



Paredes Santos
&
Asociados

Audidores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

30 de marzo del 2006

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 2005 y 2004 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 2005 y 2004 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 2005 y 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	<u>2005</u>	<u>2004</u>	PASIVO Y PATRIMONIO	<u>2005</u>	<u>2004</u>
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos	336.598	616.832	Proveedores	80.428	169.435
Inversiones Bancarias	397.757	750.000	Anticipos para construcción	2.745.370	5.146.555
Documentos y cuentas por cobrar			Relacionadas	699.962	625.813
Clientes	1.293.931	1.828.705	Otras cuentas por pagar	315.936	210.132
Relacionadas	222.289	502.268	Beneficios sociales	22.153	15.735
Contratistas	31.985	249.324	Impuestos	94.569	375.917
Empleados	3.526	-	Total del pasivo corriente	<u>3.958.418</u>	<u>6.543.587</u>
Otros	2.959	6.473			
Inventarios	483.806	308.074			
Impuestos anticipados	126.002	400.998			
Total del activo corriente	<u>2.898.853</u>	<u>4.662.674</u>			
OBRAS EN PROCESO	✓ 2.614.727	2.899.533	PATRIMONIO (ver estado adjunto)	1.684.314	1.124.586
ACTIVOS FIJOS	123.374	94.812			
OTROS ACTIVOS	5.778	11.154			
Total del Activo	<u>5.642.732</u>	<u>7.668.173</u>	Total Pasivo y Patrimonio	<u>5.642.732</u>	<u>7.668.173</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 2005 y 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2004	641.000	14.886	985	324.727	981.598
Participación trabajadores e impuesto a la renta				(118.595)	(21.183)
Apropiación de reserva legal		20.613		(20.613)	-
Distribución dividendos				(185.519)	(185.519)
Utilidad neta del año				447.102	447.102
Saldo al 1 de enero del 2005	641.000	35.499	985	447.102	1.124.586
Participación trabajadores e impuesto a la renta				(162.094)	(162.094)
Apropiación de reserva legal		28.506		(28.506)	-
Distribución dividendos				(256.502)	(256.502)
Utilidad neta del año				978.324	978.324
Saldo al 31 de diciembre del 2004	641.000	64.005	985	978.324	1.684.314

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 2005 y 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
INGRESOS		
Servicios de Construcción	4.002.457	2.829.216
Fiscalización y avalúos	111.565	307.591
Promoción y ventas	-	22.765
Ingresos por arriendos	79.147	74.351
	<u>4.193.169</u>	<u>3.233.923</u>
COSTOS		
Servicios de Construcción	(2.177.148)	(2.238.984)
Fiscalización y avalúos	(47.423)	(38.206)
Promoción y ventas		
Por arriendos	(54.082)	(53.710)
	<u>(2.278.653)</u>	<u>(2.330.900)</u>
 Utilidad Bruta	 1.914.516	 903.023
 Gastos de administración	 (440.048)	 (51.178)
Gastos de ventas	(61.835)	(15.540)
Arrendamiento mercantil	(462.988)	(462.988)
Gastos Financieros	(1.009)	
Otros Ingresos (egresos) neto	29.688	73.785
	<u>978.324</u>	<u>447.102</u>
 Utilidad del ejercicio	 <u>978.324</u>	 <u>447.102</u>

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

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y C

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

Saldos al 1 de enero del 2004

Participación trabajadores e impuesto a la renta
Apropiación de reserva legal
Distribución dividendos
Utilidad neta del año

Saldo al 1 de enero del 2005

Participación trabajadores e impuesto a la renta
Apropiación de reserva legal
Distribución dividendos
Utilidad neta del año

Saldo al 31 de diciembre del 2004

Las notas expli

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.

**ESTADOS DE FLUJO DE FONDOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 y 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	4.727.943	1.956.538
Efectivo pagado a proveedores	(5.096.926)	(831.382)
Pago a empleados y funcionarios	(175.178)	(179.270)
Intereses pagados	(1.009)	
Compañías relacionadas	354.128	(346.657)
Otros ingresos netos	29.688	73.785
	<hr/>	<hr/>
Fondos netos provistos por actividades de operación	(161.354)	673.014
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
(Incremento) disminución de Activo fijo neto	(52.527)	(33.778)
(Incremento) disminución de Cargos Diferidos neto		(15.980)
	<hr/>	<hr/>
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	(52.527)	(49.758)
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:		
Participación trabajadores y empleados e impuesto a la renta	(162.094)	(118.595)
Aporte de capital de accionista		
Distribución de dividendos	(256.502)	(185.519)
	<hr/>	<hr/>
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	(418.596)	(304.114)
Aumento (Disminución) neta de fondos	(632.477)	319.142
Efectivo al principio de año	1.366.832	1.047.690
Efectivo e inversiones al fin del año	<u>734.355</u>	<u>1.366.832</u>

