

INFORME DEL COMISARIO

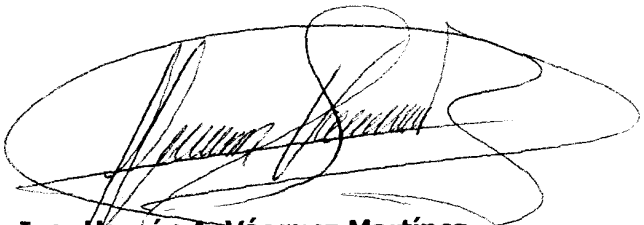
Abril de 2010

Señor Contralmirante
José A. Noritz Romero
Director General del ISSFA
PRESIDENTE
"INMOSOLUCIÓN S. A."

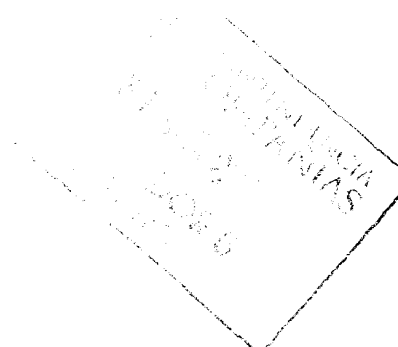
Señor Coronel (SP) Ing.
Jorge G. Vallejo Palacios
GERENTE GENERAL
"INMOSOLUCIÓN S. A."

1. He revisado los Estados Financieros Auditados: Balance General, Estado de Resultados, Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo, por el ejercicio fiscal al 31 de diciembre de 2009. Los mencionados estados financieros son de responsabilidad absoluta de la Administración de la Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S. A. Inmosolución. Mi responsabilidad se circunscribe a la revisión hecha por mi persona, de la cual se deriva mi opinión acerca de los Estados Financieros.
2. Conforme a las disposiciones y normas pertinentes constantes en la Ley de Compañías y su Reglamento, las resoluciones emitidas por la Junta General de Accionistas, se revisa los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio del 2009, con el fin de obtener la certeza razonable si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Dicha evaluación incluye un examen sobre la confirmación de las cantidades y revelaciones que presentan los estados financieros correctamente aplicadas las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Esto me permite establecer una base razonable para expresar una opinión sobre la información contable financiera de la Compañía.

3. Se ha contado con la colaboración de la Administración de la Empresa, en apego a lo dispuesto en el Artículo 263 de la Ley de Compañías.
4. En mi opinión, los estados financieros se presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S. A. Inmosolución al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones, por el período terminado en esa fecha, guardan conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República del Ecuador.
5. Existen observaciones a la Administración que deben ser corregidas y aspectos que deben mejorar en los procesos de control interno.



Ing. Hernán A. Vázquez Martínez.
COMISARIO DE INMOSOLUCIÓN S. A.



RESEÑA HISTÓRICA

CONSTITUCIÓN

Sociedad Anónima de Derecho Privado, constituida el **13 de Enero de 1999** mediante escritura pública el 13 de septiembre de 1999 ante la Notaría Décima Sexta, con un capital autorizado de S/. 60' 000.000 sucres y un capital suscrito de S/.30.000.000 sucres, aportados en su integridad por el ISSFA e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de julio de 1999.

Con fecha **24 de abril del 2000** ante el Notario Primero del Cantón Quito, se protocoliza el aumento el capital autorizado a \$48.000, el capital suscrito a \$24.000 y se reforman los estatutos sociales, su inscripción fue realizada el 28 de agosto de 2.000.

Mediante escritura pública ante Notario Tercero del Cantón Quito, se otorgada el **8 de mayo del 2001** el incremento del valor de cada acción de \$0,40 a \$1,00 y se reduce el número de acciones de 60.000 a 24.000.

Mediante resolución No. 01 QIJ.2985 del **15 de junio del 2001** la Superintendencia de Compañías aprueba la conversión del capital autorizado y suscrito, de sucres a dólares.

El **11 de octubre de 2002** ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito se otorga el aumento de capital y las reformas de los estatutos, aclarada y rectificada mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito el 12 de abril de 2007e inscrita en el Registro Mercantil el 31 de julio de 2007.

El **20 de noviembre del 2002** se incrementa el capital suscrito y pagado de la compañía en \$617.000 dividido en 617.000 acciones de \$1,00 cada una.

El **10 de marzo de 2005** se reforma los estatutos ante el Notario Vigésimo Séptimo del Cantón Quito, su inscripción en el Registro Mercantil fue realizada el 26 de abril de 2005.

En Junta General Universal de Accionistas del **26 de abril de 2006** se aprueba la capitalización de las utilidades generadas en el año 2005.

Mediante escritura pública ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito se otorga el Aumento de Capital y la Reforma de Estatutos con fecha **28 de julio de 2006**, inscrita en el Registro Mercantil el 20 de noviembre de 2007.

En Junta General Universal de Accionistas del **11 de abril de 2007** se aprueba la capitalización de utilidades del ejercicio económico del 2006.

El **2 de agosto de 2007** ante Notario Vigésimo Quinto del Cantón Quito, se otorga la escritura pública de la Codificación de los Estatutos, inscrita en el Registro Mercantil el 2 de octubre de 2007.

En Junta General de Accionistas del **17 de septiembre de 2007**, se resuelve aumentar el Capital de la Compañía y se autoriza al Gerente General para reformar los Estatutos y realizar el Aumento de Capital.

Con fecha 04 de enero de 2008, se registra extemporáneamente el Aumento de Capital de Inmosolución autorizado en el 2007, lo cual generará el pago del impuesto causado más los intereses respectivos, de acuerdo a lo manifestado en el informe presentado por la UGSE en mayo de 2008.

Mediante oficio No. SC.ICI.AI.09-04604 del 02 de marzo de 2009, la Superintendencia de Compañías remite a Inmosolución observaciones de la Inspección realizada a la Empresa, entre las cuales se establece el tardío registro del Aumento de Capital, ante lo cual se deberá rectificar mediante una declaración sustitutiva del año 2006.

Con fecha 24 de marzo de 2009, se realizó la declaración sustitutiva determinando que el capital de recapitalización se vio disminuido por el pago del impuesto a la renta en \$60.000, ante lo cual, la Compañía solicita autorización para reinvertir las utilidades de 2008, y realizar un alcance del origen de los fondos de capitalización.

Dicha situación fue conocida por el Directorio de la Compañía recomendando que, las utilidades generadas en el año 2008 se destinen de la siguiente forma:

- \$ 60.000 para cubrir la capitalización y
- \$ 41.330,04 se quede en la Compañía como reserva facultativa

La Junta General en sesión del 23 de abril de 2009, según resolución No. 5 constante en el acta No. 30, acepta la recomendación dada por el Directorio de la Compañía y autoriza que las utilidades se destinen de la forma planteada.

OBJETO SOCIAL

Construcción, promoción compra-venta de bienes muebles e inmuebles, administración y comercialización de proyectos inmobiliarios, realización de estudios, diseños, planificación, construcción y fiscalización de obras civiles, urbanizaciones, edificios y viviendas, a fin de satisfacer las necesidades de vivienda de las Fuerzas Armadas y la población civil en general.

PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

Inmosolución S.A. tiene como único accionista al ISSFA.

ACCIONISTA	%	CAPITAL
ISSFA	100%	1'800.000

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

RECURSOS HUMANOS

Presidencia de la Compañía

La Presidencia de la Compañía, por disposición estatutaria, recae sobre el Director General del ISSFA; en consecuencia, desde el 26 de enero del 2009 el señor Contralmirante José A. Noritz Romero desempeña las funciones de Presidente de Inmosolución S. A.

Gerente General

Con fecha 16 de diciembre de 2008, el señor Coronel (sp) Mario Morales presentó su renuncia al cargo de Gerente General de Inmosolución, ante lo cual, el Directorio de la Compañía decidió que continúe en sus funciones, hasta que en el próximo Directorio decidiera su reemplazo.

En sesión de Directorio del 23 de diciembre de 2008, se designó como Gerente General encargado de Inmosolución al señor Coronel (sp) Jorge Iglesias Tapia, hasta realizar el proceso de selección del nuevo Gerente General de la Compañía, siendo ratificado en sesión de Directorio del 27 de febrero de 2009

Gerente Administrativo Financiero

En sesión de Directorio del 23 de diciembre de 2008, por renuncia voluntaria del señor Coronel (sp) Mario Morales (Gerente General), y por designación del señor Coronel (sp) Jorge Iglesias (Gerente Administrativo Financiero) como Gerente General, se designó a la Licenciada Margarita Delgado (Contadora General) como Gerente Administrativa Financiera encargada, hasta que finalice el proceso de selección.

En sesión de Directorio del 20 de abril de 2009, según consta en el acta No. 76, en asuntos varios, el señor Gerente General pone en conocimiento que se procedió a seleccionar al nuevo Gerente Administrativo Financiero con ayuda de la Compañía Deloitte & Touch, manifestando que la designación recayó en la persona del Ing. Ángel Vega, quien obtuvo los mejores puntajes y demuestra excelente aptitud.

En sesión de Directorio del 14 de mayo de 2009, según consta en el acta No. 78, el señor Gerente General da lectura de la carta cursada por el profesional seleccionado para el cargo de Gerente Administrativo Financiero, Ing. Ángel Vega, quien manifiesta que se excusa por haber aceptado una oferta superior a la propuesta de Inmosolución; por lo cual, ha procedido a llamar a la persona que quedó en segundo lugar, Ing. Johnny Boada.

El profesional fue contratado bajo la modalidad de honorarios de servicios profesionales el 12 de mayo de 2009.

Gerente de Comercialización

En sesión de Directorio del 23 de diciembre de 2008, en vista de no haber alcanzado los objetivos en ventas, el Directorio solicita la renuncia voluntaria del señor Coronel (sp) Mario Bonilla al cargo de Gerente de Ventas, moción que no fue aceptada por el funcionario y solicita que se le notifique y liquide conforme a la ley, ante lo cual, el Directorio resuelve agradecer los servicios brindados.

En sesión de Directorio del 20 de abril de 2009, según consta en el acta No. 76, en asuntos varios, el señor Gerente General pone en conocimiento que se procedió a seleccionar al nuevo Gerente de Comercialización con ayuda de la Compañía Deloitte & Touch, manifestando que la designación recayó en el Ing. Eduardo Zambrano, como Gerente de Comercialización, quien ha reunido los mejores puntajes dentro del proceso de selección.

El profesional fue contratado bajo la modalidad de honorarios de servicios profesionales el 21 de abril de 2009.

Gerente Técnico

En el mes de marzo de 2008, fue nombrado el Arq. Milton Ponce como Gerente Técnico de la Compañía, quien fue reemplazado por el señor Arq. Patricio Izquierdo en el mes de agosto del mismo año.

Comisario

En Junta General Ordinaria de Accionistas del 10 de marzo de 2009 se ratificó al Ingeniero Hernán Vásquez Martínez como Comisario Principal y se nombró al Ing. Freddy Cruz como Comisario Suplente de la Compañía por el período estatutario de dos años.

Personal

Inmosolución S.A. laboró con 54 empleados: 43 trabajaron en Quito, 6 en Guayaquil, y, 5 en Cuenca. Durante el 2009, 11 funcionarios fueron separados de la compañía por diferentes razones entre las cuales tenemos: terminación de contrato y desahucio (6), renuncia voluntaria (1) y despido por parte del empleador (4). Es importante recalcar que 3 empleados ingresaron a la Compañía en el año 2009. Actualmente la compañía cuenta con 43 empleados.

Desde el mes de marzo del 2006, la Compañía cuenta con una tabla salarial basada en los requisitos de formación y de conocimiento de cada uno de los empleados y funcionarios de la Empresa, a fin de que se mantenga como una norma para los actuales funcionarios y futuras contrataciones. Dicho instrumento se aprueba en Directorio de la Compañía, en caso de incremento salarial, conjuntamente con el presupuesto y plan operativo anual.

En sesión de Directorio del 10 de marzo de 2009, constante en acta No. 74, se autoriza la contratación de dos profesionales, uno encargado del estudio de costos unitarios de construcción y otro encargado del manejo del sistema informático y ejecución del presupuesto.

En el presente ejercicio fiscal, la Unidad de Desarrollo Institucional del ISSFA (UDI), se encuentra realizando un análisis técnico de procesos que permita determinar la carga laboral del personal de Inmosolución con la finalidad de establecer una estructura organizacional acorde a los requerimientos actuales de la Compañía.

Clima Laboral

La UGSE en el mes de diciembre de 2009 procedió a realizar un sondeo de clima laboral en el cual se determinó que la mayoría del personal (42%) califica como buen ambiente de trabajo, el 37% como regular y el 17% como malo.

La gestión de la Gerencia General fue calificada en su mayoría como buena (50%) y excelente en un 33%, existe un 17% que considera que su gestión es regular.

La gestión con más baja calificación fue la Gerencia Administrativa Financiera con un 46% regular, un 18% malo, un 18% bueno y el restante 18% como excelente.

A la gestión de Gerente Técnico lo calificaron en un 50% entre bueno (33%) y excelente (17%), el otro 50% lo calificó como regular (33%) y malo (17%).

La gestión de la Gerencia de Comercialización obtuvo un 60% de excelente y un 40% de bueno, siendo esta la gestión mejor calificada de toda la empresa.

Evaluación del Desempeño

La Presidencia a través de la UGSE solicitó realizar la evaluación de desempeño y la aplicación de un test de evaluación de conocimientos a las Gerencias en el mes de octubre de 2009, lo cual fue rechazado rotundamente por los funcionarios, ante lo cual, la Gerencia General procedió a informar a la Presidencia de la Compañía que se encargará de evaluar dicha gestión personalmente.

La evaluación del desempeño de todos los funcionarios de Inmosolución se ejecutó en el mes de Diciembre.

Plan de Capacitación

La Compañía contempló la ejecución de 35 eventos, ejecutándose únicamente 15.

ORGANIZACIÓN

Manuales

Cuenta con un Reglamento Interno Administrativo y Manual de Funciones el cual fue modificado en su Título Cuarto "De las Adquisiciones" el 18 de mayo de 2009, según consta en el Acta No. 79. Este instrumento permite el control de los materiales de oficina, personal, movilización, adquisición de materiales, montos de adquisiciones, entre otros.

Cuenta con un Manual de perfiles de personal y un manual de procedimientos, los cuales se encuentran desactualizados.

Adicionalmente, se ha actualizado un Plan Estratégico y anualmente se presenta el plan operativo, plan de capacitación y plan de marketing, instrumentos claves en el direccionamiento estratégico de la Compañía.

En el presente año se promulgó la ley de Empresas Públicas, la cual se encuentra en análisis de la UGSE, así como del Departamento Jurídico del ISSFA.

Archivo de Actas de Junta General de Accionistas y Directorio

La Empresa cuenta con el archivo de Actas de Junta General de Accionistas y de Directorio debidamente legalizadas. Los expedientes se encuentran casi en su totalidad en custodia de la Compañía.

