,800,000 acciones de un valor nominal de US\$1 cada una.

16. 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 deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

17. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no hayan sido revelados en los mismos.

* * * *