



Paredes Santos  
&  
Asociados  
Cía. Ltda

Audifiores

87857

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

18 de abril del 2008

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 2007 y 2006 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de 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 nuestras auditorias proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, excepto por los ajustes que pudieran resultar del asunto mencionado en el párrafo anterior, 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 2007 y 2006 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.
4. Mediante Resolución N°. 06.Q.ICC-004 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador el 21 de agosto del 2006; y publicada en el Registro Oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año se estableció que a partir del año 2009 las compañías domiciliadas en el Ecuador deben preparar sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

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 2007 y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	Referencia a Notas	2007	2006	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	2007	2006
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Caja y bancos	3	78,302	207,533	Proveedores		553,646	222,241
Inversiones bancarias	4	80,000	300,085	Anticipos para construcción	8	2,008,928	2,395,678
Documentos y cuentas por				Relacionadas	9	491,963	323,440
Clientes		2,090,036	1,376,060	Otras cuentas por pagar		402,312	308,454
Relacionadas	9	359,791	252,849	Beneficios sociales		99,761	182,290
Contratistas		106,245	58,559	Impuestos		515,226	322,637
Empleados		2,643	1,514	Total del pasivo corriente		4,071,836	3,754,740
Otros		22,690	1,104				
Inventarios	5	737,272	1,126,078				
Impuestos anticipados		284,811	154,402				
Total del activo corriente		<u>3,761,790</u>	<u>3,478,184</u>				
<b>OBRAS EN PROCESO</b>	6	2,346,298	2,133,820	<b>PATRIMONIO (ver estado adjunto)</b>		2,234,708	2,049,474
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	7	178,929	192,210				
<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>		19,527	-				
Total del Activo		<u>6,306,544</u>	<u>5,804,214</u>	Total Pasivo y Patrimonio		<u>6,306,544</u>	<u>5,804,214</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 PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<b>INGRESOS</b>			
Servicios de Construcción		4,551,544	4,673,904
Fiscalización y avalúos		177,603	204,295
Ingresos por arriendos		<u>116,523</u>	<u>95,687</u>
		4,845,670	4,973,886
<b>COSTOS</b>			
Servicios de Construcción		(3,881,558)	(3,371,396)
Fiscalización y avalúos		(51,987)	(56,559)
Por arriendos		<u>(105,241)</u>	<u>(57,442)</u>
		(4,038,786)	(3,485,397)
Utilidad Bruta		806,884	1,488,489
<b>GASTOS</b>			
Gastos de administración		(428,560)	(210,572)
Gastos de ventas		(58,667)	(35,956)
Arrendamiento mercantil		(9,266)	(237,678)
Gastos Financieros		(11,559)	(13,812)
Otros Ingresos (egresos) neto		<u>63,772</u>	<u>37,016</u>
		(444,280)	(461,002)
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta		362,604	1,027,487
Participación de trabajadores	14	(54,657)	(154,168)
Impuesto a la renta	14	(77,278)	(156,793)
Utilidad neta del año		<u><u>230,669</u></u>	<u><u>716,526</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 2007 y 2006**  
**(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>
Saldo al 31 de enero del 2006	641,000	-	64,005	985	978,324	1,684,314
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
Saldo al 31 de diciembre del 2006	<u>1,200,000</u>	<u>600,000</u>	<u>203,001</u>	<u>985</u>	<u>45,488</u>	<u>2,049,474</u>
Apropiación de reserva legal año 2006	-	-	23,059	-	(23,059)	-
Ajuste apropiación reserva legal año 2006	-	-	(74)	-	-	(74)
Distribución dividendos	-	-	-	-	(45,361)	(45,361)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	230,669	230,669
Saldo al 31 de diciembre del 2007	<u>1,200,000</u>	<u>600,000</u>	<u>225,986</u>	<u>985</u>	<u>207,737</u>	<u>2,234,708</u>

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 2007 y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