Se ha dado cumplimiento a las resoluciones emanadas en las Juntas Generales de Accionistas y Directorios, celebradas en el año 2009.

Debo manifestar que existen disposiciones dadas por la Presidencia de la Compañía a través de la UGSE que no han sido acatadas, las cuales se detallan a continuación:

1. Determinar los saldos definitivos y cruce de cuentas del proyecto Huancavilca Ciudad del Norte.
2. Elaboración del Plan de adquisiciones por proyecto y condensado.
3. Elaboración del Plan de Marketing (desarrollo de estrategia, análisis de mercado, análisis FODA por proyectos, etc.).
4. Elaborar un cronograma de visitas a los destacamentos Militares.
5. Plan de capacitación y especialización (determinación de necesidades).
6. Presentación de instrumentos de evaluación de personal.
7. Elaboración de proyectos de vivienda fiscal para la Fuerza Naval.
8. Entrega de justificativo de novedades presentadas en el proyecto Rottacelli (Sargento Bonilla).
9. Estudio Técnico de mercado para el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el predio denominado Centro de Acopio de Fuerza Naval, ubicado en la Bethania.
10. Liquidación de los proyectos Rottacelli, Oasis del Valle II y Torres de Amagasi.
11. Remitir las evaluaciones realizadas a las Gerencias de Inmosolución.

12. Justificativos financieros y técnicos de la ejecución del proyecto Oasis del Valle II.

Auditoria Externa

La empresa Auditora Paredes Santos & Asociados realizó el examen de los estados financieros de 2008, determinando una certeza razonable de los mismos. Dentro del estudio del sistema de control interno, realizó varias recomendaciones tendientes a mejorar el sistema de control interno contable.

La contratación de la firma auditora para el año 2009 se la realizó en el mes de marzo de 2010, a pesar de las múltiples insistencias por parte de la Presidencia de la Compañía a través de la UGSE.

ADQUISICIONES Y CONTRATACIONES

La Gerencia Administrativa Financiera es la responsable de ejecutar el proceso de adquisición y contratación, tanto de materia prima, mano de obra como de acabados de construcción, Observando lo estipulado en le Título Cuarto del Reglamento Interno de la Compañía.

En lo que respecta a los mayores rubros que genera la Compañía (hierro y cemento), sus compras se las realiza de forma directa, debido a que estos productos cuentan con precios oficiales, según lo estipula el Capítulo V, Adquisición y Contrataciones Especiales. Las demás adquisiciones y contrataciones se rigen de acuerdo a los montos establecidos en el Reglamento.

Es importante mencionar que se evidencia compras importantes de hierro y cemento manteniendo dos modalidades, la primera con el pago contra entrega y la segunda con la generación de anticipos para entregas posteriores.

De la información que reposa en la Compañía, se determinó que la señora Lola García es el proveedor VIP de la ciudad de Quito en lo que corresponde a la comercialización de cemento, mientras que en hierro de las tres distribuidoras, de acuerdo al cuadro comparativo de la Compañía, Novacero es el más económico.

La contratación de mano de obra se basa en costos unitarios sin la determinación de montos totales tanto en obra civil como en instalaciones. Los materiales para las instalaciones de equipos especiales son adquiridos de forma separada a la mano de obra en base a las características técnicas establecidas por el Departamento Técnico.

A pesar de la insistencia de la Presidencia de la Compañía a través de la UGSE, no se presentó el plan de adquisiciones para el año 2009 (de responsabilidad del Departamento Técnico), instrumento que permitirá negociar con los proveedores y beneficiarse de descuentos por economías de escala a través de la generación de convenios.

Inmosolución ha celebrado únicamente tres convenios en el año 2009 con Graiman para la provisión de cerámica y FV para la provisión de sanitarios y con la señora María Posligua para la provisión de bloques y adoquines para el proyecto Paraíso del Sur.

Informe de Comisario al 31 de diciembre de 2009

En el mes de noviembre de 2009, la UGSE procedió a realizar un análisis precios de adquisición de materiales de construcción en los diferentes proyectos determinando lo siguiente:

- Existen diferentes precios de materiales, en un mismo proyecto, en una misma fecha y con diferentes proveedores tal como se evidencia en el siguiente cuadro:

ARTICULO	PROYECTO	FECHA COMPRA	CANTIDAD	PRECIO	TRANSPORTE	TOTAL	PROVEEDOR	% VARIACION
Cemento gris Selva Alegre	Paraiso Sur Mz 5-H	10-feb-09	680,00	6,34	n/a	6,34	Mauricio Freire	9,31%
		11-feb-09	400,00	5,19	0,61	5,80	Lola García	
ARTICULO	PROYECTO	FECHA COMPRA	CANTIDAD	PRECIO	TRANSPORTE	TOTAL	PROVEEDOR	% VARIACION
Cemento gris Rocafuerte	Rottacelli	6-ago-09	100,00	5,63	n/a	5,63	Omero Castillo	-0,71%
		6-ago-09	100,00	5,67	n/a	5,67	Karina Travez	
		17-ago-09	100,00	5,39	0,21	5,60	CEPAL	-1,23%
		17-ago-09	200,00	5,67	n/a	5,67	Karina Travez	

En reuniones mantenidas con funcionarios de la Compañía, manifestaron que a inicios del año se presentó escasez de materiales por lo que las adquisiciones las realizaron a diferentes proveedores, es importante recalcar que se ha presentado las justificaciones documentadamente.

- Se evidencia diferentes precios de materiales, en similares fechas, en proyectos diferentes. El precio se incrementa por efecto del transporte a otras ciudades.

ARTICULO	PROYECTO	FECHA COMPRA	CANTIDAD	PRECIO	TRANSPORTE	TOTAL	PROVEEDOR	% VARIACION
Cemento gris Selva Alegre	Drom Plaza	11-may-09	218,00	6,14	n/a	6,14	Mauricio Freire	-2,16%
	Paraiso Sur Mz 10-N	11-may-09	400,00	5,38	0,63	6,01	Lola García	
	Rottacelli	28-sep-09	680,00	6,30	n/a	6,30	Julio del Pozo	-4,83%
	Paraiso Sur Mz 5-H	29-sep-09	400,00	5,38	0,63	6,01	Lola García	
	Drom Plaza	14-ago-09	50,00	6,09	n/a	6,09	Julio del Pozo	-1,33%
	Paraiso Sur Mz 19-C	27-ago-09	400,00	5,38	0,63	6,01	Lola García	
	Rottacelli	31-ago-09	680,00	6,29	n/a	6,29	Julio del Pozo	4,45%

- Existen adquisiciones realizadas posteriormente con variación de precios debido a la fluctuación del mercado, la mayor concentración de compras de cemento corresponde a la señora Lola García y el mayor precio es del señor Julio del Pozo, proveedor actual (desde 26-jul-09). La mayor concentración de compras de hierro es del señor Julio del Pozo quien presenta el precio más bajo.

ARTICULO	PROYECTO	FECHA COMPRA	CANTIDAD	PRECIO	TRANSPORTE	TOTAL	PROVEEDOR	% VARIACION
Cemento gris Rocafuerte	Paraiso Sur Mz 10-N	22-ene-09	100,00	5,60	0,43	6,03	Amada Romo	0,00%
	Paraiso Sur Mz 5-H	19-ene-09	90,00	5,60	0,45	6,05	Amada Romo	-0,17%
	1.580 sacos	10-jun-09	80,00	5,74	0,30	6,04	Amada Romo	
	Rottacelli 1.544 sacos	22-jul-09	50,00	5,63	n/a	5,63	Omero Castillo	0,54%
		6-ago-09	100,00	5,63	n/a	5,63	Omero Castillo	0,54%
		6-ago-09	100,00	5,67	n/a	5,67	Karina Travez	1,25%
		13-ago-09	400,00	5,39	0,21	5,60	CEPAL	0,00%
		17-ago-09	100,00	5,39	0,21	5,60	CEPAL	0,00%
		17-ago-09	200,00	5,67	n/a	5,67	Karina Travez	1,25%
		21-sep-09	49,00	5,63	n/a	5,63	Manual Martínez	0,54%

Informe de Comisario al 31 de diciembre de 2009

ARTICULO	PROYECTO	FECHA COMPRA	CANTIDAD	PRECIO	TRANSPORTE	TOTAL	PROVEEDOR	% VARIACION
Cemento gris Selva Alegre	Drom Plaza 268 sacos	11-may-09	218,00	6,14	n/a	6,14	Mauricio Freire	-0,82%
		14-ago-09	50,00	6,09	n/a	6,09	Julio del Pozo	
	Paraiso Sur Mz 10-N 7.991 sacos	7-ene-09	400,00	5,19	0,61	5,80	Lola Garcia	8,66%
		21-ene-09	100,00	6,25	0,10	6,35	Mauricio Freire	
		29-ene-09	400,00	6,34	n/a	6,34	Mauricio Freire	9,31%
		16-feb-09	400,00	5,19	0,61	5,80	Lola Garcia	0,00%
		25-mar-09	400,00	5,19	0,61	5,80	Lola Garcia	0,00%
		11-may-09	400,00	5,38	0,63	6,01	Lola Garcia	3,62%
		29-sep-09	400,00	5,38	0,63	6,01	Lola Garcia	3,62%
		Paraiso Sur Mz 5-H 6.285 sacos	2-feb-09	400,00	5,19	0,61	5,80	Lola Garcia
	10-feb-09		680,00	6,34	n/a	6,34	Mauricio Freire	
	11-feb-09		400,00	5,19	0,61	5,80	Lola Garcia	0,00%
	23-abr-09		400,00	5,19	0,61	5,80	Lola Garcia	0,00%
	6-may-09		400,00	5,38	0,63	6,01	Lola Garcia	3,62%
	29-sep-09		400,00	5,38	0,63	6,01	Lola Garcia	3,62%
	P. Sur Mz 19-C Blq C 1.645 sacos	12-jun-09	400,00	5,38	0,63	6,01	Lola Garcia	0,00%
		27-ago-09	400,00	5,38	0,63	6,01	Lola Garcia	
	P. Sur Mz 15-Q Blq A,B,C 3.413 sacos	24-abr-09	400,00	5,19	0,61	5,80	Lola Garcia	3,49%
		12-jun-09	400,00	5,38	0,63	6,01	Lola Garcia	
		21-sep-09	400,00	5,38	0,63	6,01	Lola Garcia	3,62%
	Rottacelli 5.440 sacos	31-ago-09	680,00	6,29	n/a	6,29	Julio del Pozo	0,16%
		3-sep-09	680,00	6,30	n/a	6,30	Julio del Pozo	
		28-sep-09	680,00	6,30	n/a	6,30	Julio del Pozo	0,16%
ARTICULO	PROYECTO	FECHA COMPRA	CANTIDAD	PRECIO	PROVEEDOR	% VARIACION		
Varilla de 12	Paraiso Sur Mz 10-N	25-mar-09	729,00	10,75	ANDEC	10,82%		
	Paraiso Sur Mz 5-H 705 unidades	22-ene-09	400,00	11,32	ANDEC	16,70%		
		15-may-09	100,00	10,32	ANDEC	6,39%		
	P. Sur Mz 19-C Blq C	15-jul-09	345,00	9,80	Julio del Pozo	1,03%		
	P. Sur Mz 15-Q Blq A,B,C 1.198 unidades	18-may-09	150,00	10,32	ANDEC	6,39%		
	Rottacelli 2.867 unidades	14-jul-09	550,00	9,80	Julio del Pozo	1,03%		
		16-jul-09	894,00	9,80	Julio del Pozo			
	21-ago-09	1.973,00	9,70	Julio del Pozo	1,03%			
ARTICULO	PROYECTO	FECHA COMPRA	CANTIDAD	PRECIO	PROVEEDOR	% VARIACION		
Varilla de 14	P. Sur Mz 19-C Blq C 331 unidades	26-jun-09	10,00	13,34	Julio del Pozo	0,0%		
		15-jul-09	140,00	13,34	Julio del Pozo			
	P. Sur Mz 15-Q Blq A,B,C 2.285 unidades	18-may-09	20,00	14,04	Andec	5,2%		
	Rottacelli 2.867 unidades	14-jul-09	1.384,00	13,34	Julio del Pozo	0,0%		
		16-jul-09	107,00	13,34	Julio del Pozo	0,0%		
ARTICULO	PROYECTO	FECHA COMPRA	CANTIDAD	PRECIO	PROVEEDOR	% VARIACION		
Varilla de 8	Paraiso Sur Mz 5-H 1.293 unidades	20-mar-09	280,00	4,94	Andec	14,6%		
		15-may-09	20,00	4,74	Andec	10,0%		
	P. Sur Mz 19-C Blq C	15-jul-09	400,00	4,36	Julio del Pozo	1,2%		
	P. Sur Mz 15-Q Blq A,B,C 3.593 unidades	18-may-09	500,00	4,74	Andec	10,0%		
	Rottacelli 2.892 unidades	14-jul-09	1.530,00	4,36	Julio del Pozo	1,2%		
		16-jul-09	1.334,00	4,36	Julio del Pozo	1,2%		
		21-ago-09	1.458,00	4,31	Julio del Pozo			
	3-sep-09	100,00	4,78	Omero Castillo	10,9%			
Varilla de 10	Paraiso Sur Mz 10-N	28-abr-09	310,00	7,17	Andec	5,3%		
	Paraiso Sur Mz 5-H 2.125 unidades	22-ene-09	600,00	7,86	Andec	15,4%		
		23-abr-09	450,00	7,17	Andec	5,3%		
		15-may-09	80,00	7,17	Andec	5,3%		
	P. Sur Mz 19-C Blq C	15-jul-09	162,00	6,81	Julio del Pozo	0,0%		
	P. Sur Mz 15-Q Blq A,B,C 1.453	18-may-09	170,00	7,17	Andec	5,3%		
		14-jul-09	595,00	6,81	Julio del Pozo	0,0%		
Rottacelli 152.978 unidades	16-jul-09	3.695,00	6,81	Julio del Pozo	0,0%			

4. En lo que corresponde a bloques, se ha determinado que el precio se incrementa por el costo de transporte y su concentración de adquisiciones se da a la señora Sonia Posligua.

