

Archivo departamentos

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

ESTADOS FINANCIEROS

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
Y 2007**

84857



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

0028704

OFICIO No. SC.ICLAI.Q.09.

Distrito Metropolitano de Quito, a 17 NOV 2009

Señor

Jorge Antonio Iglesias Tapia

REPRESENTANTE LEGAL

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCIÓN

Av. Amazonas N35-55 y Juan Pablo Sanz

Teléfono: 2-293-615

Ciudad

De mi consideración:

En el dictamen realizado por la Firma Auditora, se emite una opinión sin salvedades.

Sin embargo, deben remitir a esta Institución, la carta confidencial emitida por la Firma auditora.

En el plazo no mayor de 15 días, contado a partir de la recepción de este documento, sírvase enviar lo solicitado.

Atentamente,

Gilda Bautista Cedeño

DIRECTORA DE AUDITORIA E INTERVENCIÓN

GB/SLI

Exp.: 87857



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

0028704

OFICIO No. SC.ICI.AI.Q.09.

Distrito Metropolitano de Quito, a 17 NOV 2009

Señor

Jorge Antonio Iglesias Tapia

REPRESENTANTE LEGAL

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCIÓN

Av. Amazonas N35-55 y Juan Pablo Sanz

Teléfono: 2-293-615

Ciudad

De mi consideración:

En el dictamen realizado por la Firma Auditora, se emite una opinión sin salvedades.

Sin embargo, deben remitir a esta Institución, la carta confidencial emitida por la Firma auditora.

En el plazo no mayor de 15 días, contado a partir de la recepción de este documento, sírvase enviar lo solicitado.

Atentamente,

Gilda Bautista Cedeño

DIRECTORA DE AUDITORIA E INTERVENCIÓN

GB/SLL

Exp.: 87857

0028705

OFICIO No. SC.ICIAI.Q.09.

11/01/09

Distrito Metropolitano de Quito, a

Señores
PAREDES SANTOS & ASOCIADOS CIA. LTDA.
AUDITORES EXTERNOS DE LA COMPAÑÍA LA CUADRA COMPAÑÍA
INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN
Av. República N°500 y Pradera Edif. Pucará
Teléfono: 2228-527
Ciudad

De mi consideración:

Por delegación del Señor Superintendente de Compañías, pongo en su conocimiento las observaciones derivadas de la revisión al informe de auditoria externa de la compañía LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN, correspondiente a los años 2007 y 2008:

- ⇒ Se requiere que presenten los papeles de trabajo que sustentaron el análisis de: "Proveedores", "Relacionadas", "Otras Cuentas por Pagar", "Beneficios Sociales", e "Impuestos" a fin de establecer la razonabilidad de los saldos.
- ⇒ El auditor externo deberá informar respecto de las observaciones y sugerencias de control interno dadas a conocer a la Administración en la carta confidencial.

En el plazo de 30 días contados a partir de la presente fecha, sírvase presentar los descargos a estas observaciones, a fin de evitar la aplicación de las sanciones previstas en la Ley de Compañías y sus Reglamentos

Atentamente,



Gilda Bautista Cedeño
DIRECTORA DE AUDITORIA E INTERVENCIÓN

GB/SL
Exp.: 87857

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007

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.

NIC Normas Internacionales de Contabilidad.