Flujo de fondos generados por actividades de operación:	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Efectivo recibido de clientes	4,131,694	4,891,757
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(4,381,202)	(3,991,426)
Intereses pagados	(11,559)	(13,812)
Compañías relacionadas	61,581	(407,082)
Otros ingresos netos	<u>63,772</u>	<u>37,016</u>
Fondos netos (utilizados) provistos por actividades de operación	(135,714)	516,453
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de Activo fijo neto	(16,261)	(79,761)
Incremento de Cargos Diferidos neto	(19,527)	(1,102)
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	<u>(35,788)</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	(132,379)	(609,706)
Ajuste apropiación reserva legal	(74)	55,900
Distribución de dividendos	<u>(45,361)</u>	<u>(108,521)</u>
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	<u>(177,814)</u>	<u>(662,327)</u>
Disminución neta de fondos	(349,316)	(226,737)
Efectivo al principio de año	<u>507,618</u>	<u>734,355</u>
Efectivo e inversiones al fin del año	<u><u>158,302</u></u>	<u><u>507,618</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 2007 y 2006**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**  
**(Continuación)**

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos (utilizados) provistos por actividades de operación.	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Utilidad neta del año	230,225	716,526
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	29,542	10,925
Amortización	-	6,880
Provisión cuentas dudosas	17,321	3,057
	<u>277,088</u>	<u>737,388</u>
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	(908,640)	(138,453)
Impuesto a la renta y participación trabajadores	132,379	310,961
Inventarios	388,806	(642,272)
Obras en curso	(212,478)	480,907
Gastos anticipados	(130,409)	(28,400)
Cuentas y documentos por pagar	207,036	(591,883)
Obligaciones Laborales	(82,529)	160,137
Obligaciones fiscales	193,033	228,068
Fondos netos (utilizados) provistos por actividades de operación	<u>(135,714)</u>	<u>516,453</u>

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

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2007 y 2006**

**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 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. La liquidación de la tercera etapa del mencionado proyecto se encuentra planificada para el año 2008.

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. A la fecha de este informe el proyecto Dinastía ha sido vendido en su totalidad y el proyecto Paraíso del Sur mantiene pendiente de construcción varias manzanas. (Ver Nota 6).

Durante el año 2007 se inició la construcción de los proyectos Oasis del Valle I (segunda etapa), Oasis del Valle II ubicado en Sangolquí, Cantón Rumiñahui; además de las manzanas 15Q A-B-C, 5H, 10N del Proyecto Paraíso del Sur. Por otro lado también se inicia la construcción del proyecto Torres de Yanuncay en la ciudad de Cuenca, conformado por 60 departamentos, 15 oficinas y 15 locales comerciales, el cual se encuentra en la etapa de pre - venta y se espera liquidar este proyecto en el año 2010.

Al 31 de diciembre del 2007 la Compañía liquidado los proyectos: Ricaurte II en la ciudad de Cuenca, Oasis del Valle (primera etapa) en Sangolquí y en la ciudad de Quito Paraíso del Sur las manzanas 15 Q, 19 C, 12 T y parte de los inventarios de las manzanas 17 J, 15 Q, casas, 13 O, 16 I, 14 P, Dinastía y Ruta del Sol.

Además se mantiene saldos pendientes por liquidar desde el año 2006, correspondientes a la construcción de la segunda etapa de las manzanas 13 O, 17 J, 14 P del proyecto Paraíso del Sur y un saldo menor del proyecto Mucho Lote.

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. La liquidación de este proyecto debió realizarse en el transcurso del 2007, sin embargo se han presentado demoras en los acabados (muebles, pisos, pintura), así como el sistema eléctrico, ascensores y obras menores, por lo que su liquidación se posterga al año 2008. (Ver Nota 6).

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. Sin embargo a la fecha de este informe se mantienen valores por cancelar a favor del I.S.S.F.A., por concepto de la liquidación del leasing (Ver nota 9)

## **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.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración

### **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.

(Ver página siguiente)

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

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**

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 irre recuperables deben ser debitados a esta cuenta. En años anteriores la Compañía no ha registrado provisión alguna, por considerar que sus cuentas se encuentran respaldas 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, 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 la Compañía reinvertió sus utilidades y en el 2007 considero la tasa del 25% sobre las utilidades distribuidas.