Informe de Comisario al 31 de diciembre de 2009

ARTICULO	PROYECTO	FECHA COMPRA	CANTIDAD	PRECIO	TRANSPORTE	TOTAL	PROVEEDOR	% VARIACION
Bloque Pesado 10x20x40	Drom Plaza	11-may-09	700,00	0,23	0,01	0,24	Mauricio Freire	0,0%
	Paraiso Sur Mz 10-N	6-ene-09	7.100,00	0,19	0,08	0,27	Sonia Posligua	12,5%
		3-mar-09	1.900,00	0,21	0,08	0,29	Sonia Posligua	20,8%
	P. Sur Mz 19-C Blq C	7-jul-09	3.400,00	0,19	0,08	0,27	Sonia Posligua	12,5%
	P. Sur Mz 15-Q Blq A,B,C	22-abr-09	1.800,00	0,19	0,08	0,27	Sonia Posligua	12,5%
	Rottacelli	22-jul-09	11.000,00	0,19	0,09	0,28	Sonia Posligua	16,7%
Bloque Pesado 15x20x40	Drom Plaza	29-may-09	1.000,00	0,26	0,01	0,27	Mauricio Freire	21,4%
	Paraiso Sur Mz 10-N	6-ene-09	4.050,00	0,21	0,08	0,29	Sonia Posligua	31,8%
	Paraiso Sur Mz 5-H	6-ene-09	3.850,00	0,21	0,08	0,29	Sonia Posligua	31,8%
	P. Sur Mz 19-C Blq C	2-jun-09	1.100,00	0,21	0,08	0,29	Sonia Posligua	31,8%
	P. Sur Mz 15-Q Blq A,B,C	6-ene-09	1.400,00	0,21	0,08	0,29	Sonia Posligua	31,8%
	Rottacelli	22-jul-09	2.800,00	0,21	0,01	0,22	Sonia Posligua	0,0%
		30-sep-09	6.394,00	0,21	0,11	0,32	Sonia Posligua	45,5%
Bloque Pesado 20x20x40	P. Sur Mz 15-Q	2-ene-09	500,00	0,26	0,07	0,33	Bodega	-5,7%
	Blq A,B,C	24-jun-09	1.800,00	0,27	0,08	0,35	Sonia Posligua	

Adicionalmente la UGSE en noviembre de 2009 procedió a obtener cotizaciones de Ferretería Carrera, Ferretería Acuña, Distribuidora Freire y Prefabricados Hormitex, con la finalidad de obtener un precio referencial en el mercado y determinar si las adquisiciones realizadas por la Compañía se encuentran enmarcadas en un precio justo, estableciendo la siguiente comparación:

Item	Cantidad	Inmosolución	Proveedores		
		Costo	Carrera	Acuña	Freire
Tubo desagüe Rival 160mm	20	14,40	15,36	15,17	15,17
Tubo desagüe Plastigama 160mm	20	21,73	nc	nc	22,76
Codo 160 mmX45 Rival / Plastigama	20	17,35	10,46	10,71	8,75 / 9,98
Yee desagüe 075mm Rival / Plastigama	20	2,06	2,05	3,04	2,15 / 2,84
Varrilla de 10	200	6,74	6,65	6,80	6,85
Varrilla de 12	200	9,70	9,56	10,27	9,86
Varrilla de 14	200	13,34	13,01	13,60	13,41
Varrilla de 8	300	4,31	4,25	4,54	4,39
Cemento Selva Alegre	100	6,20	6,20	6,23	6,14
Pingos 4m	50	nc	nc	3,93	4,40
Pingos 6m	50	de 6 a 7,2	nc	5,89	6,60

NOTA: Los precios incluyen el costo de transporte

En lo que respecta a la adquisición de bloques, únicamente se obtuvo la cotización de la empresa Prefabricados HORMITEX, obteniendo el siguiente resultado:

Item	Cantidad	Inmosolución	HORMITEX
Bloque pesado de 10*20*40	2500,00	de 0,19 a 0,23	0,26
Bloque pesado de 15*20*40	2500,00	de 0,21 a 0,26	0,30

OBSERVACIONES EN LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA

1. La capitalización de las utilidades generadas en el año 2006 fue inscrita el 04 de enero de 2008, incumpliendo lo estipulado en la normativa legal vigente, razón por la cual se presentó una declaración sustitutiva y la utilización de las utilidades del año 2008 para cubrir el pago



de impuesto no declarado y los respectivos intereses, toda vez que no se benefició del descuento en el pago del Impuesto a la Renta por Capitalización de Utilidades (10% menos).

2. Las liquidaciones de contratos reposan en el área contable de la Compañía como respaldo de los pagos realizados a los proveedores, sin embargo, no existe informes de seguimiento de cumplimiento de obras o materiales de construcción en las carpetas de los contratos celebrados que evidencien la consecución de los compromisos adquiridos en dichos instrumentos, observación que se mantiene desde el año 2008.
3. En el Reglamento Interno se estipula que la adquisición de hierro y cemento se la realice en forma directa sin estipular un procedimiento, sin embargo se evidenció la entrega de un anticipo de \$341.000,00 al señor Julio del Pozo (Comercial Puruhá, proveedor desde junio 2009), sin que exista un contrato, adicionalmente se constató que su garantía (letra de cambio) presenta observaciones de giro. En procesos similares, la Compañía ha celebrado contratos y ha exigido la presentación de garantías por parte del proveedor.
4. Se determinó que la contratación de mano de obra para las obras civiles e instalación de sistemas especiales se le ejecuta en base a costos unitarios sin determinar un monto total, no se estipula un procedimiento claro en el Reglamento Interno de la Compañía.
5. Los materiales de equipos especiales se adquieren de forma separada a la mano de obra, tal es el caso de los sistemas de ventilación del proyecto Drom Plaza, instalaciones hidrosanitarias, instalaciones eléctricas y telefónicas en el proyecto Rottacelli, entre otros.
6. Se pudo evidenciar diferencias de precios en compras de una misma fecha a diferentes proveedores y para diferentes proyectos, sin que se presenten los justificativos documentados del por qué se realizó este proceso.
7. Se evidencia la adquisición de bloques a precios económicos, sin embargo, al incrementar el valor de transporte su precio llega a ser superior al del mercado, en especial en el proyecto habitacional Rottacelli.
8. No se realizaron las evaluaciones de desempeño de las gerencias, requerimiento realizado por la Presidencia a través de la UGSE.
9. El Plan de capacitación no contempla la determinación de necesidades, así como tampoco contempla un cronograma para la realización de los cursos, ni evaluaciones de aprendizajes.
10. No existe un adecuado clima organizacional y las evaluaciones de la gestión de las gerencias por parte del personal son en su mayoría malas y regulares, a excepción de la Gerencia de Comercialización.
11. La incorporación de dos funcionarios fue en base a la solicitud planteada por la Gerencia General, sin embargo no se ha actualizado el manual de perfiles y no se ha concluido el manual de procedimientos.

12. Inmosolución no cuenta con un Plan de Adquisiciones (responsabilidad del Área Técnica) que permita la adquisición de materiales de acuerdo a un cronograma y se beneficie mediante la celebración de convenios con principales fabricantes y distribuidores mediante el establecimiento de economías de escala.
13. No se realizó la selección y contratación de la firma Auditora Externa para su revisión del año 2009, a pesar de la insistencia por parte del Presidente de la Compañía a través de la UGSE.
14. La Compañía no ha cumplido con varias disposiciones emitidas por la Presidencia a través de la UGSE.
15. En las bases elaboradas para los procesos de adquisición, NO se evidencian firmas de responsabilidad técnica.

RECOMENDACIONES EN LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA

1. Disponer el cumplimiento irrestricto de todos los procesos legales y el cumplimiento de la normativa interna, a fin de realizar los procesos en los plazos establecidos, de considerar una falta de gestión, la Gerencia General deberá disponer sanciones y pagos de las multas a los responsables.
2. Disponer a la Gerencia Técnica la presentación de un informe mensual de avance de obras y cumplimiento de contratos, así como también disponer al área de Logística elaborar un cuadro de seguimiento a fin mantener informado a las Gerencia en lo referente a fechas de inicio, fechas de finalización, fechas de pagos, fechas de cobros y ejecución de garantías por incumplimiento. Disponer a Tesorería realizar un seguimiento de las expiraciones de las garantías y sus renovaciones.
3. Disponer a la Gerencia General que conjuntamente con la Gerencia Administrativa Financiera y Gerencia Técnica realicen un análisis técnico económico a fin de proponer una reforma al Reglamento Interno – Adquisiciones en el cual se estipule un proceso de contratación de mano de obra por montos.
4. Disponer a la Gerencia Administrativa Financiera y a la Gerencia Técnica la presentación de los justificativos necesarios a la Gerencia General, que permitan determinar si la contratación de mano de obra y contratación de materias es más conveniente en forma separada o es mejor realizarlo en forma unificada.
5. Disponer a la Gerencia Administrativa Financiera que previo a la entrega de anticipos, se deberá contar con la firma de un contrato y garantías, previa la obtención de proformas de los principales dealers y distribuidores.
6. Disponer a la Gerencia Administrativa Financiera que se liquide un anticipo para generar otro en un mismo rubro y proyecto.

7. Disponer a la Gerencia Técnica la elaboración del plan de adquisiciones de manera inmediata para su aplicación y disponer a Logística obtener cotizaciones de fabricantes y grandes distribuidores a fin de negociar el precio y obtener descuentos en base de la aplicación de economías de escala (Comprar para todos los proyectos y no por cada proyecto).
8. En los cuadros comparativos y análisis para realizar las adquisiciones de materiales y acabados de la construcción se deberá considerar todos los factores que puedan incluirse como transporte, embalajes, seguros, estribaje, etc.
9. Disponer a la Gerencia Administrativa Financiera la ejecución de evaluaciones de personal al menos una cada seis meses y buscar mecanismos que motiven y mejoren el clima organizacional de la empresa.
10. Disponer a la Gerencia General la evaluación y seguimiento permanente de sus Gerencias a fin de monitorear la gestión y dirección de su personal.
11. Disponer a la Gerencia Administrativa Financiera elaborar un Plan de Capacitación mediante la determinación de necesidades de capacitación, cronogramas y evaluaciones de aplicación en beneficio de la Compañía.
12. Realizar una auditoría de personal que permita actualizar los perfiles, funciones y manual de procedimientos de la Compañía.
13. La Gerencia General deberá dar cumplimiento irrestricto a las disposiciones y resoluciones tanto del Directorio de la Compañía como de la Junta General y su Presidente.
14. La contratación de la Auditoría Externa se deberá realizar máximo hasta el mes de septiembre, a fin de que se informe se presente hasta el mes de febrero del año siguiente.
15. Disponer al Departamento Técnico firmar las bases para los procesos de adquisición a fin de ser legalizadas y tener un documento con firmas de responsabilidad.

GESTIÓN COMERCIAL

MARKETING

La Gerencia de Comercialización ejecutó actividades de marketing en base a una planificación inicial, logrando un grado de cumplimiento aceptable.

Se efectuó publicaciones en periódicos y revistas militares especializadas, se realizó la publicidad en radio, e intervinieron en ferias de la construcción, no efectuaron visitas a los destacamentos Militares y no se realizó publicidad televisiva, medio importante para la venta de inmuebles.

A través del Internet, específicamente de la página Web actualizada en el presente año, la Empresa se busca ampliar el mercado, ya que los consumidores encontrarán los proyectos que Inmosolución S.A. proporciona.



PLAN DE VENTAS

Para el 2009 Inmosolución, entre inventarios de años pasados y proyectos nuevos del 2009, planificó la venta de 128 casas, 31 departamentos y 19 locales comerciales, obteniendo un cumplimiento de ventas en casas del 98,44% (126 casas), en departamentos 87,09% (27 departamentos) y en locales comerciales del 5,26% (1 local), distribuidos de la siguiente manera:

QUITO – PLANIFICACIÓN 2009

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 5 – H

El proyecto cuenta con 50 casas.

Viviendas	Vendidas 2008	Por Vender en el 2009	Venta 2009	Inventario Final
Casas	19	31	31	0

Se han producido 4 resciliaciones en el año 2009.

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 10- N

El proyecto cuenta con 51 casas.

Viviendas	Vendidas 2008	Por Vender en el 2009	Venta 2009	Inventario Final
Casas	30	21	21	0

Se han producido 2 resciliaciones en el año 2009.

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 15 – Q BLOQUES A, B Y C

El proyecto cuenta con 20 departamentos y 9 locales comerciales.

Viviendas	Vendidas 2008	Por Vender en el 2009	Venta 2009	Inventario Final
Departamentos	1	19	19	0
Locales Com.	2	9	1	8

Se han producido 2 resciliaciones de Locales Comerciales en el año 2009.

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 19 – C BLOQUE C

El proyecto cuenta con 6 departamentos.

Viviendas	Por Vender en el 2009	Venta 2009	Inventario Final
Departamentos	6	2	4

NOTA: Este proyecto se ejecutó por requerimiento de los condóminos de la manzana 19-C casas toda vez que en esta torre se encuentra el salón de uso comunal.

No se han producido resciliaciones.

GUAYAQUIL – PLANIFICACIÓN 2009

PROYECTO: ROTTACELLI

El proyecto cuenta con 95 casas.

Viviendas	Vendidas 2008	Por Vender en el 2009	Venta 2009	Inventario Final
Casas	37	58	59	0

Se produjo 2 resciliaciones en el año 2009.

QUITO – INVENTARIOS

PROYECTO: RUTA DEL SOL

El proyecto fue desarrollado en el año 2002, cuenta con 79 casas y 4 locales.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2009	Ventas 2009	Inventario Final
Casas	77	2	0	2
Locales Com.	2	2	0	2

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 14 – P

El proyecto fue desarrollado en el año 2005, cuenta con 52 casas, 10 departamentos y 5 locales comerciales.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2009	Venta 2009	Inventario Final
Casas	52	0	0	0
Departamentos	10	0	0	0
Locales Com.	1	4	0	4

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 13 – O

El proyecto fue desarrollado en el año 2006, cuenta con 47 casas, 18 departamentos y 1 local comercial.

Viviendas	Vendidas	Por vender en el 2009	Venta 2009	Inventario Final
Casas	47	0	0	0
Departamentos	17	1	0	1
Locales Com.	0	1	0	1

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 16 – I

El proyecto fue desarrollado en el año 2006, cuenta con 47 casas, 18 departamentos y 1 local comercial.

Viviendas	Vendidas	Por vender en el 2009	Venta 2009	Inventario Final
Casas	47	0	0	0
Departamentos	18	0	0	0
Locales Com.	0	1	0	1

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 12 – T

El proyecto fue desarrollado en el año 2007, cuenta con 46 casas.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2009	Venta 2008	Inventario Final
Casas	44	2	0	2

En el año 2008, se produjeron 2 resciliaciones de casas (No. 19 y 28). En este período se comercializó las casas 20 y 28, manteniéndose en inventario la casa No. 19.