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

CONTADORES INDEPENDIENTES

Member of the Network

EUR
International

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 17 de abril del 2009

A los miembros del Directorio y
accionista de

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, al 31 de diciembre del 2008 y 2007 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 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 2008 y 2007 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de fondos 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 COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION
BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	2008	2007	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	2008	2007
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos	3	179,698 ✓	78,302	Proveedores		1,035,122	553,646
Inversiones bancarias	4	-	80,000	Anticipos para construcción Relacionadas	8 9	1,737,882 ✓ 1,121,462	2,008,928 ✓ 491,963
Documentos y cuentas por Clientes		3,474,983	2,090,036	Otras cuentas por pagar		518,532	402,312
Relacionadas	9	700,019 ✓	359,791	Beneficios sociales		65,431	99,761
Contratistas		180,137	106,245	Impuestos		<u>725,821</u>	<u>515,226</u> ✓
Empleados		4,036	2,643	Total del pasivo corriente		<u>5,204,250</u>	<u>4,071,836</u>
Otros		28,515	22,690				
Inventarios	5	1,602,185	737,272	PASIVO LARGO PLAZO			
Impuestos anticipados		<u>338,147</u>	<u>284,811</u>	Relacionadas	9	550,000 ✓	-
Total del activo corriente		<u>6,507,720</u>	<u>3,761,790</u>	Total del pasivo		<u>5,754,250</u>	<u>4,071,836</u>
OBRAS EN PROCESO	6	1,204,899 ✓	2,346,298				
ACTIVOS FIJOS	7	162,925 ✓	178,929	PATRIMONIO (ver estado adjunto)		2,139,296 ✓	2,234,708 ✓
ACTIVOS DIFERIDOS		<u>18,002</u> ✓	<u>19,527</u>	Total del Pasivo y Patrimonio		<u>7,893,546</u>	<u>6,306,544</u>
Total del Activo		<u>7,893,546</u> ✓	<u>6,306,544</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 PÉRDIDAS Y GANANCIAS
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia <u>a Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
INGRESOS			
Servicios de Construcción		6,155,502	4,551,544
Fiscalización y avalúos		39,466	177,603
Ingresos por arriendos		184,702	116,523
		<u>6,379,670</u>	<u>4,845,670</u>
COSTOS			
Servicios de Construcción		(5,264,923)	(3,881,558)
Fiscalización y avalúos		(38,955)	(51,987)
Por arriendos		(189,613)	(105,241)
		<u>(5,493,491)</u>	<u>(4,038,786)</u>
Utilidad Bruta		886,179	806,884
GASTOS			
Gastos de administración		(431,400)	(428,560)
Gastos de ventas		(120,416)	(58,667)
Arrendamientos		(104,911)	(9,266)
Gastos Financieros		(35,575)	(11,559)
Otros Ingresos (egresos) neto		17,543	63,772
		<u>(674,759)</u>	<u>(444,280)</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta		211,420 /	362,604
Participación de trabajadores	14	(41,349) /	(54,657)
Impuesto a la renta	14	(57,819) /	(77,278)
Utilidad neta del año		<u><u>112,252</u></u>	<u><u>230,669</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 2008 y 2007
 (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 01 de enero del 2007	1,200,000	600,000	203,001	985	45,488	2,049,474
Apropiación de reserva legal año 2006	-	-	23,006	-	(23,006)	-
Ajuste apropiación reserva legal año 2006	-	-	52	-	(126)	(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>226,059</u>	<u>985</u>	<u>207,664</u>	<u>2,234,708</u>
Aumento de capital	600,000	(600,000)	-	-	-	-
Apropiación de reserva legal	-	-	10,922	-	(10,922)	-
Distribución dividendos	-	-	-	-	(207,664)	(207,664)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	112,252	112,252
Saldo al 31 de diciembre del 2008	<u>1,800,000</u>	<u>-</u>	<u>236,981</u>	<u>985</u>	<u>101,330</u>	<u>2,139,296</u>

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 2008 y 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	4,994,723	4,131,694
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(5,467,008)	(4,381,202)
Intereses pagados	(35,575)	(11,559)
Compañías relacionadas	289,271	61,581
Otros ingresos netos	<u>17,543</u>	<u>63,772</u>
Fondos netos utilizados por actividades de operación	(201,046)	(135,714)
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de Activo fijo neto	(18,346)	(16,261)
Incremento de Cargos Diferidos neto	(2,380)	(19,527)
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	<u>(20,726)</u>	<u>(35,788)</u>
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:		
Participación trabajadores e impuesto a la renta	(99,168)	(132,379)
Ajuste apropiación reserva legal	-	(74)
Distribución de dividendos	(207,664)	(45,361)
Préstamo largo plazo	<u>550,000</u>	<u>-</u>
Fondos netos provistos (utilizados) en actividades de financiamiento	<u>243,168</u>	<u>(177,814)</u>
Incremento (disminución) neta de fondos	21,396	(349,316)
Efectivo al principio de año	<u>158,302</u>	<u>507,618</u>
Efectivo e inversiones al fin del año	<u><u>179,698</u></u>	<u><u>158,302</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 2008 y 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos utilizados por actividades de operación.		
Utilidad neta del año	112,252	230,669
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	34,350	29,542
Amortización	3,905	-
Provisión cuentas dudosas	19,082	17,321
Baja de activos fijos	10,077	-
	<u>179,666</u>	<u>277,532</u>
 Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	(1,825,367)	(908,640)
Impuesto a la renta y participación trabajadores	99,168	132,379
Inventarios	(864,913)	388,806
Obras en curso	1,141,399	(212,478)
Gastos anticipados	(53,336)	(130,409)
Cuentas y documentos por pagar	946,072	206,592
Obligaciones Laborales	(34,330)	(82,529)
Obligaciones fiscales	210,595	193,033
 Fondos netos utilizados por actividades de operación	<u>(201,046)</u>	<u>(135,714)</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 DEL 2008 y 2007

