

YA INGRESADO

LA CUADRA COMPAÑÍA
INMOBILIARIA Y
COMERCIALIZACION S.A.
INMOSOLUCIÓN

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL
2003 Y 2002

Ingresos al curso
y archivar en el Dto.

04.05.10

a Pto endudamiento.

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

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002

87857

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

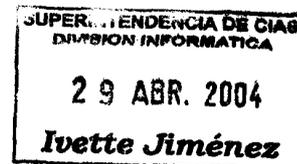
Balances generales

Estados de pérdidas y ganancias

Estados de evolución del patrimonio

Estados de flujo de fondos

Notas a los estados financieros



Abreviaturas usadas:

US\$. Dólares estadounidenses

NEC 17 Norma Ecuatoriana de Contabilidad No 17. Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización.

I.S.S.F.A. Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas – I.S.S.F.A.



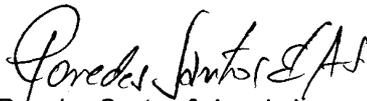
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

26 de marzo del 2004

A los miembros del Directorio y
accionista de

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

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, al 31 de diciembre del 2003 y 2002 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y del flujo de fondos por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.
2. Nuestras auditorias se realizaron de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoria incluye el examen, basándose en pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para expresar una opinión.
3. 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 del 2003 y 2002 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.


Paredes Santos & Asociados
No. de registro en la
Superintendencia de
Compañías: 327


Dr. Luis Paredes
Socio
No. de Registro Nacional
de Contadores: 8376

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION
BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	2003	2002	PASIVO Y PATRIMONIO	2003	2002
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos	340,012	284,811	Proveedores	21,386	58,628
Inversiones Bancarias	707,678		Anticipos para construcción	2,300,775	2,546,757
Documentos y cuentas por cobrar			Relacionadas	967,740	807,856
Clientes	551,320	24,922	Otras cuentas por pagar	150,562	30,847
Relacionadas	513,927	816,300	Beneficios sociales	17,647	16,366
Contratistas	293,594	137,439	Impuestos	289,696	41,551
Empleados	712	2,432	Total del pasivo corriente	<u>3,747,806</u>	<u>3,502,005</u>
Otros	3,321	3,292		<i>3,502,005</i>	
Inventarios	278,074	12,079			
Gastos anticipados	68,468	31,231			
Total del activo corriente	<u>2,757,106</u>	<u>1,312,506</u>			
OBRAS EN PROCESO	1,874,251	2,843,309	PATRIMONIO (ver estado adjunto)	981,598	746,433
ACTIVOS FIJOS	97,547	92,123		746,433	
OTROS ACTIVOS	500	500			
Total del Activo	<u>4,729,404</u>	<u>4,248,438</u>	Total Pasivo y Patrimonio	<u>4,729,404</u>	<u>4,248,438</u>

Interest recd. 4,448,848

4,248,438

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

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

**ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
INGRESOS		
Servicios de Construcción	3,536,176	120,586
Fiscalización y avalúos	126,054	170,914
Promoción y ventas	6,264	559,483
Ingresos por arriendos	42,013	22,759
	<u>3,710,507</u> <i>o</i>	<u>873,742</u>
COSTOS		
Servicios de Construcción	(2,679,149)	(106,165)
Fiscalización y avalúos	(58,807)	(51,536)
Promoción y ventas		
Por arriendos	(61,464)	(40,052)
	<u>(2,799,420)</u>	<u>(197,753)</u>
Utilidad Bruta	911,087	675,989
Gastos de administración	(142,248)	(140,442)
Gastos de ventas	(48,106)	(41,678)
Arrendamiento mercantil	(432,153)	(391,719)
Gastos Financieros	(1,828)	(18,126)
Otros Ingresos (egresos) neto	37,975	11,637
	<u>324,727</u>	<u>95,661</u>
Utilidad del ejercicio	<u><u>324,727</u></u>	<u><u>95,661</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 y 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes futura capitalizacion</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2001	24,000	50,000	4,971	985	114,999	194,955
Participación trabajadores e impuesto a la renta					(21,183)	(21,183)
Apropiación de reserva legal			4,916		(4,916)	-
Aporte de accionista		477,000				477,000
Incremento de capital	617,000	(527,000)	(1,100)		(88,900)	-
Utilidad neta del año					95,661	95,661
Saldo al 1 de enero del 2002	641,000	-	8,787	985	95,661	746,433
Participación trabajadores e impuesto a la renta					(34,727)	(34,727)
Apropiación de reserva legal			6,099		(6,099)	-
Distribución dividendos					(54,835)	(54,835)
Utilidad neta del año					324,727	324,727
Saldo al 31 de diciembre del 2003	641,000	-	14,886	985	324,727	981,598

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.