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 17 – J

El proyecto fue desarrollado en el año 2006, cuenta con 44 casas, 8 departamentos y 3 locales.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2009	Venta 2008	Inventario Final
Casas	44	0	0	0
Departamentos	8	0	0	0
Locales Com.	1	2	0	2

PROYECTO: OASIS DEL VALLE I -1^{RA} ETAPA

El proyecto fue desarrollado en el año 2007, cuenta con 24 casas.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2009	Venta 2009	Inventario Final
Casas	23	1	0	1

Esta casa fue resciliada

PROYECTO: OASIS DEL VALLE I -2DA ETAPA

El proyecto fue desarrollado en el año 2007, cuenta con 8 casas.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2009	Venta 2009	Inventario Final
Casas	5	3	0	3

PROYECTO: OASIS DEL VALLE II

El Proyecto fue desarrollado en el año 2008, cuenta con 62 casas.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2009	Venta 2009	Inventario Final
Casas	46	16	16	0

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 15 – Q BLOQUES D Y E

El proyecto fue desarrollado en el año 2008, cuenta con 18 departamentos y 5 locales comerciales.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2009	Venta 2009	Inventario Final
Departamentos	13	5	5	0
Locales Com.	5	0	0	0

PROYECTO: TORRES DE AMAGASÍ

El proyecto fue desarrollado en el año 2008 cuenta con 42 departamentos y 5 locales comerciales.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2009	Venta 2009	Inventario Final
Departamentos	41	1	0	1
Locales Com.	5	0	0	0
Parqueaderos		18	0	18
Bodegas		10	0	10

Adicionalmente se comercializó una casa del proyecto Geranios II y un departamento en Torres de Amagásí que fueron resciliados por los clientes.

QUITO – PLANIFICACIÓN 2009-2010

PROYECTO: DROM PLAZA

El proyecto habitacional Drom Plaza está constituido por una torre de oficinas de 8 plantas y 3 subsuelos para el edificio institucional del ISSFA y dos torres de 8 plantas con 2 subsuelos en los cuales se implantarán 70 Departamentos 70 bodegas, 76 parqueaderos, 6 locales comerciales y sala comunal, este etapa se destinó para la venta al público.

Viviendas	Por Vender	Por Vender en el 2009	Venta 2009	Inventario 2009
Departamentos	70	65	13	58
Locales Com.	6	6	2	4

CUENCA – PLANIFICACIÓN 2009-2010

PROYECTO: TORRES DE YANUNCAY

Este proyecto se encuentra en proceso de construcción, sufrió varias paralizaciones en ventas por decisión del Directorio, por lo que no se ha permitido cumplir con el proceso planificado de ventas.

El proyecto cuenta con 60 departamentos, 14 locales comerciales, 15 oficinas, 65 bodegas y 83 estacionamientos.

Viviendas	Por Vender	Por Vender en el 2009	Venta 2009	Inventario 2009
Departamentos	60	15	17	43
Locales Com.	14	3	9	5
Oficinas	15	7	3	12

GUAYAQUIL- FIDEICOMISO HUANCABILCA

El 24 de mayo de 2000, la Compañía firmó un Convenio de Asociación o Cuentas en Participación denominado "Asociación Huancavilca", con Construecuador S.A. y el ISSFA, con el fin de desarrollar el Proyecto Inmobiliario Ciudad Huancavilca en Guayaquil, cuyo contrato se amplió el 22 de mayo de 2006 y cuya vigencia era hasta mayo de 2011.

Inmosolución se encargó de la fiscalización, promoción y ventas de los bienes inmuebles del proyecto Huancavilca, recibiendo una comisión sobre las ventas, honorarios por fiscalización y un 50% de promoción y publicidad.

En noviembre del año 2008, el ISSFA, INMOSOLUCIÓN, INDINER y CONSTRUECUADOR (estas dos últimas parte del grupo Pichincha), inician un proceso de negociación integral sobre la compraventa de terrenos con permuta en el sector denominado Tejar Merinos – Santa Inés.

En dicho acuerdo, el ISSFA negocia con INDINER la permuta y venta del lote No. 8 del proyecto Huancavilca, por un predio ubicado dentro de la Lotización Santa Inés, por considerarse de interés para un futuro proyecto inmobiliario desarrollado por el Instituto; razón por la cual, se dio por terminada la Asociación o Cuentas en Participación Huancavilca, cediendo Inmosolución los derechos fiduciarios que le correspondían en el Fideicomiso Mercantil Huancavilca III a Construecuador, Compañía que asumirá íntegramente los proyectos inmobiliarios del lote No. 8 (Huancavilca etapa III y Sanluri).

En la mencionada cesión de derechos fiduciarios se estableció que el Fideicomiso Huancavilca III deberá cancelar todos los valores adeudados a Inmosolución, para lo cual se legalizará un convenio de pago.

CRÉDITO Y CARTERA

Depende orgánicamente de la Gerencia de Comercialización y se encarga del manejo de la cartera de clientes de la Compañía, registros de pagos, cuentas por cobrar, coordinación de trámite de escrituración, entre otras.

Su ejecución de recaudación para el presente año se detalla a continuación:

PROYECTO	VENTAS TOTALES	RECAUDACIÓN PLANIFICADA	RECAUDACIÓN EJECUTADA	% Recuperación Cartera	% Optimo de rec. cartera
QUITUMBE MZ - 5H	2.114.852,78	682.038,90	871.729,79	128%	100%
QUITUMBE MZ - 10 N	2.068.378,97	1.000.267,38	824.176,87	82%	100%
QUITUMBE MZ-A B C	775.350,46	694.258,69	242.563,47	35%	100%
QUITUMBE MZ-19C	67.687,62	55.063,73	-	0%	100%
ROTTACELLI	2.806.447,22	2.806.447,22	2.468.472,59	88%	100%
TOTALES	7.832.717,05	5.238.075,92	4.406.942,72	84%	100%

OBSERVACIONES EN LA GESTIÓN COMERCIAL

1. No se ejecutó en su totalidad la venta de todos los inventarios, tal como se contempló como objetivo en el plan de Comercialización de 2009, manteniendo inventarios de más de cuatro años.
2. No se cuenta con un Plan de Marketing que incluya: sondeos de mercado, análisis FODA, estrategias, promociones etc.
3. Existen ventas ejecutadas en años anteriores que no han concluido el proceso de escrituración hasta la presente fecha, tal es el caso de los proyectos Oasis del Valle I y II, Paraíso del Sur entre otros.
4. Se evidenció cartera vencida de proyectos liquidados en años anteriores y el cruce de cuentas con al área financiera se la realiza mecánicamente.
5. Todos los proyectos presentan retrasos en los pagos de acuerdo al plan establecido en las promesas de compra – venta y no existe registro de seguimientos a los clientes.
6. Se evidencia cambios de clientes de un proyecto a otro, sin que se registren en el sistema.

RECOMENDACIONES EN LA GESTIÓN COMERCIAL

1. Elaborar un plan de Marketing y un Plan de Medios que permita difundir los proyectos de la Compañía a la Gran Familia Militar.
2. Difundir, promocionar y determinar un descuento atractivo para la venta de aquellos proyectos que han sido liquidados y que se encuentran inventariados por más de un año, afectando lo menos posible a los intereses de la Compañía.
3. Disponer a la Gerencia Comercial realizar todas las gestiones necesarias a fin de finalizar los procesos de escrituración en los tiempos establecidos.

4. Disponer a la Gerencia Comercial realizar una depuración de las cuentas por cobrar a los clientes de proyectos liquidados en años anteriores y los depósitos sin concepto a fin de mantener una cartera de clientes actualizada.
5. Disponer a la Gerencia Administrativa Financiera realizar las gestiones necesarias a fin sistematizar la información de cartera entre contabilidad, tesorería y cobranzas.
6. Optimizar el proceso de cobranzas y mantener los registros necesarios que permitan una evidencia de las gestiones realizadas.

GESTIÓN TÉCNICA

CONSTRUCCIONES EJECUTADAS EN TERRENOS DE PROPIEDAD DEL ISSFA

Inmosolución realiza construcciones en terrenos del ISSFA en a mandatos.

- **PROYECTO:** Paraíso del Sur:

El proyecto habitacional se encuentra localizado al sur de Quito, en la parroquia urbana Quitumbe, dentro del plan Ciudad Quitumbe 2001, conformado por 20 Manzanas. En el presente año se proyectó ejecutar y liquidar las manzanas:

Mz. 5-H: Comprende una superficie de 11.933 m², su desarrollo está planificado en dos etapas. La ejecución de la primera etapa se proyectó para el año 2008 y se culminó en el año 2009.

SITUACIÓN DEL PROYECTO		
Concepto	Planificado	Ejecutado
No. Casas	50	50
Inicio de Obras	01-sep-08	01-oct-09
Liquidación del proyecto	31-dic-09	
% Avance de obras	100%	97,70% ^(*)

^(*)Avance de obras tomado del informe de fiscalización a diciembre de 2009

La segunda etapa se planificará y desarrollará para los próximos años.

Mz. 10-N: Comprende una superficie de 11.250 m², su desarrollo está planificado en dos etapas. La ejecución de la primera etapa se proyectó para el año 2008 y se terminó de ejecutar en el año 2009.

SITUACIÓN DEL PROYECTO		
Concepto	Planificado	Ejecutado
No. Casas	51	51
Inicio de Obras	01-oct-08	01-nov-08
Liquidación del proyecto	31-dic-09	
% Avance de obras	100%	95% ^(*)

^(*)Avance de obras tomado del informe de fiscalización a diciembre de 2009

La segunda etapa se planificará y desarrollará para los próximos años.

Mz. 15-Q: Comprende una superficie de 6.882m², su desarrollo se planificó en dos etapas;

La primera, ya liquidada y entregada, contó con 22 viviendas unifamiliares de 2 pisos, 1 salón comunal y 52 estacionamientos.

En la segunda etapa, se planificó el desarrollo de las Torres A, B, C, D y E dividido en dos períodos, tal como se detalla a continuación:

Primer período.- Bloque D y E fue desarrollado y liquidado en el año 2008, cuenta con 18 departamentos y 7 locales comerciales.

BLOQUE A, B Y C comprende 20 departamentos y 9 locales comerciales.

SITUACIÓN DEL PROYECTO		
Concepto	Planificado	Ejecutado
No. Departamentos	20	20
No. Locales Comerciales	9	9
Inicio de Obras	01-abr-09	18-may-09
Liquidación del proyecto	31-dic-09	
% Avance de obras	100%	97,5% ^(*)

^(*)Avance de obras tomado del informe de fiscalización a diciembre de 2009

Mz. 19-C: Comprende una superficie de 17.452 m2 en la cual se implantó 81 viviendas unifamiliares, 2 departamentos y 3 locales comerciales. En el año 2009 se desarrolló el bloque C de esta manzana por requerimiento de los condóminos toda vez que aquí se planificó el desarrollo del salón comunal.

SITUACIÓN DEL PROYECTO		
Concepto	Planificado	Ejecutado
No. Departamentos	6	6
Salón Comunal	1	1
Inicio de Obras	01-abr-09	17-may-09
Liquidación del proyecto	31-dic-09	
% Avance de obras	100%	75% ^(*)

^(*)Avance de obras tomado del informe de fiscalización a diciembre de 2009

• **PROYECTO:** ROTTACELLI:

Está ubicado en el proyecto habitacional Mucho Lote de la Ciudad de Guayaquil, cuenta con 95 unidades de vivienda.

SITUACIÓN DEL PROYECTO		
Concepto	Planificado	Ejecutado
Casas	95	95
Inicio de Obras	15-mar-09	17-may-09
Liquidación del proyecto	31-oct-09	
% Avance de obras	100%	100% ^(*)

^(*)Avance de obras tomado del informe de fiscalización a diciembre de 2009

• **PROYECTO:** TORRES DE YANUNCAY

Está ubicado en la parroquia Huayna Capac del cantón Cuenca provincia del Azuay, fue planificado la construcción de tres etapas, la primera etapa contempla la construcción de 60 departamentos, 15 oficinas y 14 locales comerciales.

Situación actual del proyecto primera etapa

Inicio de Obras: Marzo de 2009
Finalización de obras: Diciembre de 2010
Avance de obras: 24,29% ^(*)

^(*)Avance de obras tomado del informe de fiscalización a diciembre de 2009

• **PROYECTO:** DROM PLAZA

El proyecto habitacional Drom Plaza está constituido de dos parte, la primera por una torre de oficinas de 8 plantas y 3 subsuelos para el ISSFA y la segunda por dos torres de 8 plantas con 2 subsuelos para 70 Departamentos, 70 bodegas, 76 parqueaderos, 6 locales comerciales y sala comunal para la venta al público.

Situación actual del proyecto

Inicio de Obras: 12 de mayo de 2009
Finalización de obras: 31 de diciembre de 2010
Avance de obras: 37%^(*)

^(*)Avance de obras tomado del informe de fiscalización a diciembre de 2009

• **CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA AMARU – ÑAN**

Ubicada en Ciudad Quitumbe en el sector 2-6 al sur de la ciudad de Quito, tramo comprendido entre la calle H y la calle F, los trabajos comprenden la construcción de redes de Alcantarillado, Agua potable, y asfaltado de la vía, valores que serán prorrateados a las manzanas correspondientes.

Situación actual del proyecto

Fecha de Inicio: 15 de Febrero de 2009
Fecha de Finalización: 15 de Junio de 2009.
Duración del Proyecto: 4 meses

OBSERVACIONES EN LA GESTIÓN TÉCNICA

1. Todos los proyectos no iniciaron en las fechas establecidas sin embargo lograron alcanzar una ejecución superior al 95%, a excepción del cloque C del proyecto Paraíso del Sur Mz 19-C, la cual se ejecutó en el 75%, razón por la cual se provisionó para la adquisición de acabados para la construcción.
2. No existe una adecuada ejecución de la planificación técnica para el desarrollo de los proyectos, ocasionando el retraso en el inicio del desarrollo de las obras en las fechas programadas.
3. No existe un control presupuestal en los proyectos realizados por Inmosolución, que permita un adecuado manejo de los materiales y recursos en el proceso constructivo, recomendación dada en los informes anteriores de Comisario y de la UGSE.
4. No existe control presupuestario de lo ejecutado con relación a lo planificado, lo que puede proporcionar información inoportuna para la toma de decisiones y correcciones.
5. No existe un plan de adquisiciones que permita un adecuado manejo presupuestario para el desarrollo de cada proyecto.
6. No se ha planificado el desarrollo de proyectos en otras ciudades que no sean Quito, Cuenca y Guayaquil; así como tampoco se ha planificado el desarrollo de proyectos propios dependiendo únicamente de los terrenos del ISSFA.
7. Han existido varias quejas referentes al incremento de áreas de terreno que no fueron contempladas inicialmente en la comercialización de los proyectos, especialmente en Oasis del Valle II y Rottacelli, ocasionando pagos adicionales a los clientes.
8. A pesar de todas las gestiones realizadas por la Compañía, no se concluyó la ejecución del desarrollo del a Vía Amaru – Ñan debido a un problema de superposición de derechos de vía con la Dirección Nacional de Hidrocarburos y el Municipio de Quito.

