



Paredes Santos  
&  
Asociados

Audidores

07-057

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

12 de marzo del 2007

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 2006 y 2005 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 auditoria 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 nuestras auditorias proveen 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 2006 y 2005 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 Cía. Ltda.  
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 2006 y 2005**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	2006	2005	PASIVO Y PATRIMONIO	2006	2005
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y bancos	207,533	336,598	Proveedores	222,241	80,428
Inversiones Bancarias	300,085	397,757	Anticipos para construcción	2,395,678	2,745,370
Documentos y cuentas por cobrar			Relacionadas	323,440	699,962
Clientes	1,376,060	1,293,931	Otras cuentas por pagar	308,454	315,936
Relacionadas	252,849	222,289	Beneficios sociales	182,290	22,153
Contratistas	58,559	31,985	Impuestos	322,637	94,569
Empleados	1,514	3,526	<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>3,754,740</b>	<b>3,958,418</b>
Otros	1,104	2,959			
Inventarios	1,126,078	483,806			
Impuestos anticipados	154,402	126,002			
<b>Total del activo corriente</b>	<b>3,478,184</b>	<b>2,898,853</b>			
<b>OBRAS EN PROCESO</b>	<b>2,133,820</b>	<b>2,614,727</b>	<b>PATRIMONIO (ver estado adjunto)</b>	<b>2,049,474</b>	<b>1,684,314</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>192,210</b>	<b>123,374</b>			
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>-</b>	<b>5,778</b>			
<b>Total del Activo</b>	<b>5,804,214</b>	<b>5,642,732</b>	<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>5,804,214</b>	<b>5,642,732</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
**INMOSOLUCION**  
**ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005**  
*(Expresado en dólares estadounidenses)*

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>INGRESOS</b>		
Servicios de Construcción	4,673,904	4,002,457
Fiscalización y avalúos	204,295	111,565
Ingresos por arriendos	95,687	79,147
	<u>4,973,886</u>	<u>4,193,169</u>
<b>COSTOS</b>		
Servicios de Construcción	(3,371,396)	(2,177,148)
Fiscalización y avalúos	(56,559)	(47,423)
Por arriendos	(57,442)	(54,082)
	<u>(3,485,397)</u>	<u>(2,278,653)</u>
Utilidad Bruta	1,488,489	1,914,516
Gastos de administración	(210,572)	(440,048)
Gastos de ventas	(35,956)	(61,835)
Arrendamiento mercantil	(237,678)	(462,988)
Gastos Financieros	(13,812)	(1,009)
Otros Ingresos (egresos) neto	37,016	29,688
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	<u>1,027,487</u>	<u>978,324</u>
Participación de trabajadores	(154,168)	-
Impuesto a la renta	(156,793)	-
Utilidad neta del año	<u><u>716,526</u></u>	<u><u>978,324</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 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 2006 y 2005**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2005	641.000	-	35.499	985	447.102	1.124.586
Participación trabajadores e impuesto a la renta año 2004	-	-	-	-	(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
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2005</b>	<b>641.000</b>	<b>-</b>	<b>64.005</b>	<b>985</b>	<b>978.324</b>	<b>1.684.314</b>
Participación trabajadores e impuesto a la renta año 2005	-	-	-	-	(298.745)	(298.745)
Apropiación de reserva legal año 2005	-	-	12.058	-	(12.058)	-
Ajuste apropiación reserva legal año 2005	-	-	55.900	-	-	55.900
Aumento de capital	559.000	-	-	-	(559.000)	-
Aporte futura capitalización	-	600.000	-	-	(600.000)	-
Distribución dividendos	-	-	-	-	(108.521)	(108.521)
Apropiación de reserva legal año 2006	-	-	71.038	-	(71.038)	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	716.526	716.526
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2006</b>	<b>1.200.000</b>	<b>600.000</b>	<b>203.001</b>	<b>985</b>	<b>45.488</b>	<b>2.049.474</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 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 2006 y 2005**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	4,891,757	4,727,943
Efectivo pagado a proveedores	(4,006,731)	(5,096,926)
Pago a empleados y funcionarios	15,305	(175,178)
Intereses pagados	(13,812)	(1,009)
Compañías relacionadas	(407,082)	354,128
Otros ingresos netos	<u>37,016</u>	<u>29,688</u>
Fondos netos provistos por actividades de operación	516,453	(161,354)
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de Activo fijo neto	(79,761)	(52,527)
Incremento de Cargos Diferidos neto	(1,102)	-
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	<u>(80,863)</u>	<u>(52,527)</u>
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:		
Participación trabajadores y empleados e impuesto a la renta años 2006 y 2005	(609,706)	(162,094)
Ajuste apropiación reserva legal	55,900	-
Distribución de dividendos	<u>(108,521)</u>	<u>(256,502)</u>
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	<u>(662,327)</u>	<u>(418,596)</u>
Disminución neta de fondos	(226,737)	(632,477)
Efectivo al principio de año	<u>734,355</u>	<u>1,366,832</u>
Efectivo e inversiones al fin del año	<u><u>507,618</u></u>	<u><u>734,355</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 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 2006 y 2005**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**  
**(Continuación)**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provistos por actividades de operación		
Utilidad neta del año	716,526	978,324
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	10,925	23,965
Amortización	6,880	5,376
Provisión cuentas dudosas	3,057	-
	<u>737,388</u>	<u>1,007,665</u>
<b>Cambios en activos y pasivos corrientes</b>		
Cuentas y documentos por cobrar	(138,453)	1,032,080
Impuesto a la renta y participación trabajadores	310,961	-
Inventarios	(642,272)	(175,732)
Obras en curso	480,907	284,806
Gastos anticipados	(28,400)	274,996
Cuentas y documentos por pagar	(591,883)	(2,310,239)
Obligaciones Laborales	160,137	6,418
Obligaciones fiscales	228,068	(281,348)
	<u>516,453</u>	<u>(161,354)</u>
<b>Fondos netos provistos por actividades de operación</b>	<u><u>516,453</u></u>	<u><u>(161,354)</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2006 y 2005**