**ESTADOS DE FLUJO DE FONDOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	3,184,109	873,274
Efectivo pagado a proveedores	(2,591,216)	(741,317)
Pago a empleados y funcionarios	(213,889)	(103,675)
Intereses pagados	(1,828)	(18,126)
Compañías relacionadas	462,257	(220,046)
Otros ingresos netos	<u>37,976</u>	<u>11,637</u>
Fondos netos provistos por actividades de operación	877,409	(198,253)
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
(Incremento) disminución de Activo fijo neto	<u>(24,967)</u>	<u>(46,163)</u>
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	(24,967)	(46,163)
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:		
Participación trabajadores y empleados e impuesto a la renta	(34,728)	(21,183)
Aporte de capital de accionista		477,000
Distribución de dividendos	<u>(54,835)</u>	<u> </u>
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	<u>(89,563)</u>	<u>455,817</u>
Aumento (Disminución) neta de fondos	762,879	211,401
Efectivo al principio de año	<u>284,811</u>	<u>73,410</u>
Efectivo e inversiones al fin del año	<u><u>1,047,690</u></u>	<u><u>284,811</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

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

**ESTADOS DE FLUJO DE FONDOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)**

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provistos por actividades de operación		
Utilidad (Pérdida) neta del año	324,727	95,661
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	19,543	14,649
	<u>344,270</u>	<u>110,310</u>
 Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	(378,488)	(495,196)
Inventarios	(265,995)	(10,221)
Obras en curso	969,058	(1,690,731)
Gastos anticipados	(37,237)	36,329
Cuentas y documentos por pagar	(3,625)	290,487
Anticipo de clientes	0	1,544,877
Obligaciones Laborales	1,281	12,798
Obligaciones fiscales	248,145	3,094
	<u>877,409</u>	<u>(198,253)</u>
Fondos netos provistos por actividades de operación	<u>877,409</u>	<u>(198,253)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2003 y 2002**

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida mediante escritura pública del 13 de enero de 1999, modificada el 17 de octubre del 2002. El objeto social es el de dedicarse a la construcción, promoción, compra – venta de bienes muebles e inmuebles, administración y comercialización de proyectos inmobiliarios, realización de estudios, diseños, planificación, construcción, fiscalización de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos, carreteras, canales de riego; urbanismos, obras de ingeniería sanitaria, eléctrica, vial, hidráulica, prestación de servicios administrativos, técnicos y especializados y en general toda clase de contratos civiles y mercantiles.

Como se menciona en la Nota 12 con fecha 24 de mayo del 2000 la compañía firma un Convenio de Asociación o Cuentas en Participación denominada Asociación Huancavilca con Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. y el I.S.S.F.A, con el propósito de desarrollar el proyecto inmobiliario denominado Ciudad Huancavilca, en la ciudad de Guayaquil. El mencionado proyecto es de intención de largo plazo.

La compañía durante el año 2002 firmó dos mandatos con su único accionista I.S.S.F.A., los mismos que tienen como objetivo la ejecución de los proyectos de vivienda denominados Disnastía y Paraíso del Sur en la ciudad de Quito, proyectos por los cuales la compañía no recibe ningún tipo de ingresos. Para el año 2003 se firmó otro mandato el cual tiene como objeto la ejecución del proyecto de Urbanización Jardines de Amagasí en la ciudad de Quito. Estos proyectos se los mantiene registrados dentro de los libros de la compañía desde el inicio de los mismos. A partir del año 2003 se registran en cuentas independientes que demuestran el flujo y usos de los fondos generados en dichos proyectos. (ver nota 13).

Con fecha 4 de enero del 2002 la compañía firma un contrato de arrendamiento mercantil financiero con el I.S.S.F.A. de cuarenta y dos locales comerciales, veinte y siete bodegas y, veinte y nueve parqueaderos sobre los cuales la compañía tiene el derecho de hacer uso la opción de compra pagando su valor residual. (ver nota 14)

La compañía en el año 2003 ha terminado su proyectos propios de construcción de viviendas, los mismos que se encuentran reflejados en mayores ingresos generados con relación al año pasado. Para el año 2004, la compañía se encuentra operando básicamente en los mandatos entregados por su único accionista, sobre los cuales la compañía recibirá como ingreso ciertos porcentajes estipulados en los mandatos (ver nota 13).