RECOMENDACIONES EN LA GESTIÓN TÉCNICA

1. Realizar la planificación técnica de costos unitarios en todos los proyectos, a fin de efectuar y mantener un control oportuno y adecuado de los egresos ejecutados.
2. Se deberá establecer el control presupuestal, en todos los proyectos habitacionales, recomendación que ya fue dada en el informe de Comisario de los años 2007 y 2008.
3. Elaborar una planificación mensual de compras que permita un adecuado proceso de adquisiciones en el tiempo programado.
4. Realizar la planificación de los proyectos in situ, verificando las características de los terrenos.

5. Se deberá detallar todas las especificaciones técnicas de cada uno de los proyectos a fin de cumplir con los ofrecimientos a los clientes.
6. Gestionar con la DNH y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la solución de problema a fin de culminar la construcción de la vía Amaru – Ñan permitiendo mejor la comercialización de los proyectos.

ANÁLISIS FINANCIERO CONTABLE

BALANCE GENERAL

ACTIVOS (Anexo 1)

Inmosolución distribuyó la concentración de sus Activos en: Corrientes 98.11% (\$12'157.507,35), Fijos en un 1,78% (\$220.331,24), Diferidos 0,11% (\$13.302,29) y Otros Activos 0.01% (\$676), como se detallan a continuación los de mayor concentración:

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
ACTIVO	12.391.816,88	100,00%
ACTIVO CORRIENTE	12.157.507,35	98,11%
INVERSIONES	2.120.602,54	17,11%
INVERSIONES A CORTO PLAZO	2.120.602,54	17,11%
Banco Pichincha	620.602,54	5,01%
Banco Rumiahui	700.000,00	5,65%
Banco Capital (Inversiones)	500.000,00	4,03%
Diners Club (Inversiones)	300.000,00	2,42%
CUENTAS POR COBRAR	6.741.677,11	54,40%
CUENTAS POR COBRAR CIAS RELACIONADAS	440.343,98	3,55%
Fiducia Huancavica	299.322,06	2,42%
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES PROYECTOS	5.305.048,90	42,81%
OASIS DEL VALLE II (CxC)	450.668,35	3,64%
Cientes O. Valle II CxC	450.668,35	3,64%
PARAISO DEL SUR MZ 5-H	1.145.705,95	9,25%
Cientes Quitumbe Mz. 5-H	1.145.705,95	9,25%
PARAISO DEL SUR MZ 10-N	1.208.106,73	9,75%
Cientes Quitumbe Mz. 10-N	1.208.106,73	9,75%
PARAISO DEL SUR MZ 15-Q A-B-C	507.049,08	4,09%
Cientes Quitumbe Mz 15-Q A-B-C	507.049,08	4,09%
MUCHO LOTE-ROTTACELLI	1.188.009,04	9,59%
Cientes Rottace# CxC	1.188.009,04	9,59%
(-) Provision Incobrables	-64.272,27	-0,52%
(-) Provision Incobrables Proyectos	-64.166,72	-0,52%
ANTICIPO A PROVEEDORES	900.712,99	7,27%
IMPUESTOS ANTICIPADOS	1.012.008,47	8,17%
Iva en Compras-Credito Tributario IVA	944.551,95	7,62%
INVENTARIOS	2.026.258,86	16,35%
MATERIALES DE CONSTRUCCION	203.708,49	1,64%
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	961.573,57	7,76%
TORRES YANUNCAY CUENCA	496.435,73	4,01%
Torres Yanuncay - Cuenca	447.874,58	3,61%
PRODUCTO TERMINADO CASAS	860.976,80	6,95%
ACTIVO FDO	220.331,24	1,78%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	220.331,24	1,78%
DEPRECIABLES	400.371,44	3,23%
DEPRECIACION ACUMULADA	-180.040,20	-1,45%
ACTIVOS DIFERIDOS	13.302,29	0,11%
OTROS ACTIVOS	676,00	0,01%

Nota: Algunos rubros fueron agrupados

Los Activos Corrientes se concentraron principalmente en cuatro cuentas: Cuentas por cobrar con el 54,40% (\$6'741.677,11), Inversiones con el 17,11% (\$2'120.602,54), Inventarios con el 16,35% (\$2'026.258,86) e impuestos anticipados con el 8,17% (\$1'012.008,47), las demás cuentas (3,97%) se concentran en montos inferiores.

Dentro de las cuentas por cobrar, las más representativas son las cuentas por cobrar a clientes de proyectos con el 42,81% (\$5'305.048,90), generada principalmente por las cuentas por cobrar de los proyectos Paraíso del sur Mz. 10-N con el 9,75%, Paraíso del Sur Mz. 5-H con el 9,25%, Rottacelli con el 9,59%, Paraíso del Sur Mz. 15-Q Bloques A, B y C con el 4,09% y Oasis del Valle II con el 3,64%. El 6,49% se concentran en menos del 1,10%.

La cuenta anticipos proveedores (\$900.712,99) es bastante representativa en los activos (7,27%), dado principalmente por la compra cemento al señor Julio del Pozo (Comercial Puruhá) por un monto de \$342.621,62, anticipo del desarrollo del Plan de Ordenamiento Urbano Habitacional el Tejar al señor Arq. Walter Mora por \$177.000,00 y anticipo para la compra de la estructura metálica del proyecto Drom Plaza y Bodegas matriz ISSFA Quito al señor Hugo Castillo Días por un monto de \$109.823,60. La diferencia \$271.267,77 están distribuido entre varios proveedores y cuyos montos no superan los \$30.000,00.

Existe un gran porcentaje (9%) de cuentas por cobrar de proyectos liquidados en años pasados \$1'073.017,06 dado especialmente por el proyecto Oasis del Valle II (\$450.668,25) y Torres de Amagasi (\$158.997,52).

Las inversiones (17,11% - \$2'120.602,54) están constituidas principalmente por el anticipo otorgado para la construcción del edificio ISSFA Matriz Quito.

Dentro de inventarios (16,35%), los inventarios de producto terminado se concentran en el 6,95% (\$860.976,80), las Construcciones en proceso 7,76% (\$961.573,57) y los materiales de construcción en un 1,64% (\$203.708,49).

Con relación al año 2008, existe un incremento en Activos del 57,55% (4'441.035,32), debido principalmente al incremento de las cuentas por cobrar e inversiones. Los inventarios de productos terminados y construcciones en curso disminuyen con relación al año anterior (Anexo 3).

PASIVOS Y PATRIMONIO (Anexo 2)

Los Pasivos y el Patrimonio alcanzaron \$12'391.816,24, obteniendo un incremento del 56,89% con relación al año anterior (\$7'898.198,64), debido principalmente al incremento del pasivo.

TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	2008	2009	Variación	%Variación
	7.898.198,64	12.391.816,88	4.493.618,24	56,89%

PASIVOS

Los pasivos (\$8'868.859,74) se concentraron en un 71,57% del total de los Pasivos y Patrimonio (\$12'391.816,88), donde el pasivo corriente (cuentas por pagar) alcanza al 38,03% (\$4'712.784,87), el pasivo diferido se concentra en el 13,44% (\$1'665.600,58), los otros pasivos se concentran en el 1,52% (\$188.957,95) y el pasivo a largo plazo en el 18,57% (\$2'079.295,56), detallados principalmente de la siguiente manera:

Informe de Comisario al 31 de diciembre de 2009

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración	Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
PASIVO	8.868.859,74	71,57%	SERVICIOS DE CONSTRUCCION	154.649,55	1,25%
PASIVO CORRIENTE	4.712.784,87	38,03%	Mucho Lote -Rottacelli (Ant.)	154.649,55	1,25%
CUENTAS POR PAGAR	4.712.784,87	38,03%	OTROS ANTICIPOS	1.028.644,77	8,30%
CUENTAS POR PAGAR CIAS. RELACIONADAS	1.020.533,92	8,24%	Santo Domingo.	116.064,00	0,94%
ISSFA	1.015.774,23	8,20%	Drom Plaza (Ant. contrato)	548.574,99	4,43%
Issfa (Otas por Pagar)	108.462,28	0,88%	Tejar Merinos (Ant.)	216.825,00	1,75%
Terreno Torres de Amagasi	302.651,44	2,44%	Bodegas Iskra Perles (Ant.)	146.680,78	1,18%
Terreno Rottacelli Gye.	285.022,17	2,30%	OTROS PASIVOS	188.957,95	1,52%
Terrenos Quitumbe Mz-5H	152.870,71	1,23%	FONDOS DE GARANTIA	188.957,95	1,52%
Terrenos Quitumbe Mz-10N	113.253,16	0,91%	PASIVO L/ PLAZO	2.301.516,34	18,57%
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	1.074.197,35	8,67%	INVERSION EN PORYECTOS		
Cuentas por Pagar Proveedores Inmosolucion	680.217,63	5,49%	ISSFA	2.283.000,00	18,42%
Paraíso del Sur Mz 15Q ABC (CxP)	93.085,26	0,75%	Torres Yanuncay (PA)	1.000.000,00	8,07%
Paraíso del Sur Mz 10N (CxP)	101.570,10	0,82%	Paraíso del Sur Mz 5H (PA)	613.000,00	4,95%
Av. Amaruñan (CxP)	80.000,00	0,65%	Paraíso del Sur Mz 10N (PA)	670.000,00	5,41%
OBLIGACIONES FINANCIERAS POR PAGAR	1.118.955,36	9,03%			
Banco Pichincha (sobregiro- Quito)	582.589,18	4,70%			
Banco Rumiñahui (préstamo)	500.000,00	4,03%			
OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR	1.021.343,06	8,24%			
IVA en Ventas	951.391,18	7,68%			
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	409.587,59	3,31%			
Depositos Sin concepto (clientes no identificados)	367.226,78	2,96%			
PASIVOS DIFERIDOS	1.665.600,58	13,44%			
ANTICIPOS CLIENTES	636.955,81	5,14%			
CONSTRUCCIONES PROPIAS	482.306,26	3,89%			
Parque Ingles Venta Dptos (Ant)	397.553,75	3,21%			

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
PATRIMONIO	2.079.295,56	16,78%
CAPITAL Y RESERVAS	2.079.295,56	16,78%
CAPITAL SOCIAL	1.800.000,00	14,53%
Capital Pagado	1.800.000,00	14,53%
RESERVAS	278.310,74	2,25%
Reserva Legal	236.980,70	1,91%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1.443.661,58	11,65%

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	12.391.816,88	100,00%

Nota: Algunos rubros fueron agrupados

En el Pasivo Corriente (cuentas por pagar) se concentran, principalmente:

- CxP Compañías relacionadas con el 8,24% (\$1'015.774,23) correspondientes a los pagos pendientes al ISSFA por concepto del precio de los terrenos de los proyectos liquidados y el pago de los arriendos por administración de bienes del Instituto.
- CxP a Proveedores (\$1'074.197,35) que corresponde al 8,67%, en esta cuenta se incluye las provisiones con la finalidad de culminar el proceso de construcción de los proyectos, los cuales alcanzan a \$393.979,72.
- Obligaciones Financieras por pagar (9,03%) \$1'118.955,36 dado principalmente por un sobregiro del Banco Pichincha de \$582.589,18 y un préstamo en el Banco Rumiñahui de \$500.000,00.
- Obligaciones fiscales por pagar representan el 8,24% (\$1'021.343,06), generado, principalmente, por la facturación (pago de IVA) de las viviendas enajenadas \$951.391,18.
- Otras cuentas por pagar (\$409.587,59) con el 3,31% generado principalmente por los depósitos sin concepto por clientes no identificados \$367.226,78.
- Las demás cuentas por pagar se concentran en el 0,54%

El Pasivo Diferido está dado por los anticipos generados por los clientes, ya sea por el pago por la firma de promesas de compra venta o por anticipos de contratos celebrados.

Los Otros Pasivos están dados por el pago de garantías de los arrendamientos de los bienes del ISSFA o de las retenciones del 5% de las garantías aplicadas a los contratistas de la Compañía.

El pasivo a largo plazo se genera por la inversión realizada por el ISSFA para el desarrollo de los proyecto habitacional Paraíso del Sur Mz. 5-H, 10-N y Torres del Yanuncay.



[Firma]
Ing. Fernando Velazquez K.

Con relación al período anterior (\$5'659.735,82), los pasivos sufren un incremento del 56,70% (\$8'868.859,74), debido al incremento de las obligaciones con el ISSFA, con el fisco y a la inversión recibida. Por otro lado, presenta una disminución en los anticipos de clientes y las obligaciones patronales **(Anexo 3)**.

PATRIMONIO

Se concentró en un 16.78% con relación al total del Pasivo y Patrimonio de la siguiente manera:

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
PATRIMONIO	2.079.295,56	16,78%
CAPITAL Y RESERVAS	2.079.295,56	16,78%
CAPITAL SOCIAL	1.800.000,00	14,53%
Capital Pagado	1.800.000,00	14,53%
RESERVAS	278.310,74	2,25%
Reserva Legal	236.980,70	1,91%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1.443.661,58	11,65%

Con relación al año anterior, tuvo un incremento del 57,38% dado principalmente por el incremento significativo de las utilidades. **(Anexo 3)**.

BALANCE DE RESULTADOS

INGRESOS (Anexo 4)

INGRESOS	2008	2009	VARIACIÓN	% VARIACION
	6.397.211,33	8.853.541,59	2.456.330,26	38,40%

Los ingresos con relación al año anterior se incrementaron en un 38.40% (\$2'456.330,26), debido principalmente a la liquidación de los proyectos Rottacelli, Paraíso del Sur Mz. 5-H, Paraíso del Sur Mz. 10-N, Oasis del Valle II, otros servicios de construcción y Paraíso del Sur Mz. 15-Q bloque A, B y C planificados para el año 2009.

Los Ingresos Operacionales alcanzaron el 97,82% de concentración, dado exclusivamente por las ventas realizadas por la Compañía, tanto de su inventario como de las nuevas unidades habitacionales desarrolladas en este ejercicio económico.