**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 a la fecha de este informe se encuentra ejecutado en promedio el 61,19% que corresponde a las Manzanas K y J, en lo que corresponde a vivienda y urbanismo.

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. El proyecto Dinastía fue terminado durante el año 2005 y se mantiene un saldo menor de inventario terminado de US\$ 12.732. El proyecto Paraíso del Sur está aún vigente con algunas manzanas en construcción. (Ver Nota 6).

Con fecha 27 de julio del 2006 el I.S.S.F.A, entrego en Mandato de construcción y comercialización a la Compañía el proyecto inmobiliario denominado Torres de Amagasi ubicado en la Urbanización Jardines de Amagasi en la Ciudad de Quito.(Ver Nota 6)

También en el año 2006 se inicia la construcción de los proyectos Torres de Yanuncay ubicado en la ciudad de Cuenca con participación del ISSFA y el proyecto propio Oasis del Valle en Sangolquí, Cantón Rumiñahui.

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. Dicho contrato estableció una duración de cinco años. Luego de cuatro años y medio en vigencia, en julio del 2006 la compañía dio por terminado el mismo desistiendo del uso de la opción de compra (Ver nota 14)

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

(Ver página siguiente)

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

**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.

**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 impuesto al valor agregado 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.

(Ver página siguiente)

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

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**

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 establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar, en base a una evaluación individual de las mismas. Los castigos en cuentas por cobrar consideradas irrecuperables deben ser debitados a esta cuenta. En años anteriores 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. Por el 2005 la Compañía registro esta provisión el año siguiente al cual se origina. A partir del año 2006 la empresa cambia su política y registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

**j. Provisión para impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes a partir del 2001 establecen una tasa de impuesto del 25% sobre las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Para el año 2006 y 2005 la Compañía reinvertió sus utilidades. Además por el año 2005 la Compañía registro esta provisión en año siguiente al cual se origino. A partir del año 2006 la empresa cambia su política y registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

**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 2006 y 2005 comprende:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Caja General (1)	76.345	-
Caja Chica	402	142
Fondos Rotativos	1.612	1.376
Banco Rumifahui	35.731	26.898
Banco del Pichincha	11.057	11.881
Banco Internacional	1.002	11.873
Banco rumifahui - Cuenca	7.601	40.039
Banco Internacional - Cuenca	6.853	21.113
Banco Rumifahui - Quitumbe	50.987	140.059
Banco del Pichincha - Amagasi	5.663	58.717
Banco del Pichincha - Dinastia	1.192	21.852
Banco del Pichincha - Oasis	9.088	-
Banco Guayaquil - Amagasi	-	2.648
	<u>207.533</u>	<u>336.598</u>

(1) Corresponde al pago de dos facturas emitidas por el Fideicomiso Huancavilca III.

### NOTA 4 - INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 comprende:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Banco del Pichincha	197,123	397,757
Banco Rumifahui	102,962	
	<u>300,085</u>	<u>397,757</u>

Corresponde a inversiones a corto plazo, las que generan una tasa de interés que oscila entre el 3% y 5%, anual.