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. Con fecha 22 de enero del 2009 se suscribió un contrato de cesión de derechos fiduciarios a favor de Construecuador S.A.

Durante el año 2008 La Compañía inició la construcción de los proyectos inmobiliarios: Paraíso del Sur manzanas 15 Q bloques A – B – C, 5 H, 10 N, así como la remodelación del edificio la Previsora, y edificio del I.S.S.F.A., en la ciudad de Guayaquil. También recibió dos mandatos por parte del I.S.S.F.A., para la construcción y comercialización de los proyectos inmobiliarios Rottacelli y edificio Drom Plaza. Además liquidó los proyectos: Paraíso del Sur manzana 15 Q bloques D – E, 18 D, Torres de Amagasi, Oasis del Valle I segunda etapa y Oasis del Valle II.

También en las obras en curso existen 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.

**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 activos fijos y patrimonio de acuerdo a procedimientos de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidos 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

(Ver página siguiente)

**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 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.

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

(Ver página siguiente)

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

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. Al 31 de diciembre del 2008 la Compañía ha constituido dicha provisión por un valor acumulado de US\$. 39.461. Además la Administración considerar que sus cuentas por cobrar 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. Por los años 2008 y 2007 la tasa considerada para el cálculo del impuesto a la renta fue del 25%.

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

(Ver página siguiente)

NOTA 3 - CAJA BANCOS (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Cuentas corrientes		
Banco del Pichincha C.A.	55,289 /	7,614
Banco General Rumifahui S.A.	81,667 /	66,382
Banco Internacional S.A.	15,401 /	1,668
Cuentas de ahorros		
Cooperativa 29 de octubre Ltda.	23,381 /	-
Fondos fijos		
Caja chica	1,016	400
Fondos rotativos	2,944	2,238
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>179,698</u>	<u>78,302</u>

NOTA 4 – INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Cooperativa 29 de Octubre (Cuenca) (1)	-	80,000
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>-</u>	<u>80,000</u>

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

NOTA 5 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Terrenos (1)	-	351,266
Materiales de Construcción	227,628	69,100
Producto terminado - casas (2)	1,374,557	316,906
Saldo al 31 de diciembre 2008 y 2007	<u>1,602,185</u>	<u>737,272</u>

(1) La variación del 2008 corresponde a la transferencia de dos terrenos al proyecto Oasis del Valle I segunda etapa y II.

(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: 13O, 16I, 15Q, 17J, 19C, 12T, 15Q bloques D-E, Oasis del Valle I, Torres de Amagasi, Oasis del Valle I 2da etapa y Oasis del Valle II.

NOTA 6 – OBRAS EN CURSO

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Paraíso del Sur (Mz 13-O) segunda	12,880	12,880
Paraíso del Sur (Mz 17-J) segunda	63,719	63,719
Paraíso del Sur (Mz 15-Q D-E)	-	282,911
Paraíso del Sur (Mz 15-A-B-C) (1)	29,765	840
Paraíso del Sur (Mz 14-P) segunda	24,502	24,502
Paraíso del Sur (Mz 18-D)	-	51,861
Paraíso del Sur (Mz 5H) (1)	295,785	8,791
Paraíso del Sur (Mz 10N) (1)	181,562	8,791
Paraíso del Sur (Mz 11R) (1)	22,222	-
Paraíso del Sur (Mz 9M) (1)	21,917	-
Paraíso del Sur (Mz 4B) (1)	22,277	-
Torres de Yanuncay	174,456	62,231
Torres de Amagasi (2)	-	1,494,087
Oasis del Valle I segunda etapa	-	197,238
Oasis del Valle II	-	118,400
Mucho Lote	180	1,250
Remodelación edificio previsorá (1)	63,959	-
Edificio ISSFA Guayaquil (1)	243,461	-
Av. Amaruñan (1)	21,994	-
Otros menores	26,220	18,797
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>1,204,899</u>	<u>2,346,298</u>

- (1) Corresponden a proyectos nuevos iniciados en el año 2008.
- (2) Corresponde a la liquidación de los mandatos con el I.S.S.F.A., 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.