**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 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Caja General	-	76,345
Caja Chica	400	402
Fondos Rotativos	2,238	1,612
Banco Rumiñahui	18,503	35,731
Banco del Pichincha- Huancavilca	142	11,057
Banco Internacional	-	1,002
Banco Rumiñahui - Cuenca	5,371	7,601
Banco Internacional - Cuenca	1,668	6,853
Banco Rumiñahui - Quitumbe	42,508	50,987
Banco del Pichincha - Amagasi	-	5,663
Banco del Pichincha - Dinastia	-	1,192
Banco del Pichincha - Oasis	7,472	9,088
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>78,302</u>	<u>207,533</u>

### NOTA 4 - INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Banco del Pichincha	-	197,123
Banco Rumiñahui	-	102,962
Cooperativa 29 de Octubre (Cuenca) (1)	80,000	-
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>80,000</u>	<u>300,085</u>

(1) Corresponde a un certificado de depósito a plazo fijo por 32 días y devenga una tasa de interés del 8% anual.

### NOTA 5 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Terrenos (1)	351,266	431,000
Materiales de Construcción	69,100	234,636
Producto terminado - casas (2)	316,906	460,442
Saldo al 31 de diciembre 2007 y 2006	<u>737,272</u>	<u>1,126,078</u>

(1) La variación del año 2007 corresponde al costo de un terreno transferido a construcción en proceso por US\$ 121.000 para el proyecto Oasis del Valle en Sangolquí, y a la adquisición de un lote de terreno aldaño en US\$ 41.266, donde se construirá el proyecto Oasis del Valle II.

(Ver página siguiente)

**NOTA 5 – INVENTARIOS**  
**(Continuación)**

- (2) Corresponde a viviendas que han terminado el proceso de construcción y que aún no han sido vendidas de los proyectos: Ruta del Sol, Geranios II, Paraíso del Sur de las Manzanas: 14P, 13O, 16I, 15Q, 17J, 19C, 12T y Oasis del Valle I.

**NOTA 6 – OBRAS EN CURSO**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Paraíso del Sur (Mz 13-O) segunda etapa	12,880	12,880
Paraíso del Sur (Mz 17-J) segunda etapa	63,719	63,719
Paraíso del Sur (Mz 15-Q D-E)	282,911	167
Paraíso del Sur (Mz 15-A-B-C) (1)	840	-
Paraíso del Sur (Mz 14-P) segunda etapa	24,502	24,502
Paraíso del Sur (Mz 18-D)	51,861	39,490
Paraíso del Sur (Mz 12-T)	-	93,776
Paraíso del Sur (Mz 19-C)	-	447,328
Paraíso del Sur (Mz 5H) (1)	8,791	-
Paraíso del Sur (Mz 10N) (1)	8,791	-
Ricaurte (3)	-	450,975
Torres de Yanuncay	62,231	25,430
Torres de Amagasi (2)	1,494,087	701,609
Oasis del Valle	-	272,694
Oasis del Valle I segunda etapa (1)	197,238	-
Oasis del Valle II (1)	118,400	-
Mucho Lote	1,250	1,250
Otros menores	18,797	-
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>2,346,298</u>	<u>2,133,820</u>

- (1) Corresponden a proyectos nuevos iniciados en el año 2007.
- (2) Corresponde a mandatos del ISSFA iniciados durante el año 2006 y 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 la Compañía, el cual fue liquidado durante el año 2007.

**NOTA 7 – ACTIVO FIJO**

(Ver página siguiente)

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

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	Tasa anual de depreciación %
Edificios	37,823	39,481	5%
Maquinaria y equipo de construcción	144,702	138,115	10%
Muebles de oficina	26,139	23,850	10%
Equipo de oficina	14,371	13,231	10%
Equipos de computación	37,162	31,183	33%
Vehiculos	45,618	45,618	20%
Instalaciones y adecuaciones	1,200	1,200	10%
Activos menores (Cuenca)	16,159	14,235	10%
Total de Activos Fijos	<u>323,174</u>	<u>306,913</u>	
<b>Menos:</b>			
Depreciación acumulada	(144,245)	(114,703)	
Total al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u><u>178,929</u></u>	<u><u>192,210</u></u>	

El movimiento del año del rubro es el siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldos netos al inicio del año	192,210	123,374
Adiciones y retiros (netos)	16,261	79,761
Depreciación del año	<u>(29,542)</u>	<u>(10,925)</u>
Saldos netos al final del año	<u><u>178,929</u></u>	<u><u>192,210</u></u>

**NOTA 8 – ANTICIPOS PARA CONSTRUCCIÓN**

(Ver página siguiente)