### NOTA 5 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 comprende:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Terrenos (1)	431.000	121.000
Materiales de Construcción	234.636	117.810
Producto terminado - casas (2)	460.442	244.996
	<u>1.126.078</u>	<u>483.806</u>

(Ver página siguiente)

**NOTA 5 - INVENTARIOS**  
(Continuación)

- (1) La variación para el año 2006 corresponde a terreno adquirido por US \$ 310.000 en Sangolquí para el proyecto Oasis del Valle.
- (2) Corresponde a viviendas que se han terminado de construir que aún no han sido vendidas de los proyectos: Ruta del Sol, Edificio Dinastía, Geranios II, Paraíso del Sur de las Manzanas: 14P, 13O, 16I, 15Q y 17J.

**NOTA 6 – OBRAS EN CURSO**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 comprende:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Paraíso del Sur (Mz 13-O) segunda etapa	12,880	-
Paraíso del Sur (Mz 16-I)	-	748,117
Paraíso del Sur (Mz 17-J) segunda etapa	63,719	64,246
Paraíso del Sur (Mz 15-Q) segunda etapa	167	182,543
Paraíso del Sur (Mz 14-P) segunda etapa	24,502	24,502
Paraíso del Sur (Mz 18-D)	39,490	14,721
Paraíso del Sur (Mz 13-O)	-	918,310
Paraíso del Sur (Mz 12-T)	93,776	30,098
Paraíso del Sur (Mz 19-C)	447,328	-
Geranios II	-	495,632
Ricaurte (3)	450,975	127,157
Torres de Yanuncay (1)	25,430	-
Torres de Amagasi (2)	701,609	-
Oasis del Valle (1)	272,694	-
Otros menores	1,250	9,401
	<u>2,133,820</u>	<u>2,614,727</u>

Corresponde a costos de construcción acumulados hasta el año 2006 y 2005. Se estima que estos proyectos sean liquidados durante el año 2007.

- (1) Corresponden a proyectos nuevos iniciados en el año 2006, Torres de Yanuncay en Cuenca con participación del ISSFA y Oasis del Valle proyecto propio ubicado en Sangolquí.
- (2) Corresponde a mandato del ISSFA del año 2006 dirigido a construir el proyecto inmobiliario Torres de Amagasi, ubicado en el lote 69 de la Urbanización Jardines de Amagasi de la Parroquia Llano Chico, cantón Quito.
- (3) Corresponde a un proyecto de vivienda iniciado a finales del año 2005 ubicado en la ciudad de Cuenca en terrenos propios de Inmosolución. Está planificado su terminación y liquidación en el primer trimestre del año 2007.

**NOTA 7 – ACTIVO FIJO**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 comprende:

(Ver página siguiente)

**NOTA 7 – ACTIVO FIJO  
(Continuación)**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>	Tasa anual de depreciación %
Edificios	39,481	28,500	
Maquinaria y equipo de construcción	138,115	96,974	10%
Muebles de oficina	23,850	20,305	10%
Equipo de oficina	13,231	14,195	10%
Equipos de computación	31,183	24,745	33%
Vehículos	45,618	30,951	20%
Instalaciones y adecuaciones	1,200	1,200	10%
Activos menores (Cuenca)	14,235	10,282	10%
<b>Total de Activos Fijos</b>	<u>306,913</u>	<u>227,152</u>	
<b>Menos:</b>			
Depreciación acumulada	(114,703)	(103,778)	
<b>Total al 31 de diciembre del 2006 y 2005</b>	<u>192,210</u>	<u>123,374</u>	

El movimiento del año del rubro es el siguiente:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldos netos al inicio del año	123,374	94,812
Adiciones y retiros (netos)	79,761	52,527
Depreciación del año	(10,925)	(23,965)
<b>Saldos netos al final del año</b>	<u>192,210</u>	<u>123,374</u>

**NOTA 8 – ANTICIPOS PARA CONSTRUCCIÓN**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005 este rubro comprende:

(Ver página siguiente)

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Paraiso del Norte	60	-
Paraiso del Sur Mz 13 O (1)	-	940,007
Paraiso del Sur Mz 16 I (1)	-	656,476
Paraiso del Sur Mz 15 Q	39,013	301,143
Paraiso del Sur Mz 15 Q segunda etapa	7,734	-
Paraiso del Sur Mz 17 J (1)	-	470,924
Paraiso del Sur Mz 19 C (2)	810,925	3,200
Paraiso del Sur Mz 12 T	296,631	-
Oasis del valle	367,665	4,102
Torres de amagasi	420,571	-
Ricaurte	452,129	138,860
Geranios II (1)	-	229,708
Santo Domingo	950	950
Saldo al 31 de diciembre del 2006 y 2005	<u>2,395,678</u>	<u>2,745,370</u>

Corresponde a anticipos recibidos de clientes para la compra de soluciones habitacionales construidas por Inmosolución.