La concentración de sus principales cuentas se presenta a continuación:

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
INGRESOS	8.853.541,59	100,00%
INGRESOS OPERACIONALES	8.660.098,72	97,82%
PROYECTOS DE VIVIENDA PROPIO	1.093.978,50	12,36%
Oasis del Valle II (Vtas)	1.093.978,50	12,36%
SERVICIOS DE CONSTRUCCION	7.916.052,37	89,41%
Paraíso Sur MZ-12T (vtas)	41.702,06	0,47%
Paraíso del Sur Mz 15-Q BL.D-E (vtas) 2da. Etapa	318.563,80	3,60%
Torres de Amagasi (Vtas)	146.220,50	1,65%
Otros Servicios de Construcción	809.891,58	9,15%
Paraíso del Sur Mz. 5-H (Vtas)	1.751.769,97	19,79%
Paraíso del Sur Mz. 10-N (Vtas)	1.745.643,03	19,72%
Paraíso del Sur Mz. 15-Q A-B-C (Vtas)	677.063,85	7,65%
Paraíso del Sur Mz 19-C Bloque C	58.601,96	0,66%
Proyecto Rottacelli (Vtas)	2.366.595,62	26,73%
AVALUOS Y CORRETAJES	68.904,38	0,78%
AVALUOS	42.804,18	0,48%
Fonifa (Avaluos)	41.378,05	0,47%
Otros (Avaluos)	535,71	0,01%
Avaluos (Cuenca)	890,42	0,01%
CORRETAJES	26.100,20	0,29%
ARRIENDOS CC.P.INGLES -CARLOS V Y WIMPER	1.662,00	0,02%
ALICUOTAS C.C. PARQUE INGLES	43.185,55	0,49%
(-) DEVOLUCION EN VENTAS	-463.684,08	-5,24%
Oasis del Valle I 2da. Etapa (-)	-64.640,29	-0,73%
Ruta del Sol (-)	-39.735,84	-0,45%
Mz 12-T (-)	-91.497,87	-1,03%
Farfa (-)	-407,44	0,00%
Torres Amagasi (-)	-66.393,55	-0,75%
Mz 15-Q Bloque E-D (-)	-116.641,83	-1,32%
Oasis del Valle I (-)	-42.696,48	-0,48%
Mz 18-D (-)	-41.670,78	-0,47%

Los proyectos que mayores ingresos generaron para la compañía en el año 2009 fueron: Rottacelli (26,73% - \$2'366.595,62), Paraíso del Sur Mz. 5-H (19,79% - \$1'751.769,97), Paraíso del Sur Mz. 10-N (19,72% - \$1'745.643,03), Oasis del Valle II inventarios (12,36% - \$1'093.978,50), otros servicios de construcción (9,15% - \$809.891,58) y Paraíso del Sur Mz. 15-Q bloque A, B y C (7,65% - \$677.063,85). Los demás proyectos generan menos del 4% de los ingresos operacionales.

Existe un monto en el rubro devolución de ventas que alcanzó al 5,24% (\$463.684,08) del total de los ingresos generados por Inmosolución.

Los Ingresos No Operacionales tienen un peso del 2,18% dado por el rendimiento de la inversión.

INGRESOS NO OPERACIONALES	193.442,87	2,18%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	129.713,87	1,47%
OTROS INGRESOS	63.729,00	0,72%
Multas de Contratos	3.137,71	0,04%
Multas desistimiento Compra-Venta	16.213,76	0,18%
Otros Ingresos	19.983,61	0,23%
Venta de Activos Fijos	19.551,16	0,22%
Otros Ingresos (GC)	714,32	0,01%
Materiales de Construcción	4.128,44	0,05%

EGRESOS (Anexo 5)

Alcanzaron a \$7'409.880,01 con un incremento del 19,70% con relación al 2008 (\$6'185.792,40).

Costos

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración	Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
COSTOS	6.760.991,11	91,24%	Oasis del Valle I (LIQ)	8.750,65	0,12%
PROYECTOS DE VIVIENDA PROPIOS	1.227.845,71	16,57%	Oasis del Valle II (LIQ)	11.149,40	0,15%
Oasis del Valle II (costo)	1.227.845,71	16,57%	Quitumbé Mz 15 D-E (LIQ)	6.088,76	0,08%
SERVICIOS DE CONSTRUCCION	5.535.259,57	74,70%	ACTIVOS FIJOS	4.549,86	0,06%
Paraíso del Sur Mz-12T (Costo)	-230,00	0,00%	VEHICULOS	4.549,86	0,06%
Costos Directos e Indirectos (12T)	-230,00	0,00%	CENTRO COM. PARQUE INGLES (ARRIENDOS)	3.994,47	0,05%
Paraíso del Sur Mz-15Q Bl. D-E (costo)	193.368,20	2,61%	AVALLUOS FONDA	13.324,87	0,18%
Remodelación PREVISORA (COSTO)	64.034,82	0,86%	Salario Unificado (AF)	4.800,00	0,06%
Cerramiento Iskra (costo)	9.720,22	0,13%	Honorarios Profesionales (AF)	6.360,00	0,09%
Paraíso del Sur Mz. 15Q A-B-C (costo)	494.051,46	6,67%	COSTO DE VENTAS DEVOLUCIONES	-207.342,29	-2,80%
Costos Directos e Indirectos (15Q bl.A-B-C)	494.051,46	6,67%	Ruta del Sol (Dev)	-11.535,87	-0,16%
EDIF. ISSFA GUAYAS (Costos)	356.309,26	4,81%	MZ 12-T (Dev)	-41.227,44	-0,56%
Paraíso del Sur Mz. 5H (Costo)	1.222.795,23	16,50%	MZ 15-Q BLOQUE D-E (Dev)	-31.130,07	-0,42%
Costos Directos e Indirectos (5H)	1.222.795,23	16,50%	Oasis del Valle I (Dev)	-88.346,27	-1,19%
Paraíso del Sur Mz-10N (costo)	1.249.906,49	16,87%	MZ 18-D (Dev)	-35.102,64	-0,47%
Costos Directos e Indirectos (Mz-10N)	1.249.906,49	16,87%	EDIFICIO PARQUE INGLES (ARRIENDOS)	6.729,69	0,09%
Paraíso del Sur Mz-19C Bl. C (costo)	29.552,19	0,40%	Adecuación y Mantenimientos (Dptos. P.I.)	6.636,91	0,09%
Costos Directos e Indirectos (19C bl. c)	29.552,19	0,40%	PROYECTO ROTTACELLI	69.675,91	0,94%
Amaruñán (Costo)	359.052,83	4,89%	ADMINISTRATIVO (RML)	69.675,91	0,94%
Rottacelli - Mucho Lote (Costo)	1.556.468,87	21,01%	GASTOS DE PERSONAL (RML)	52.407,26	0,71%
Costos Directos e Indirectos (RML)	1.556.468,87	21,01%	Salario Unificado (RML)	7.980,24	0,11%
ADMINISTRACION C.C. R. INGLES (ALICUOTAS)	53.065,55	0,72%	Honorarios Profesionales (RML)	13.027,66	0,18%
Servicios de Guardería (P. Ingles)	15.473,50	0,21%	Impuestos Tasas y Trámites (RML)	17.153,34	0,23%
Luz Eléctrica (P. Ingles)	4.802,13	0,06%	Servicios Prestados (RML)	3.728,00	0,05%
Mantenimientos (P. Ingles)	16.026,28	0,22%	SERVICIOS BASICOS (RML)	4.885,78	0,07%
Salario Unificado (P. Ingles)	7.200,00	0,10%	GASTOS DE VENTA (RML)	4.805,69	0,06%
COSTOS EN PROYECTOS LIQUIDADOS	44.954,97	0,61%	MATERIALES DE CONSTRUCCION	4.128,44	0,06%
Geranos II (LIQ)	5.238,22	0,07%	Materiales de Construcción	4.128,44	0,06%

Los Costos alcanzaron el 91,24% (\$6'760.991,11) del total de los Egresos, cuyo mayor peso se dio en Servicios de Construcción, principalmente por la liquidación de los proyectos Rottacelli (21,01% - \$1'556.468,87), Paraíso del Sur Mz. 5-H (16,50% - \$1'222.795,23), Paraíso del Sur Mz. 10-N (16,87% - \$1'249.906,49) y Paraíso del Sur Mz. 15-Q bloque A, B y C (6,67% - \$494.051,46), la segunda mayor concentración se dio en los Proyectos de Vivienda Propios, especialmente por el desarrollo del proyecto Oasis del Valle II inventarios (16,57% - \$1'227.845,11). La concentración en el Costo de Ventas Devoluciones alcanzó a -2,80 % (\$207.342,29).

Con relación al 2008 (\$5'493.491,69), los costos se incrementaron en 23,07% (\$1'267.499,42). **(Anexo 6)**

Gastos

Los gastos alcanzaron al 8,76% del total de los egresos, los más representativos se detallan a continuación:

Informe de Comisario al 31 de diciembre de 2009

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración	Nombre cuenta contable	Valor
GASTOS	648.888,90	8,76%	ARRIENDOS LEASING Y OTROS	72.666,63
GASTOS ADMINISTRATIVOS QUITO	501.230,28	6,76%	Arriendo Oficinas Edif. antisana I	72.666,63
GASTOS DE PERSONAL	258.331,55	3,49%	GASTO DEPRECIACION	27.330,24
Salario Unificado (GA)	119.328,07	1,61%	Depreciacion Vehiculos	6.798,39
Decimo Tercer Sueldo(GA)	10.216,81	0,14%	Depreciacion Equipos de Computo	5.934,53
Fondos de Reserva(GA)	8.045,78	0,11%	Depreciacion Equipos de Construcción	9.564,75
Aportes al IESS(GA)	14.896,50	0,20%	GASTOS FINANCIEROS	6.295,66
Honorarios Profesionales(GA)	54.025,18	0,73%	BANCARIOS	6.295,66
Capacitación(GA)	5.910,03	0,08%	GASTOS LEGALES	28.909,65
Agasajo Navideño(GA)	10.543,67	0,14%	Tramites Judiciales	4.076,54
Uniformes y Otros(GA)	4.264,88	0,06%	Intereses y Multas	22.301,28
Atenciones Sociales(GA)	3.941,84	0,05%	GASTOS AUDITORIA EXTERNA	6.000,00
Indemnizaciones y bonificaciones (GA)	10.355,08	0,14%	Auditoria Ejercicio 2008	6.000,00
SUMINISTROS Y MATERIALES DE OFICINA	13.586,29	0,18%	GASTOS DE VENTAS	118.209,10
Utiles de Oficina(GA)	9.253,10	0,12%	GASTOS DE PERSONAL	48.797,82
SERVICIOS GENERALES	56.392,25	0,76%	Salario Unificado(GV)	24.375,26
Consumo de Luz(GA)	4.083,02	0,06%	Fondos de Reserva(GV)	5.237,36
Teléfono, Fax e Internet(GA)	7.167,76	0,10%	Aportes al IESS(GV)	4.089,81
Asesoramiento (GA)	18.009,12	0,24%	Honorarios Profesionales (GV)	5.100,00
Alcuotas Oficinas Inmosolución (GA)	7.137,42	0,10%	COMISIONES POR VENTAS	33.961,44
Instalaciones y Adecuaciones Edif. Antisana (GA)	5.873,95	0,08%	Parque Ingles Dptos.(COM)	8.021,58
Sistemas Informáticos y Licencias (GA)	5.536,97	0,07%	Manzana 5H (COM)	3.717,55
MANTENIMIENTO VEHICULOS	6.950,01	0,09%	Manzana 10N (COM)	5.516,80
VIAJES Y VIATICOS	10.711,99	0,14%	SERVICIOS GENERALES	34.898,19
Pasajes Aereos Nacionales(GA)	4.261,10	0,06%	Publicidad y Propaganda(GV)	18.042,96
Gastos de viaje	6.450,89	0,09%	Ferias y Exposiciones(GV)	3.723,81
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	11.711,95	0,16%	Consumo telefonos (GV)	11.104,65
Municipales(GA)	3.827,03	0,05%	OTROS GASTOS	28.428,36
Superintendencia de Compañías(GA)	5.122,99	0,07%	Gastos Provision Incobrables	25.906,67

Nota: Algunos rubros fueron agrupados

Los gastos administrativos de Inmosolución Quito se concentran en el 6.76% con relación a los egresos totales, de los cuales, el Gasto de personal (3.49%) y el pago de los servicios generales (0,76%) son los más representativos.

Los Gastos de Ventas alcanzaron al 1,60% del total de los egresos generados en el 2009. Los gastos son distribuidos a todos los proyectos en base a un margen de absorción, calculado por su tamaño, tiempo y costo.

Los costos sufrieron un incremento del 23% (\$1'267.499), mientras que los gastos sufrieron decrementos del 7,72% (\$43.897,39) en gasto administrativo y 1,13% (\$1.356,54) de gasto de venta. **(Anexo 6)**

UTILIDAD

	2008		2009		VARIACIÓN	
INGRESOS	6.397.211,33	100,00%	8.853.541,59	100,00%	2.456.330,26	38,40%
COSTOS	5.493.491,69	85,87%	6.760.991,11	76,36%	1.267.499,42	23,07%
GASTOS	692.300,71	10,82%	648.888,90	7,33%	-43.411,81	-6,27%
UTILIDAD	211.418,93	3,30%	1.443.661,58	16,31%	1.232.242,65	582,84%

Del total de los Ingresos obtenidos, los Costos alcanzaron el 76,36%, los Gastos el 7,33% y la utilidad antes de impuestos y participación de trabajadores, el 16,31%. Con relación al período anterior, la Utilidad obtiene un incremento del 582,84% (\$1'232.242,65).

OBSERVACIONES EN EL ANÁLISIS FINANCIERO CONTABLE

1. Inmosolución mantiene una cuenta por cobrar al Fideicomiso Huancavilca desde enero de 2009, sin que hasta la presente fecha se hayan conciliado finalmente las cuentas a pesar de las múltiples reuniones y revisiones realizadas por la Compañía en base a las comunicaciones cursadas por el ISSFA para finiquitar este tema.
2. Se evidencian cuentas por cobrar a clientes de proyectos liquidados en años anteriores (Limonar, Ruta del Sol, Paraíso del Sur Mz. 14-P, Mz 13-O, Mz. 16-I, Mz. 12-T, Dinastía, Amagás del Inca, Ricaurte II) sin que se haya realizado ventas en el presente período, así como también existen clientes de proyectos liquidados en el período anterior que mantienen saldos de pago a Inmosolución (Paraíso del Sur Mz. 18-D).
3. Se evidencia en Inventarios Construcciones en Proceso, la ejecución de costos de proyectos que están en planificación para ser desarrollados 2010, estos proyecto no han obtenido la aprobación del Directorio de la Compañía para el inicio de obras por no alcanzar su punto de equilibrio.
4. Existen cuentas por pagar al ISSFA por diferentes conceptos, arriendos, pagos de terrenos, ventas de predios del Instituto, los cuales están generando intereses por mora.
5. Se evidencia obligaciones financieras en un monto total de \$1'118.955,36, monto que duplica el valor autorizado por la Junta de Accionistas a la Gerencia General de la Compañía (\$500.000).
6. Aún cuando la Compañía mantiene convenios con el Banco Pichincha, se mantiene un monto considerable en depósitos sin concepto.
7. En lo que corresponde a resultados, se evidencia una ejecución mayor de costos que de ingresos en el proyecto Oasis del Valle II, observación que se realizó en los informes de gestión de la Compañía realizando por la UGSE, solicitando los justificativos necesarios, sin que hasta la presente fecha sea entregados.
8. Se evidencia gastos en proyectos liquidados para arreglo o adecuaciones de problemas constructivos.
9. En lo que corresponde a gastos administrativos y de ventas estos se han ejecutado de acuerdo a lo planificado, sin embargo es importante mencionar que existe el pago de intereses por la no capitalización de las utilidades del año 2006. En cuanto a gastos de venta no se ejecutó el pago de comisiones tal como estuvo planificado ejecutando únicamente el 14%.