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES**

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificados para inventarios,

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)**

propiedad planta y equipo, y cargos diferidos; y patrimonio de acuerdo a procedimientos de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17.

b. Ingresos y gastos

Ingresos

Los ingresos por servicios de construcción se reconocen una vez que se ha terminado la construcción de las viviendas, y se emiten las facturas a los clientes respectivos:

Costos

Se reconoce el total de los costos incurridos hasta la fecha en la cual se han reconocido los ingresos por los contratos de servicios de construcción.

Otros ingresos y gastos

Se registran en base a lo devengado.

c. Inventarios

Los inventarios se presentan al costo de adquisición, los cuales no exceden su valor de mercado.

d. Gastos anticipados

Corresponden a impuestos fiscales retenidos efectuados a la compañía.

e. Obras en curso

Corresponden a los costos de los terrenos y los costo incurridos en las obras de construcción de los proyectos en proceso. Cuyos saldos no exceden a los valores de realización de lo mismos.

f. Activos Fijos

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos depreciación acumulada.

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

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

g. Anticipos para Construcción

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)**

Corresponden a los valores recibidos de clientes por la compra de las viviendas en los proyectos inmobiliarios que se encuentran en curso. Dichos anticipos son aplicados al precio final de compra, una vez que los inmuebles han sido entregados

h. Provisión cuentas incobrables

La compañía no ha registrado provisión alguna, por considerar que sus cuentas se encuentran respaldadas por créditos hipotecarios que los clientes deberán obtener para tener acceso a las viviendas comercializadas.

i. Participación de los trabajadores en las utilidades

Corresponde a la provisión del 15% de la utilidad anual que la compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral. La compañía registra esta provisión el año siguiente al cual se origina.

j. Provisión para impuesto a la renta

A partir del año 2001, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. La compañía provisiona el 25% el año siguiente al cual se origina.

k. Reserva de capital

De acuerdo con la NEC 17 se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta reexpresión monetaria, a la cuenta Reserva de capital. Según disposiciones legales vigentes a partir de diciembre del año 2001 esta reserva puede ser utilizada para compensar pérdidas de ejercicios anteriores y/o para incrementos de capital.

NOTA 3 - CAJA BANCOS

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002 comprende:

(Ver página siguiente)

NOTA 3 - CAJA BANCOS
(continuación)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Caja General	6,621	
Caja Chica	300	300
Fondos Rotativos	2,111	1,454
Banco Rumiñahui	49,632	131,257
Banco del Pichincha	144,798	5,296
Banco Internacional	3,585	
Banco Rumiñahui - Quitumbe (1)	(1,024)	146,504
Banco del Pichincha - Amagasi (1)	35,590	
Banco del Pichincha - Dinastia (1)	43,813	
Banco Guayaquil - Amagasi (1)	54,586	
	<u>340,012</u>	<u>284,811</u>

(1) Dinero que corresponde a los proyectos que se lo realiza por mandato entregado por parte del I.S.S.F.A. (Ver nota 1 y 13).

NOTA 4 – INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002 comprende:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Banco del Pichincha (1)	300,430	-
Banco de Guayaquil (1)	407,248	
	<u>707,678</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a inversiones a corto plazo que la compañía realiza, las que generan una tasa de interés que oscila entre el 5% y 6%, anual. Estas inversiones corresponde a dinero de los proyectos encargados por mandato del I.S.S.F.A. (Ver notas 1 y 13).

NOTA 5 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002 comprende:

(ver página siguiente)

**NOTA 5 – INVENTARIOS
(continuación)**

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Bloque y adoquin	16,511	12,079
Materiales de Construcción (1)	78,248	
Producto terminado - casas (2)	183,315	
	<u>278,074</u>	<u>12,079</u>

(1) Corresponde a material de construcción utilizado en los diferentes proyectos, en los que se incluye US\$ 52.660, de materiales por los proyectos de mandato del I.S.S.F.A. (Ver notas 1 y 13).

(2) Corresponde a viviendas que se han terminado de construir que aún no han sido vendidas en los proyectos Ruta del Sol y Limonar.

NOTA 6 – OBRAS EN CURSO

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002 comprende:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Paraíso del Norte (1)	-	1.278.228
Proyecto Ruta del Sol (2)	-	725.179
Limonar (3)	-	571.634
Ruta del Sol II Etapa (4)	-	153.855
Paraíso del Sur (5)	623.314	50.639
Edificio Dinastía (5)	867.142	10.546
Geraneos II	46.916	
Amagasi del Inca (5)	284.017	
Ricaurte (6)	52.862	
Otros menores	-	53.228
	<u>1.874.251</u>	<u>2.843.309</u>

(1) Incluye costos de construcciones incurridos hasta el año 2002, proyecto de construcción de 98 viviendas destinadas a la venta. Este proyectos se encuentra ubicado en el sector de Calderón, Quito, proyecto que fue liquidado durante el año 2003.