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

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006 este rubro comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Paraíso del Norte	-	60
Paraíso del Sur Mz 15 Q	29,290	39,013
Paraíso del Sur Mz 15 Q D-E	208,560	7,734
Paraíso del Sur Mz 19 C (1)	-	810,925
Paraíso del Sur Mz 12 T (1)	-	296,631
Oasis del Valle	3,988	367,665
Oasis del Valle I segunda etapa	2,309	-
Oasis del Valle II	862,833	-
Torres de Amagasi	785,195	420,571
Ricaurte (1)	-	452,129
Santo Domingo	950	950
Torres de Yanuncay	115,804	-
Saldo al 31 de diciembre del 2007 y 2006	<u>2,008,929</u>	<u>2,395,678</u>

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

(1) Corresponde anticipos liquidados, por la terminación de las construcciones en proceso.

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

Las principales transacciones efectuadas durante el año 2007 y 2006 son las siguientes:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>FIDEICOMISO HUANCABILCA III</u>		
Ingresos		
Fiscalización de obras	25,342	26,579
Comisiones Ganadas por ventas	18,716	31,938
Egresos		
Fiscalización Huancavilca III	51,987	56,559
<u>ISSFA</u>		
Arriendos - Leasing	9,266	237,678

(Ver página siguiente)

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

**SALDOS**

Los saldos con entidades relacionadas al 31 de diciembre del 2007 y 2006 son:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Documentos y cuentas por cobrar		
I.S.S.F.A.	31,547	22,377
Inmosolucion Cuenca	10,016	11,591
Fideicomiso Huancavilca III (1)	317,651	218,321
Otros	577	560
	<u>359,791</u>	<u>252,849</u>
Cuentas por pagar		
I.S.S.F.A.		
Arrendos - Leasing (2)	77,678	240,036
Inmosolucion Cuenca	-	1,672
Otros	414,285	81,732
	<u>491,963</u>	<u>323,440</u>

(1) Corresponde a saldos por comisiones en ventas, trabajos de fiscalización y utilidades generados en el proyecto inmobiliario Huancavilca III.

(2) La variación corresponde por la finalización del contrato de arrendamiento mercantil en el año 2006 (Ver nota 14)

**NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL**

Año 2006

La Compañía al cierre del año 2005 utilizó el método de reinversión de utilidades con el fin de disminuir la tasa de impuesto del 25% al 15%, el resultado de la aplicación de este beneficio tributario resultó en un aumento de capital por US\$. 559.000, el cual que fue inscrito en el Registro Mercantil con fecha 20 de noviembre del 2006. Quedando el capital suscrito y pagado de la Compañía en US\$. 1.200.000 dividido en 1.200.000 acciones de un valor nominal de US\$. 1 cada una.

Año 2007

Al cierre del año 2006 la Compañía utiliza nuevamente el método de reinversión de utilidades y el resultado de la aplicación de este beneficio tributario resultó en un aporte para futura capitalización de US\$. 600.000. La escritura pública para el aumento de capital fue aprobada por la Superintendencia de Compañías con fecha 12 de diciembre del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de enero del 2008.

**NOTA 11 – RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse 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. La Compañía registra esta provisión 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. Cabe indicar que esta retribución a partir de la cuarta etapa será únicamente del 8%

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 administración de los recursos fideicomitidos con miras a la construcción del proyecto inmobiliario Ciudad Huancavilca, en la ciudad de Guayaquil.

## **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, encontrándose este último completamente liquidado y vendido.

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 Amagásí 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.

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 Amagásí.

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

#### NOTA 14 – 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>2007</u>	<u>2006</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	362,604	1,027,487
(-) 15% Participación trabajadores	(54,657)	(154,168)
(-) 100% rentas exentas	(722)	(7,232)
(+) Gastos no deducibles	1,778	299
(+) Participación trabajadores ingresos exentos	108	1,085
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>309,111</u>	<u>867,471</u>
Valor a reinvertir (15%)	-	90,000
Valor a no reinvertir (25%)	-	66,793
Impuesto a la renta causado	77,278	156,793
(-) Retenciones en la fuente	(4,093)	(5,424)
Saldo por pagar	<u><u>73,185</u></u>	<u><u>151,369</u></u>

#### NOTA 15 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de estos estados financieros (18 de abril del 2008) 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.