- (1) En el año 2006 ya no presentan valores por cuanto en dicho año se liquidaron las construcciones de los mencionados proyectos y por lo tanto estos anticipos fueron liquidados.
- (2) Depósitos que están disponibles para la construcción del proyecto el mismo que se en inicio en las manzanas indicadas.

**NOTA 9 – TRANSACCIONES Y SALDOS CON ENTIDADES RELACIONADAS**

**TRANSACCIONES**

Las principales transacciones efectuadas durante el año 2006 y 2005 son las siguientes:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<u>FIDEICOMISO HUANCABILCA III</u>		
Ingresos		
Fiscalización de obras	26.579	31.626
Comisiones Ganadas por ventas	31.938	32.743
Egresos		
Fiscalización Huancavilca III	56.559	47.423
<u>ISSFA</u>		
Arriendos - Leasing	237.678	462.989

(Ver página siguiente)

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

**SALDOS**

Los saldos con entidades relacionadas al 31 de diciembre del 2006 y 2005 son:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Documentos y cuentas por cobrar		
I.S.S.F.A.	22,377	64,906
Inmosolucion Cuenca	11,591	6,724
Fideicomiso Huancavilca III (1)	218,321	150,659
Otros	560	-
	<u>252,849</u>	<u>222,289</u>
Cuentas por pagar		
I.S.S.F.A.		
Arriendos - Leasing (2)	240,036	518,547
Inmosolucion Cuenca	1,672	-
Terrenos (3)	-	146,076
Otros	81,732	35,339
	<u>323,440</u>	<u>699,962</u>

- (1) Corresponde a saldos por comisiones en ventas, trabajos de fiscalización y utilidades generados en el proyecto inmobiliario Huancavilca III.
- (2) En julio del año 2006 se dio por terminado el contrato de arrendamiento mercantil (Ver nota 14)
- (3) Corresponde al costo del terreno sobre el cual se llevó a cabo el proyecto Amagasi del Inca.

**NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL**

La compañía en el año 2006 aumentó su capital por \$ 559.000.000. Con fecha 20 de noviembre del año 2006 queda inscrita la escritura de dicho aumento ante el Registro Mercantil.

El nuevo capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2006 comprende a 1.200.000 acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una, según escritura pública del 28 de julio del 2006.

**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.

En el año 2005 la Compañía registro esta provisión en año siguiente al cual se origino. A partir del año 2006 la empresa cambia su política y registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

## **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.S.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.

El Fideicomiso Huancavilca II fue liquidado en el año 2005 y el Fideicomiso Huancavilca sigue aún vigente y cuya obra tiene un avance del 79,66% de la MZ K (Viviendas), el 91,33% de la MZ K (Urbanismo), el 24,93% MZ J (Viviendas) y el 48,83% MZ J (Urbanismo).

## **NOTA 13 – MANDATO – I.S.S.F.A.**

1. 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.

2. 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 establecían 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 la 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.

(Ver página siguiente)

**NOTA 13 – MANDATOS – I.S.S.F.A.**  
**(Continuación)**

4. Con fecha 27 de julio del 2006 el I.S.S.F.A. entrega a la Compañía el Mandato de construcción y comercialización del proyecto inmobiliario denominado Torres de Amagasi.

A la fecha de este informe todos los mandatos han sido llevados de acuerdo con lo establecido en los mismos.

**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.

En julio del año 2006 la Compañía desistió de la opción de compra de los mencionados bienes. Por este arrendamiento la compañía pago desde enero del 2002 a julio del 2006 el valor de US\$. 2.089.631

**NOTA 15 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA**

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue.

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	1,027,487	978,324
(-) 15% Participación trabajadores	(154,168)	(146,749)
(-) 100% rentas exentas	(7,232)	-
(+) Gastos no deducibles	299	12
(+) Participación trabajadores ingresos exentos	1,085	-
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>867,471</u>	<u>831,587</u>
Valor a reinvertir (15%)	90,000	83,850
Valor a no reinvertir (25%)	66,793	68,147
Impuesto a la renta causado	156,793	151,997

**NOTA 16 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de marzo del 2007) 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.