RECOMENDACIONES EN EL ANÁLISIS FINANCIERO CONTABLE

1. Disponer a la Gerencia Administrativa Financiera conciliar las cuentas con el Fideicomiso Huancavilca y finiquitar dicho tema.

2. Disponer al área de Crédito y Cartera la depuración de las cuentas realizando las gestiones de cobro inmediato a los clientes.
3. El inicio de obras deberá contar con la aprobación del Directorio.
4. Cumplir con los acuerdos y lo estipulado en los instrumentos legales (mandatos, contratos,, etc.) en especial con el ISSFA a fin de evitar el pago de multas e intereses que afectan directamente a la rentabilidad del accionista.
5. Disponer a la Gerencia General, el cumplimiento de la resolución de Junta referente al establecimiento de un monto máximo de endeudamiento (\$500.000,00), considerando que las resoluciones se constituyen en ley y deberán cumplirse según lo estipulado. De requerir un mayor financiamiento, la Gerencia General, en base a fundamentos técnicos, deberá presentar al Directorio para su aprobación.
6. Buscar mecanismos que permitan identificar los depósitos sin concepto.
7. Disponer a la Gerencia General la entrega inmediata de los justificativos técnicos financieros de la ejecución en más de costos en el proyecto Oasis del Valle II.

INDICADORES FINANCIEROS

ANÁLISIS DE LIQUIDEZ (Anexo 7)

Razón Circulante.

La empresa mantuvo **\$2,58** para cubrir una deuda de \$1.00.

Prueba del Ácido.

La empresa mantuvo **\$2,15** en activos más líquidos para cubrir una deuda de \$. 1.00, lo que demuestra que la empresa posee liquidez suficiente para cumplir con todas las deudas.

Razón del Efectivo.

Obtuvo **0,18**. Este índice nos indica que el porcentaje de medio más líquidos con relación a los activos corrientes.

Razón del Efectivo a Pasivo Circulante.

Se observa un efectivo de **0,46**.

Período Promedio de Cobro.

De los datos recopilados, Inmosolución hizo líquidas las cuentas por cobrar en un período de **139,30 días** de las ventas realizadas en un año.

Período de Venta de Inventarios

Los inventarios, en promedio, tuvieron un tiempo de **35,95 días**.

Período de Conversión de Inventarios.

Ahora, en conjunto, podemos verificar que el tiempo de venta de inventario y el tiempo de cobro sobre lo vendido fue alrededor de **175,26 días**.

Capital de Trabajo

Alcanzó a **\$7'444.722,48**, para cumplir con las obligaciones corrientes.

Rentabilidad

El rendimiento del Negocio fue del **69%**, frente al Patrimonio Neto.

ESTRUCTURA FINANCIERA (Anexo 8)

Palanca Financiera.

Por cada \$. 1.00 de Capital que la Empresa posee, tiene una deuda de **\$4,93**.

Capital Contable a Activo.

Podemos observar que los activos son financiados en un **15%**, con recursos propios.

Pasivo Total a Activo Total

Como complemento al índice de Capital Contable a Activo, este índice nos refleja la porción del activo que está financiada por terceros; al 31 de diciembre, tuvieron un financiamiento del **72%**.

Pasivo Corto Plazo a Pasivo Total

El **53%** de los pasivos constituyeron los pasivos a corto plazo. Nos indica que es manejable el pago de las obligaciones a corto plazo.

ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD (Anexo 9)

Rendimiento sobre el Activo Operativo.

Se puede observar que el rendimiento sobre los activos operativos fue del **12%**.

Rendimiento sobre el Activo Total.

El rendimiento de los Activos totales correspondió al **12%**, mismo que resultan inferior a la tasa pasiva.

Margen.

El margen bruto de utilidad fue del **16%**.

Rotación.

El uso de los recursos para producir ventas fluctuó en un **73%**.

CAMBIO PATRIMONIAL

DETALLE	CAPITAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA FACULTATIVA	RESULTADOS ACUMULADAS	TOTAL
Saldo al 1 de enero del 2007	1,200,000	600,000	203,001	985		45,488	2,049,474
Participación trabajadores e impuesto a la renta						-	-
Ajuste apropiación de reserva legal 2006			52			-126	-74
Distribución dividendos						-45,361	-45,361
Incremento de Capital						-	-
Aporte futura capitalización						-	-
Aporte de accionista						-	-
Apropiación de reserva legal 2007			23,006			-23,006	-
Utilidad neta del año						230,669	230,669
Saldo al 1 de enero del 2008	1,200,000	600,000	226,059	985		207,664	2,234,708
Participación trabajadores e impuesto a la renta						-	-
Ajuste apropiación de reserva legal 2006						-	-
Distribución dividendos						-207,664	-207,664
Incremento de Capital	600,000					-600,000	-
Aporte futura capitalización		-600,000				600,000	-
Aporte de accionista						-	-
Apropiación de reserva legal 2008			10,922			-10,922	-
Utilidad neta del año						112,252	112,252
Saldo al 1 de enero del 2009	1,800,000	-	236,981	985		101,330	2,139,296
Participación trabajadores e impuesto a la renta						220,200	220,200
Ajuste apropiación de reserva legal 2006						311,950	311,950
Distribución dividendos						-	-
Incremento de Capital						-	-
Aporte futura capitalización						-	-
Aporte de accionista						-	-
Provisión Utilidades 2006						-60,000	-60,000
Apropiación de reserva legal 2009						91,151	91,151
Reserva Facultativa					41,330	-41,330	-
Utilidad neta del año						820,360	820,360
Saldo al 1 de enero del 2010	1,800,000	-	236,981	985	41,330	1,443,662	3,522,958

Informe de Comisario al 31 de diciembre de 2009

FLUJO DE FONDOS

Flujo de Fondos generados por actividades de operación:	2009
Efectivo recibido de clientes	6.629.611
Efectivo pagado a proveedores	-7.623.892
Pago a empleados y funcionarios	
Intereses pagados	123.418
Compañías relacionadas	
Otros ingresos netos	35.301
Fondos netos provistos por actividades de operación	-835.562
Flujos de Fondos aplicados a las actividades de inversión:	
Inversiones Bancarias	-2.120.603
(incremento) disminución de Activo fijo neto	-65.230
(incremento) disminución de Cargos Diferidos neto	-3.111
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	-2.188.944
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:	
Incremento obligacionaes a largo plazo	1.751.516
Incremento obligaciones a corto plazo	1.118.955
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	2.870.471
Aumento (Disminución) neta de fondos	-154.033
Efectivo al principio de año	179.698
Efectivo de inversiones a fin del año	25.665
Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provisto por actividades de operación	
Utilidad (Pérdida) neta del año	1.443.662
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos	
Depreciación	7.823
Amortización	7.811
	1.459.296
Cambios en activos y pasivos corrientes	
Cuentas y documentos por cobrar	-1.916.736
Inventarios	537.500
Obras en curso	243.325
Otras cuentas por cobrar	357.903
Gastos anticipados	-1.700.988
Cuentas por pagar proveedores	39.075
Cuentas por pagar Cias Relacionadas	-100.928
Gastos acumulados y otras cuentas oir oagar	129.088
Obligacionesy provisiones sociales	-46.338
Obligaciones fiscales	295.522
Ajuste resultados ejercicios anteriores	-101.330
Anticipos para construcción	-72.281
Reserva Facultativa	41.330
Fondos netos provistos por actividades de operación	-835.562

ANEXOS

BALANCE GENERAL - ACTIVOS

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración	Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
ACTIVO	12.391.816,88	100,00%	Vargas Santiago (Cx)C	993,00	0,01%
ACTIVO CORRIENTE	12.157.507,35	98,11%	Ing. Mora Carlos (Cx)C	204,00	0,00%
FONDOS MANEJADOS POR TERCEROS	8.758,00	0,07%	Ecua - Auto (Cx)C	343,27	0,00%
CAJAS CHICAS	1.507,67	0,01%	Sonia Posligua (Cx)C	200,00	0,00%
Nancy Gonzalez- Cuenca	100,00	0,00%	IMPUESTOS ANTICIPADOS	1.012.008,47	8,17%
Villagomez Yadiria	955,39	0,01%	Iva en Compras-Crédito Tributario IVA	944.551,95	7,62%
Chavez Verónica	18,46	0,00%	1% Retenciones en la Fuente	45,27	0,00%
Anita Cruz (Gye.)	433,82	0,00%	5% Retenciones en la Fuente	1.943,04	0,02%
FONDOS ROTATIVOS	7.250,33	0,06%	Anticipo Impuesto a la Renta	52.189,48	0,42%
FONDOS ROTATIVOS PROYECTOS	1.743,66	0,01%	2% Retenciones en la Fuente	13.055,36	0,11%
Ing. Mario Yanez	200,35	0,00%	8% Retenciones en la Fuente	223,37	0,00%
Ing. Pineda Patricio	126,66	0,00%	INVENTARIOS	2.026.258,86	16,35%
Proy. Torres Yanuncay	1.280,00	0,01%	MATERIALES DE CONSTRUCCION	203.708,49	1,64%
Carlos Cisneros	136,65	0,00%	Bodega Central	1.639,88	0,01%
FONDO ROTATIVO OFICINA	5.506,67	0,04%	Quitumbe MZ-18D(Inv)	979,41	0,01%
Gordillo Angela Maria	125,00	0,00%	Quitumbe MZ-5H (Inv)	5.912,82	0,05%
Diaz Myria	41,77	0,00%	Quitumbe MZ-10N (Inv)	3.007,48	0,02%
Jaime Estrella	75,96	0,00%	Quitumbe 15Q A-B-C (Inv)	6.623,49	0,05%
Villagomez Yadiria	55,49	0,00%	Amaru Nan (Inv.)	3.262,35	0,03%
Arq. Proaño Cesar	1.730,44	0,01%	Drom Plaza (Inv)	32.646,17	0,26%
Segundo Cabrera Rodriguez (Gye.)	2.550,00	0,02%	Torres del Yanuncay (Inv)	88.121,16	0,71%
Arq. Izquierdo Patricio	500,00	0,00%	Quitumbe MZ-19C BI-C (Inv)	1.567,90	0,01%
Ing. Zambrano Eduardo	400,00	0,00%	Drom Plaza - Oficinas (Inv)	11.873,16	0,10%
Gómez Julio	28,01	0,00%	Quitumbe MZ-4B (Inv)	26.494,62	0,21%
BANCOS	16.906,69	0,14%	Quitumbe MZ-9M (Inv)	2.637,69	0,02%
BANCO RUMINAHUI(CUENCA)	5.814,42	0,05%	Quitumbe MZ-11R (Inv)	10.272,92	0,08%
Rumiñahui Cuenca	5.814,42	0,05%	Tejar Merinos Gye. (Inv)	8.669,44	0,07%
BANCO INTERNACIONAL (CUENCA)	9.489,85	0,08%	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	961.573,57	7,76%
Internacional-Cuenca	9.489,85	0,08%	TORRES YANUNCAY CUENCA	496.435,73	4,01%
Coop. 29 de Octubre (Ahorros)	63,26	0,00%	Torres Yanuncay - Cuenca	447.874,58	3,61%
BANCO PROMERICA (QUITO)	1.539,16	0,01%	Notarias, Registrador de la Propiedad (TY Cuenca)	245,80	0,00%
Bco. Promerica Inmosolución	1.539,16	0,01%	Seguros y Reaseguros (Cuenca)	12.092,74	0,10%
INVERSIONES	2.120.602,54	17,11%	COSTOS INIDIRECTOS (TYCUENCA)	36.222,61	0,29%
INVERSIONES A CORTO PLAZO	2.120.602,54	17,11%	Agasajo Navideño (TYCUENCA)	910,00	0,01%
Banco Pichincha	620.602,54	5,01%	Administrativo (TYCUENCA)	35.312,61	0,28%
Banco Rumiñahui	700.000,00	5,65%	PARAISO DEL SUR MZ-18D	35.515,14	0,29%
Banco Capital (Inversiones)	500.000,00	4,03%	COSTOS DIRECTOS	19.555,13	0,16%
Diners Club (Inversiones)	300.000,00	2,42%	Movimiento de Tierras (18D)	2.514,66	0,02%
CUENTAS POR COBRAR	6.741.677,11	54,40%	Puertas, Ventanas, Pasamanos (18D)	262,00	0,00%
CUENTAS POR COBRAR CIAS RELACIONADAS	440.343,98	3,55%	Sistema Electrico y Telefonico (18D)	4.009,00	0,03%
ISSFA	18.961,72	0,15%	Sistema Vial (18D)	900,00	0,01%
Terreno Quitumbe MZ-130 (ant)	7.678,77	0,06%	Obras Menores de Urbanizacion (18D)	339,70	0,00%
Terreno Quitumbe Mz-161 (ant)	7.257,95	0,06%	Mano de Obra (18D)	11.529,77	0,09%
Parque Ingles (Issfa)	4.025,00	0,03%	COSTOS INDIRECTOS	15.960,01	0,13%
Fiducia Huancavilca	299.322,06	2,42%	Sueldos y Salarios (18D)	1.900,00	0,02%
Issfa (Otros)	121.067,57	0,98%	Beneficios sociales e Indemnizaciones (18D)	360,64	0,00%
Circulo Militar	24,90	0,00%	Aportes al IESS y Fondos de Reserva (18D)	408,65	0,00%
Aspros Cx	967,73	0,01%	Honorarios y dietas a Personas Naturales (18D)	600,00	0,00%