NOTA 7 – ACTIVO FIJO

(Ver página siguiente)

NOTA 7 – ACTIVO FIJO
(Continuación)

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	Tasa anual de depreciación %
Edificios	37,823	37,823	5%
Maquinaria y equipo de construcción	132,188	144,702	10%
Muebles de oficina	38,845	26,139	10%
Equipo de oficina	15,751	14,371	10%
Equipos de computación	45,046	37,162	33%
Vehículos	45,618	45,618	20%
Instalaciones y adecuaciones	1,200	1,200	10%
Activos menores (Cuenca)	18,196	16,159	10%
Total de Activos Fijos	<u>334,667</u>	<u>323,174</u>	
Menos:			
Depreciación acumulada	(171,742)	(144,245)	
Total al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u><u>162,925</u></u>	<u><u>178,929</u></u>	

El movimiento del año del rubro es el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldos netos al inicio del año	178,929	192,210
Adiciones y retiros (netos)	18,346	16,261
Depreciación del año	(34,350)	(29,542)
Saldos netos al final del año	<u><u>162,925</u></u>	<u><u>178,929</u></u>

NOTA 8 – ANTICIPOS PARA CONSTRUCCIÓN

(Ver página siguiente)

NOTA 8 – ANTICIPOS PARA CONSTRUCCIÓN
(Continuación)

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 este rubro comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Parque Ingles	67,577	-
Paraíso del Sur Mz 15 Q	22,471	29,290
Paraíso del Sur Mz 15 Q D-E	-	208,560
Paraíso del Sur Mz 17 J	2,485	-
Paraíso del Sur Mz 12 T	1,392	-
Paraíso del Sur Mz 5 H	312,822	-
Paraíso del Sur Mz 10 N	475,661	-
Paraíso del Sur Mz 15 Q A-B-C	43,356	-
Mucho lote - Rottacelli	57,804	-
Rosario Ruiz	22,000	-
I.S.S.F.A.	136,366	-
Farfa	5,277	-
Oasis del Valle	-	3,988
Oasis del Valle I segunda etapa	-	2,309
Oasis del Valle II	4,083	862,833
Torres de Amagasi	106,956	785,195
Santo Domingo	145,932	950
Torres de Yanuncay	333,700	115,803
Saldo al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>1,737,882</u>	<u>2,008,928</u>

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

NOTA 9 – TRANSACCIONES Y SALDOS CON ENTIDADES RELACIONADAS
TRANSACCIONES

Las principales transacciones efectuadas durante el año 2008 y 2007 son las siguientes:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>FIDEICOMISO HUANCABILCA III</u>		
Ingresos		
Fiscalización de obras	-	25,342
Comisiones Ganadas por ventas	-	18,716
Egresos		
Fiscalización Huancavilca III	38,955	51,987
<u>ISSFA</u>		
Arriendos - Leasing	-	9,266

(Ver página siguiente)

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

SALDOS

Los saldos con entidades relacionadas al 31 de diciembre del 2008 y 2007 son:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Documentos y cuentas por cobrar		
I.S.S.F.A.	370,585	31,547
Inmosolucion Cuenca	-	10,016
Fideicomiso Huancavilca III (1)	317,254	317,651
Otros	12,180	577
	<u>700,019</u>	<u>359,791</u>
Cuentas por pagar corto plazo		
I.S.S.F.A.		
Arriendos - Leasing (2)	-	77,678
Inmosolucion Cuenca	12,207	-
Otros	1,109,255	414,285
	<u>1,121,462</u>	<u>491,963</u>
Cuentas por pagar largo plazo		
Préstamo I.S.S.F.A. (3)	550,000	-
	<u>550,000</u>	<u>-</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).