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

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

**ESTADOS DE FLUJO DE FONDOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 y 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provistos por actividades de operación		
Utilidad (Pérdida) neta del año	978.324	449.157
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	23.965	36.513
Amortización	5.376	5.326
	<u>1.007.665</u>	<u>490.996</u>
 Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	1.032.080	(1.224.168)
Inventarios	(175.732)	(30.000)
Obras en curso	284.806	(1.027.337)
Gastos anticipados	274.996	(332.521)
Cuentas y documentos por pagar	(2.310.239)	2.711.735
Obligaciones Laborales	6.418	(1.912)
Obligaciones fiscales	(281.348)	86.221
	<u> </u>	<u> </u>
Fondos netos provistos por actividades de operación	<u><u>(161.354)</u></u>	<u><u>673.014</u></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 2005 y 2004**

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 a 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 Dinastía 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 Amagasi 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. Con fecha 5 de enero del 2005 se eleva a escrituras públicas unas Reformas a los mencionados mandatos por medio de los cuales se establece que Inmosolución S.A. por sí misma será la encargada de llevar a cabo todo el proyecto desde su construcción hasta su comercialización. De tal forma que se están registrando todos los ingresos, costos y gastos en los libros de Inmosolucion. Durante los años 2004 y 2005 se han liquidado los proyectos Dinastía y Jardines de Amagasi, cancelando las obligaciones al I.S.S.F.A. (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)

**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, 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.

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

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. Impuestos anticipados

Corresponden a impuestos fiscales tales como iva pagados en compras, anticipo para impuesto a la renta, y retenciones de impuestos realizadas a la compañía.

e. Obras en curso

Corresponden a los costos de los terrenos y los costos 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 2005 y 2004 comprende:

(ver página siguiente)

**NOTA 3 - CAJA BANCOS
(continuacion)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Caja General	-	54.278
Caja Chica	142	300
Fondos Rotativos	1.376	2.349
Banco Rumiñahui	26.898	62.247
Banco del Pichincha	11.881	46.356
Banco Internacional	11.873	53.112
Banco rumiñahui - Cuenca	40.039	23.971
Banco Internacional - Cuenca	21.113	20.313
Banco Rumiñahui - Quitumbe	140.059	152.301
Banco del Pichincha - Amagasi	58.717	108.128
Banco del Pichincha - Dinastia	21.852	40.426
Banco Guayaquil - Amagasi	2.648	53.051
	<u>336.598</u>	<u>616.832</u>

NOTA 4 - INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004 comprende:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Banco del Pichincha (1)	397.757	600.000
Banco de Guayaquil (1)		150.000
	<u>397.757</u>	<u>750.000</u>

(1) Corresponde a inversiones a corto plazo que la compañía realiza, las que generan una tasa de interés que oscila entre el 3% y 5% anual.

NOTA 5 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004 comprende:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Terrenos	121.000	
Materiales de Construcción	117.810	130.891
Producto terminado - casas (1)	244.996	177.183
	<u>483.806</u>	<u>308.074</u>

(1) Corresponde a viviendas que se han terminado de construir que aún no han sido vendidas en los proyectos Ruta del Sol y Quitumbe (manzana 14).

NOTA 6 – OBRAS EN CURSO

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004 comprende:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Paraíso del Sur (Mz 13-O)		524.890
Paraíso del Sur (Mz 16-I)	748.117	4.080
Paraíso del Sur (Mz 17-J)	64.246	14.720
Paraíso del Sur (Mz 15-Q)	182.543	29.596
Paraíso del Sur (Mz 14-P) segunda etapa	24.502	24.502
Paraíso del Sur (Mz 18-D)	14.721	14.646
Paraíso del Sur (Mz 13-O)	918.310	11.366
Paraíso del Sur (Mz 12-T)	30.098	26.880
Geraneos II	495.632	275.063
Amagasi del Inca		1.707.753
Ricaurte	127.157	266.829
Otros menores	9.401	-
	<u>2.614.727</u>	<u>2.900.325</u>

Corresponde a costos de construcción acumuladas hasta el año 2005, proyectos que se estiman sean liquidados durante el año 2006.