(2) Incluye costos de construcción incurridos hasta el año 2002. Por construcción de 60 casas y 4 locales comerciales ubicadas en San Antonio de Pichincha – Sector Rumicucho, proyecto liquidado en el año 2003.

(3) Incluye costos de construcción acumulados hasta el año 2002. Por construcción de 43 casas ubicadas en San Antonio de Pichincha, proyecto que fue liquidado en el año 2003.

**NOTA 6 – OBRAS EN CURSO
(continuación)**

(4) Incluye costos de construcción acumulados hasta el año 2002. Por construcción de 19 casas ubicadas en San Antonio de Pichincha – Sector Rumicucho, proyecto liquidado en el año 2003.

(5) Corresponde a proyectos del mandato del I.S.S.F.A. (ver notas 1 y 13). Incluyen costos de construcción acumulados hasta el año 2003.

(6) Corresponde a costos de construcción acumulados hasta el año 2003, por el proyecto a realizarse en la ciudad de Cuenca.

NOTA 7 – ACTIVO FIJO

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002 comprende:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	Tasa anual de depreciación %
Maquinaria y equipo de construcción	54,391	46,841	10%
Muebles de oficina	17,672	15,748	10%
Equipo de oficina	13,741	10,644	10%
Equipos de computación	19,917	12,089	33%
Vehiculos	28,999	28,999	20%
Instalaciones y adecuaciones	1,200	453	10%
Activos menores (Cuenca)	4,023	202	10%
	<u>139,943</u>	<u>114,976</u>	
Menos:			
Depreciación acumulada	(42,396)	(22,853)	
Total al 31 de diciembre del 2003 y 2002	<u><u>97,547</u></u>	<u><u>92,123</u></u>	

El movimiento del año del rubro es el siguiente:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldos netos al inicio del año	92,123	60,609
Adiciones y retiros (netos)	24,967	46,163
Depreciación del año	(19,543)	(14,649)
Saldos netos al final del año	<u><u>97,547</u></u>	<u><u>92,123</u></u>

NOTA 8 – ANTICIPOS PARA CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002 este rubro comprende:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Paraíso del Norte	6,561	1,479,520
Ruta del Sol	10,475	592,867
Paraíso del Sur (1)	569,346	195,160
Limonar		263,924
Edificio Dinastía (1)	411,619	15,096
Parque Ingles	107,672	
Jardines de Amagasi (1)	1,157,652	
Ricaurte	18,100	190
Geranios II	15,600	
Santo Domingo	3,750	
Saldo al 31 de diciembre del 2003 y 2002	<u>2,300,775</u>	<u>2,546,757</u>

(1) Corresponde a anticipos recibidos de los proyectos que se llevan a cabo según el mandato del I.S.S.F.A (ver notas 1 y 13).

NOTA 9 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Las principales transacciones efectuadas durante el año 2002 y 2003 son las siguientes:

(ver página siguiente)

**NOTA 9 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS
(continuación)**

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
INGRESOS		
I.S.S.F.A.		
Arriendos	30,256	16,118
Alicuotas	11,757	5,549
Corretajes	6,263	-
Fideicomiso Huancavilca II - III		
Fiscalización de obras	77,381	123,393
Promoción de obras - Utilidades	-	446,429
Comisiones Ganadas	-	99,012
GASTOS		
De proyectos		
I.S.S.F.A.		
Costo de construcción	-	-
Administración de inmuebles	61,463	43,918
Huancavilca		
Fiscalización Huancavilca II - III	51,356	41,259
Promoción	-	1,481
De administración		
Arriendos - Leasing	462,989	462,989
Contribuciones	-	6,000
Financieros		
Intereses	977	51,908

Los saldos con entidades relacionadas al 31 de diciembre del 2003 y 2002 son:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Documentos y cuentas por cobrar		
I.S.S.F.A.	8,361	28,950
Construccionador	640	
Fideicomiso Huancavilca II - III (1)	504,926	787,350
	<u>513,927</u>	<u>816,300</u>
Cuentas por pagar		
I.S.S.F.A.		
Arriendos - Leasing	954,127	690,259
Préstamo (2)	-	100,000
Intereses		10,310
Otros	13,613	7,287
	<u>967,740</u>	<u>807,856</u>

**NOTA 9 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS
(continuación)**

- (1) Corresponde a saldo por comisiones, fiscalización y utilidades generados en el proyecto inmobiliario Huancavilca.
- (2) Préstamo cancelado durante el año 2003, que generó un interés a una tasa del 16%.

NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2002 comprende 641,000 acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una, según escritura pública del 19 de noviembre del 2002.

NOTA 11 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 12 – CONVENIO DE ASOCIACIÓN

Como se menciona en la nota 1 la compañía en conjunto con Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. y el I.S.F.F.A constituyeron la Asociación o Cuentas en Participación Huancavilca según escritura del 24 de mayo del 2000. El objeto de esta asociación es la realización de los estudios urbanísticos, arquitectónicos y técnicos, la construcción de la totalidad de obras y la promoción y ventas de los bienes inmuebles proyectados.

La compañía se encargará de la fiscalización, promoción, comercialización y venta de los bienes inmuebles que se construyan, especialmente en el sector de las Fuerzas Armadas, a cambio la compañía recibirá:

- Una comisión sobre las ventas de inmuebles construidos en virtud de dicha asociación.
- La devolución de los aportes entregados para la constitución de la asociación, más los respectivos interés.
- Como retribución adicional recibirá al final de cada etapa del proyecto, el 50% de los excedentes de dinero si los hubiere, producto de la conjugación de los ingresos percibidos en la construcción menos los gastos de la misma.

Con el objeto de llevar a cabo el proyecto inmobiliario, la Asociación constituyó los Fideicomisos Huancavilca II y Huancavilca III mediante escrituras pública del 10 de julio del 2000 y 22 de agosto del 2001 respectivamente, cuya finalidad es la de administrar los recursos fideicomitados con miras a la construcción del proyecto inmobiliario Ciudad Huancavilca, en la ciudad de Guayaquil.

NOTA 13 – MANDATO – I.S.S.F.A.

Con fechas 27 de septiembre del 2002 y 14 de noviembre del 2002, según escrituras públicas la compañía recibe un Mandato por parte de su accionista I.S.S.F.A., con el propósito de que se lleve a cabo los proyectos inmobiliarios Paraíso del Sur y Dinastía en la ciudad de Quito. Con fecha 3 de junio del 2003 según escritura pública se recibe otro mandato para llevar a cabo el proyecto inmobiliario Urbanización Jardines de Amagasi también en Quito. De acuerdo a estos mandatos todos los valores que sean cancelados al I.S.S.F.A. se los realizará al costo, convirtiéndose así en un reembolso de gastos. Adicionalmente la compañía liquidará el proyecto y restituirá el I.S.S.F.A. el valor de su inversión y las correspondientes utilidades. La compañía recibirá como honorario un porcentaje por cada servicio que preste, hasta el año 2002 estos porcentajes no fueron pactados, para el año 2003 los porcentajes quedaron pactados de la siguiente manera:

	<u>Dinastia</u>	<u>Paraiso del Sur</u>	<u>Amagasi</u>
GERENCIA Y HONORARIOS DE CONSTRUCCION			
Honorarios de gerencia y administración	1.00%	1.00%	1.00%
Honorarios de construcción	5.37%	5.37%	3.50%
PLANIFICACION Y DISEÑO			
Planificación arquitectónico e ingeniería	2.00%	2.00%	1.00%
ADMINISTRACION DEL PROYECTO	2.00%	2.00%	0.50%
CREDITO Y CARTERA	1.00%	1.00%	0.90%
COSTO DE VENTA Y PUBLICIDAD	4.20%	4.20%	3.00%

Estos porcentajes fueron acordados de acuerdo al proyecto de factibilidad aprobado por el I.S.S.F.A.

NOTA 14 – ARRENDAMIENTO MERCANTIL

Con fecha 4 de enero del 2002 se firmó un contrato de Arrendamiento Mercantil Financiero con su accionista I.S.S.F.A., por cuarenta y dos locales comerciales, veinte y siete bodegas y veinte y nueve parqueaderos ubicados en el Centro Comercial Parque Inglés. El valor de este contrato es de US\$ 1,552,009, más los correspondientes intereses de US\$ 762,933. La forma de pago es de 5 cuotas anuales vencidas de US\$ 462,988; la compañía podrá hacer uso de su opción de compra una vez finalizado el contrato y cancelado una cuota adicional por la cantidad de US\$ 462,988, que corresponde al valor residual de la operación.

NOTA 15 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de emisión de estos estados financieros (26 de marzo del 2004) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.