(3) Corresponde a un dos préstamo recibidos para el proyecto Oasis del Valle II en marzo y septiembre del 2008 y devengan una tasa del 11% anual y vencen en abril del 2009.

NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL

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.

Año 2008

Con fecha 4 de enero del 2008 fue inscrita en el Registro Mercantil la escritura de aumento de capital. Por lo que al 31 de diciembre del 2008 el capital social de la Compañía comprende a 1.800.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1 cada una.

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 intereses.
- 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.

Con fecha 22 de enero del 2009 se suscribió un contrato de cesión de derechos fiduciarios a favor de Construecuador S.A., por la totalidad de sus derechos fiduciarios que como beneficiario le corresponde en el Fideicomiso Huancavilca III, esto es, cincuenta por ciento (50%) de dicho fideicomiso mercantil, y las obligaciones que de ellos se generen, el valor de la cesión es de US\$. 500.

NOTA 13 – MANDATOS – 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 Amagasi en la ciudad de Quito.

(Ver página siguiente)

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

Los cuales establecían que la Compañía 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.

3. Con fecha 27 de julio del 2006 el I.S.S.F.A., entrega a la Compañía un mandato de construcción y comercialización del proyecto inmobiliario denominado Torres de Amagasi.
4. Con fecha 25 de julio del 2007 el I.S.S.F.A., entrego a la Compañía un mandato de construcción y comercialización del proyecto inmobiliario denominado Torres de Yanuncay, el cual se construirá en el barrio Santa Anita, de la parroquia Huayna – Cápac, cantón Cuenca.
5. Con fecha 27 de octubre del 2008 el I.S.S.F.A., entrego a la Compañía un mandato de construcción y comercialización del proyecto inmobiliario denominado Rottacelli, el cual se construirá en el inmueble ubicado en la sexta etapa del programa habitacional "mucho lote", del cantón Guayaquil. La Compañía liquidara el proyecto inmobiliario una vez efectuadas todas las ventas a los promitentes compradores y recaudado la totalidad de los valores pendientes de cobrar como resultado de las ventas.
6. Con fecha 31 de diciembre del 2008 el I.S.S.F.A., entrego a la Compañía un mandato de construcción y comercialización del proyecto inmobiliario denominado Edificio Drom Plaza, el cual se construirá en el inmueble ubicado en la calle Jorge Drom entre José Villalengua y Núñez de Vela, del cantón Quito. La Compañía liquidara el proyecto inmobiliario una vez efectuadas todas las ventas a los promitentes compradores y recaudado la totalidad de los valores pendientes de cobro como resultado de las ventas.
7. Con fecha agosto del 2008 el I.S.S.F.A., entrego a la Compañía un mandato de administración de los inmuebles del Conjunto Residencial Parque Inglés, tanto comerciales como residenciales, ubicado en la Av. Fernández Salvador y Machala en la ciudad de Quito. Entre los principales objetivos del mandato están: celebrar contratos de arriendo, recaudar los cánones por arrendamiento, realizar el mantenimiento del inmueble con cargo a los arriendos recaudados, enajenar los bienes, celebrar las escrituras públicas de promesas de compra y venta, entre otras.

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

NOTA 14 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

(Ver página siguiente)

**NOTA 14 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA
(Continuación)**

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	211,420	362,604
(-) 15% Participación trabajadores	(41,349) ✓	(54,657)
(-) 100% rentas exentas	(3,571)	(722)
(+) Gastos no deducibles	64,239	1,778
(+) Participación trabajadores ingresos exentos	536	108
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>231,275</u>	<u>309,111</u>
Impuesto a la renta causado	57,819 ✓	77,278
(-) Retenciones en la fuente	(10,834)	(4,093)
Saldo por pagar	<u><u>46,985</u></u>	<u><u>73,185</u></u>

NOTA 15 – NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Mediante Resolución No. 06.Q.ICC-004 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador el 21 de agosto del 2006; y publicada en el Registro Oficial No. 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 Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Posteriormente con fecha 20 de noviembre del 2008, se emitió la resolución No. 08.G.DSC-010, que modificó los plazos mencionados en el registro oficial antes indicado, por lo que la Compañía debe preparar sus estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), a partir del 1 de enero del 2011 y considerar al año 2010 como periodo de transición.

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 la Compañía preparó sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

NOTA 16 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros (17 de abril del 2009) 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.