NOTA 7 – ACTIVO FIJO

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004 comprende:

(ver página siguiente)

NOTA 7 – ACTIVO FIJO
(continuación)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	Tasa anual de depreciación %
Edificios	28.500		
Maquinaria y equipo de construcción	96.974	80.483	10%
Muebles de oficina	20.305	18.078	10%
Equipo de oficina	14.195	14.344	10%
Equipos de computación	24.745	20.609	33%
Vehiculos	30.951	30.951	20%
Instalaciones y adecuaciones	1.200	1.200	10%
Activos menores (Cuenca)	10.282	9.060	10%
	<u>227.152</u>	<u>174.725</u>	
Menos:			
Depreciación acumulada	(103.778)	(79.913)	
Total al 31 de diciembre del 2005 y 2004	<u><u>123.374</u></u>	<u><u>94.812</u></u>	

El movimiento del año del rubro es el siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Saldos netos al inicio del año	94.812	97.547
Adiciones y retiros (netos)	52.527	33.778
Depreciación del año	<u>(23.965)</u>	<u>(36.513)</u>
Saldos netos al final del año	<u><u>123.374</u></u>	<u><u>94.812</u></u>

NOTA 8 – ANTICIPOS PARA CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004 este rubro comprende:

(ver página siguiente)

**NOTA 8 – ANTICIPOS PARA CONSTRUCCIÓN
(continuacion)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Ruta del Sol		781
Paraíso del Sur Mz 13 O	940.007	
Paraíso del Sur Mz 16 I	656.476	
Paraíso del Sur Mz 15 Q	301.143	
Paraíso del Sur Mz 17 J	470.924	
Paraíso del Sur Mz 19 C	3.200	
Paraíso del Sur		495.842
Limonar		108
Oasis del valle	4.102	
Jardines de Amagasi (1)		4.311.369
Ricaurte II	138.860	274.781
Geranios II	229.708	63.674
Santo Domingo	950	1.056
Saldo al 31 de diciembre del 2005 y 2004	<u>2.745.370</u>	<u>5.147.611</u>

(1) Como se menciona en la Nota 13 se llevó a cabo el proyecto Jardines de Amagasi, el cual fue liquidado durante el año 2005, y cancelado sus obligaciones al I.S.S.F.A. ✓

NOTA 9 – TRANSACCIONES Y SALDOS CON ENTIDADES RELACIONADAS

TRANSACCIONES

Las principales transacciones efectuadas durante el año 2005 y 2004 son las siguientes:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>FIDEICOMISO HUANCABILCA III</u>		
<u>Ingresos</u>		
Fiscalización de obras	31.626	57.998
Promoción de obras - Utilidades	-	22.765
Comisiones Ganadas por ventas	32.743	196.198
<u>Egresos</u>		
Fiscalización Huancavilca III	47.423	38.206
<u>ISSFA</u>		
Arriendos - Leasing	462.989	462.989

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

SALDOS

Los saldos con entidades relacionadas al 31 de diciembre del 2005 y 2004 son:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Documentos y cuentas por cobrar I.S.S.F.A.	64.906	63.225
Inmosolucion Cuenca	6.724	
Fideicomiso Huancavilca III (1)	<u>150.659</u>	<u>433.637</u>
	<u>222.289</u>	<u>496.862</u>
Cuentas por pagar I.S.S.F.A.		
Arriendos - Leasing	518.547	350.043
Terrenos (2)	146.076	259.381
Otros	<u>35.339</u>	-
	<u>699.962</u>	<u>609.424</u>

- (1) Corresponde a saldo por comisiones por ventas, trabajos de fiscalización y utilidades generados en el proyecto inmobiliario Huancavilca.
- (2) Corresponde a costo de terreno sobre los cuales se llevó a cabo el proyecto Amagásí del Inca.

NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2005 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. Dichos mandatos se encontraban vigentes durante el año 2003 en los que se establecía que Inmosolución recibirá como honorario un porcentaje por cada servicio que preste. Con fecha 5 de enero del 2005 se eleva a escritura pública Reformas a los mandatos mencionados anteriormente, por medio del cual se establece que Inmosolución S.A. estará a cargo de construcción y comercialización de los proyectos entregados por el I.S.S.F.A., es decir que los ingresos costos y gastos de los proyectos serán parte de la operación normal de la compañía, dejando así sin efecto ciertos artículos incluidos en los mandatos entregados en años anteriores. Durante los años 2004 y 2005 se han liquidado los proyectos Dinastía y Jardines de Amagasi, cancelando las obligaciones 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 el 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 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 2005 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de marzo del 2006) 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.