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS	8.901,59	0,07%
Calderon Esteban	24,55	0,00%
Molina Yagnna	134,55	0,00%
Proaño Cesar	1.213,67	0,01%
Amaguaña Ramiro	11,20	0,00%
Izquierdo Patricio Arq.	11,63	0,00%
Ing. Zambrano Eduardo	1.805,82	0,01%
Veronica Chavez	289,92	0,00%
Casa Christian	43,44	0,00%
Cruz Ana	22,52	0,00%
Ing. Boada Johnny	1.035,54	0,01%
Fernandez Catalina	33,33	0,00%
Pineda Patricio	11,62	0,00%
Vizcaino Jose	11,63	0,00%
Chichandi Jorge	386,08	0,00%
Aguirre Fabian	141,25	0,00%
Delgado Margarita	219,41	0,00%
Diaz Miria	161,63	0,00%
Estrella Jaime	156,88	0,00%
Sandoval Dolores	24,55	0,00%
Guzman Ma.Augusta	220,75	0,00%
Villalba Ramiro	749,83	0,01%
Naula Luis	36,37	0,00%
Vega Geovanny	204,47	0,00%
CXC Empleados	11,16	0,00%
Solano De La Sala Hugo Arq.	22,93	0,00%
Revelo Angel	12,92	0,00%
Castro David	93,40	0,00%
Celi Norman	439,81	0,00%
Lopez Veronica	49,15	0,00%
Pozo Ruben	12,92	0,00%
Gonzalez Nancy	297,16	0,00%
Yanez Mario	22,83	0,00%
Salazar Ingrid	45,80	0,00%
Cisneros Carlos	696,33	0,01%
Villagomez Yadira	69,35	0,00%
Cml. Jorge Iglesias	60,96	0,00%
Ing. Morales Mario	76,60	0,00%
Ballesteros Javier	11,63	0,00%
Vega Cindy Arq.	28,00	0,00%
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES PROYECTOS	5.305.048,90	42,81%
RUTA DEL SOL I ETAPA (cxc)	32.729,07	0,26%
Clientes Ruta del Sol (casas)	30.285,24	0,24%
Arteaga Macias Yoconda (RS)	2.443,83	0,02%
LIMONAR (cxc)	879,13	0,01%
Clientes Limonar (casas)	879,13	0,01%
PARAISO DEL SUR(CXC)	63.465,78	0,51%
Clientes casas Quitumbe MZ14P (cxc)	63.465,78	0,51%
DINASTIA (CXC)	22.450,95	0,18%
Clientes Departamentos Dinastia (cxc)	22.450,95	0,18%
AMAGASI DEL INCA (cxc)	32.335,02	0,26%
Clientes Terrenos Amagasi (cxc)	31.333,02	0,25%
Jaramillo Tamayo Mario (Am)	1.002,00	0,01%
TORRES DE AMAGASI (cxc)	158.997,52	1,28%
Clientes Torres de Amagasi	158.997,52	1,28%
PARAISO DEL SUR MZ-13O	58.965,05	0,48%

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
Estudios y Diseños (18D)	7.221,87	0,06%
Suministros y Materiales (18D)	59,50	0,00%
Agua, Luz, Teléfono (18D)	40,40	0,00%
Notarias, Registrador de la Propiedad (18D)	791,36	0,01%
Impuestos contribuciones y Otros (18D)	2.534,10	0,02%
Seguros y Reaseguros (18D)	123,49	0,00%
Servicios de Seguridad (18D)	1.920,00	0,02%
PARAISO DEL SUR MZ-13O(2DA)	12.879,73	0,10%
COSTOS DIRECTOS	12.879,73	0,10%
Sistema Agua Potable (13O 2da.)	360,00	0,00%
Sistema Alcantarillado (13-O 2da.)	1.154,00	0,01%
Sistema Vial (13O 2da.)	11.365,73	0,09%
PARAISO DEL SUR MZ-14P(2DA.)	24.502,01	0,20%
COSTOS DIRECTOS	24.502,01	0,20%
Sistema Vial 14P(2da.)	24.502,01	0,20%
PARAISO DEL SUR 17J-2DA. ETAPA	63.719,48	0,51%
Movimiento de Tierras (17J 2da. etap)	3.976,86	0,03%
Sistema Electrico y Telefonico (17J 2da.etapa)	20.460,56	0,17%
Sistema de Agua Potable (17J 2da. etapa)	3.718,39	0,03%
Sistema de Alcantarillado (17J 2da. etapa)	5.107,94	0,04%
Sistema vial (17J-2da. etapa)	21.875,56	0,18%
Obras Menores de Urbanizacion (17J 2da. Etapa)	4.714,60	0,04%
Mano de Obra (17J 2da. etapa)	3.865,57	0,03%
PARAISO DEL SUR MZ -11R	48.271,47	0,39%
COSTOS DIRECTOS	25.480,73	0,21%
Movimiento de Tierras (11R)	23.847,67	0,19%
Material Inst. Sanitarias (11R)	22,50	0,00%
Material Inst. Electricas y Telef. (11R)	54,25	0,00%
Material de Agua Potable (11R)	120,36	0,00%
Puertas, Muebles y Ventanas (11R)	739,66	0,01%
Mano de Obra (11R)	685,50	0,01%
Otros Materiales (11R)	10,79	0,00%
COSTOS INDIRECTOS	22.790,74	0,18%
Estudios y Diseños (11R)	22.301,67	0,18%
Suministros y Materiales (11R)	489,07	0,00%
PARAISO DEL SUR MZ - 9M	79.398,39	0,64%
COSTOS DIRECTOS	53.849,20	0,43%
Movimiento de Tierra (9M)	44.286,94	0,36%
Agregados (9M)	7.944,36	0,06%
Mano de Obra (9M)	1.617,90	0,01%
COSTOS INDIRECTOS	25.549,19	0,21%
Estudios y Diseños (9M)	24.593,80	0,20%
Suministros y Materiales (9M)	915,22	0,01%
Materiales de Seguridad (9M)	40,17	0,00%
PARAISO DEL SUR MZ - 4B	67.859,59	0,55%
COSTOS DIRECTOS	44.263,81	0,36%
Movimiento de Tierras (4B)	32.438,73	0,26%
Cemento (4B)	1.038,00	0,01%
Agregados (4B)	1.044,11	0,01%
Material Inst. Electricas y Telef. (4B)	77,00	0,00%
Sistema de Alcantarillado (4B)	3.000,00	0,02%
Sistema Vial (4B)	5.074,28	0,04%
Mano de Obra (4B)	1.591,69	0,01%
COSTOS INDIRECTOS	23.595,78	0,19%
Estudios y Diseños (4B)	22.926,67	0,19%
Suministros y Materiales (4B)	495,41	0,00%

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
Cientes Quitumbe MZ-130	58.965,05	0,48%
PARAISO DEL SUR MZ-161	6.941,94	0,06%
Cientes Quitumbe MZ-161	6.941,94	0,06%
OASIS DEL VALLE I (CxC)	137.421,34	1,11%
Cientes Oasis del Valle	134.421,34	1,08%
Ortega Espinosa Paul Francisco (OV-1)	3.000,00	0,02%
PARAISO DEL SUR MZ 15Q (D-E)	107.996,55	0,87%
Cientes Paraiso del Sur Mz 15-Q D-E	107.996,55	0,87%
OASIS DEL VALLE I - 2da ETAPA (CxC)	9.226,15	0,07%
Cientes Casas Oasis I (2da Etapa)	9.226,15	0,07%
PARAISO DEL SUR MZ. 12-T	94.092,99	0,76%
Cientes Quitumbe Mz. 12-T	94.092,99	0,76%
OASIS DEL VALLE II (CxC)	450.668,35	3,64%
Cientes O. Valle II CxC	450.668,35	3,64%
PARAISO DEL SUR MZ-18D	107.973,76	0,87%
Cientes Casas Mz. 18-D	107.973,76	0,87%
RICUARTE II	189,15	0,00%
Laura Pesantez (PRII)	38,00	0,00%
Emperatriz Rodriguez (PRII)	136,96	0,00%
Cbo. Jose Loja (PRII)	14,19	0,00%
PARAISO DEL SUR MZ 5-H	1.145.705,95	9,25%
Cientes Quitumbe Mz. 5-H	1.145.705,95	9,25%
PARAISO DEL SUR MZ 10-N	1.208.106,73	9,75%
Cientes Quitumbe Mz. 10-N	1.208.106,73	9,75%
PARAISO DEL SUR MZ 15-Q A-B-C	507.049,08	4,09%
Cientes Quitumbe Mz 15-Q A-B-C	507.049,08	4,09%
PARAISO DEL SUR Mz.19-C BLOQUE C	33.357,62	0,27%
Cientes Paraiso del Sur Mz 19-C Bloque C	33.357,62	0,27%
MUCHO LOTE-ROTTACELLI	1.188.009,04	9,59%
Cientes Rottacelli CxC	1.188.009,04	9,59%
(-) Provision Incoblabiles	-64.272,27	-0,52%
(-) Provision incobrables Proyectos	-64.166,72	-0,52%
(-) Provision incobrables Cuenca	-105,55	0,00%
PROYECTOS (DR. HECTOR CEVALLOS)	2.760,00	0,02%
Paraiso del sur MZ-17J (E)	1.000,00	0,01%
Torres de Amagasi (E)	33,00	0,00%
Oasis del Valle II (E)	317,47	0,00%
Paraiso del Sur Mz-15Q bl. A-B-C (E)	700,00	0,01%
Parque Ingles (E)	709,53	0,01%
CUENTAS POR COBRAR ARRIENDOS Y ALICUOTAS	85.951,53	0,69%
Parque Ingles CxC	80.473,68	0,65%
Carlos V CxC	5.477,85	0,04%
ANTICIPO A PROVEEDORES	900.712,99	7,27%
OTROS ANTICIPOS	99.659,28	0,80%
Luis Rodriguez-Cuenca	5.513,28	0,04%
Miguel Gomez-Cuenca	35,86	0,00%
Luis Gutierrez - Cuenca	300,00	0,00%
Mario Espinoza - Cuenca	280,00	0,00%
Ing. Monica Garcia - Cuenca	13.764,72	0,11%
Osbaldo Chauca - Cuenca	5.500,00	0,04%
Holcim Ecuador Ant. - Cuenca	213,72	0,00%
Julio Uguña - Cuenca	27.614,00	0,22%
Klever Taipe - Cuenca	4.224,83	0,03%
Henry Hidalgo - Cuenca	23.242,87	0,19%
Angel Proaño - Cuenca	18.970,00	0,15%
CUENTAS POR COBRAR AVALUOS	718,12	0,01%

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
Materiales de Seguridad (4B)	173,70	0,00%
CIRCULO MILITAR	7.818,36	0,06%
COSTOS INDIRECTOS	7.818,36	0,06%
Estudios y Diseños (CM)	7.800,00	0,06%
Copias, acetatos y otros (CM)	18,36	0,00%
PARAISO DEL SUR MZ - 20S	160,00	0,00%
COSTOS INDIRECTOS	160,00	0,00%
Estudios y Diseños (20S)	160,00	0,00%
PARAISO DEL SUR MZ 6F	140,00	0,00%
COSTOS INDIRECTOS	140,00	0,00%
Estudios y Diseños (6F)	140,00	0,00%
LA DELICIA STO. DOMINGO.	90.031,08	0,73%
COSTOS INDIRECTOS	90.031,08	0,73%
Estudios y Diseños (DSD)	31,08	0,00%
Honorarios y Dietas Personales Naturales (DSD)	90.000,00	0,73%
PARAISO DEL SUR MZ 19C BLOQUE F	24.175,14	0,20%
COSTOS DIRECTOS	24.175,14	0,20%
Urbanismos (Mz. 19C Bl.F)	24.175,14	0,20%
PARAISO DEL SUR MZ.19C BLOQUE B	10.667,45	0,09%
COSTOS DIRECTOS	10.667,45	0,09%
Urbanismos (Mz.19C Bl. B)	10.667,45	0,09%
PRODUCTO TERMINADO CASAS	860.976,80	6,95%
Ruta del Sol (INVENT.)	27.718,96	0,22%
Paraiso del Sur MZ-14P(INVENT.)	54.500,41	0,44%
Geranios II	28.276,80	0,23%
Costos Directos e Indirectos G-2	28.276,80	0,23%
Paraiso del sur MZ-130 (Inv)	10.320,40	0,08%
Costos Directos e indirectos 13-0	10.320,40	0,08%
Paraiso del Sur MZ-16I (Inv)	9.081,31	0,07%
Costos directos e indirectos 16-I	9.081,31	0,07%
Paraiso del Sur MZ-15Q (Inv)	2.509,76	0,02%
Costos Directos e Indirectos 15Q	2.509,76	0,02%
Paraiso del Sur MZ-17J (Inv)	36.813,43	0,30%
Costos Directos e Indirectos -17J	36.813,43	0,30%
Paraiso del Sur MZ-19C (Inv)	9.294,33	0,08%
Costos Directos e Indirectos 19C	9.294,33	0,08%
Paraiso del Sur MZ-12T (Inv)	59.017,36	0,48%
Costos Directos e Indirectos 12T	59.017,36	0,48%
Oasis del Valle I (Inv)	45.280,37	0,37%
Costos Directos e Indirectos OV-I	42.698,29	0,34%
Administrativos OV-I	2.066,84	0,02%
Ventas OV-I	515,24	0,00%
Torres Amagasi (Inv)	95.200,29	0,77%
Costos Directos e Indirectos TA	95.200,29	0,77%
Oasis del Valle I 2da E (inv)	160.524,79	1,30%
Costos Directos e Indirectos OV-2E	160.524,79	1,30%
Paraiso del Sur MZ 18D (Inv)	35.102,64	0,28%
Costos Directos e Indirectos 18D	35.102,64	0,28%
Paraiso del Sur Mz. 5-H (Inv)	27.018,42	0,22%
Costos Directos e Indirectos (Mz 5-H)	27.018,42	0,22%
Paraiso del Sur Mz. 10-N (Inv)	34.629,00	0,28%
Costos Directos e Indirectos (Mz. 10-N)	34.629,00	0,28%
Paraiso del Sur Mz. 15-Q Bloque ABC (Inv)	92.980,32	0,75%
Costos Directos e Indirectos Mz 15-Q (ABC)	92.980,32	0,75%
Paraiso del Sur Mz. 19-c Bloque C (Inv)	132.708,21	1,07%
Costos Directos e Indirectos Mz. 19-C Bloq. C	132.708,21	1,07%

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
Otros Avalúos	718,12	0,01%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	231.295,68	1,87%
Patricio Ayo	927,21	0,01%
Puchaicela Angel	351,26	0,00%
Canchignia (Cx C)	105,78	0,00%
Almache F. (Cx C)	34,85	0,00%
Municipio de Quito	320,00	0,00%
Drom Plaza -OFICINAS ISSFA (Garantía)	201.094,26	1,62%
Bco. del Guayaquil (Cx C)	30,24	0,00%
Intaco	28,46	0,00%
Acurio y Asociados	11,83	0,00%
Fiducia Huancavilca III	394,00	0,00%
Empresa Electrica (Cx C)	228,10	0,00%
EMAAP-Q (Cx C)	25,53	0,00%
Villacis Geovany (cx c)	1.133,24	0,01%
Posso Cesar L-6	109,00	0,00%
Andrade Espinosa Manuel (Cx C)	3,18	0,00%
Jaramillo Quiroga Ellert (Dpto 494)	2.040,00	0,02%
Sortronic (Estacionamientos)	90,00	0,00%
Angel Perez - Cuenca	40,86	0,00%
Olalla Ligia (OV-I)	2.910,00	0,02%
Vaca Rafael (OV-I)	3.607,25	0,03%
Cueva L. (Mz-12T)	2.604,20	0,02%
Cueva L. (TA)	6.202,78	0,05%
Barriga Marcelo (cx c)	550,00	0,00%
Toapanta S.	1.602,90	0,01%
Cueva L. (Mz 19-C)	513,00	0,00%
Chancusig (OV2)	1.638,97	0,01%
Pacas Edison (Cx C)	409,53	0,00%
Holcim Ecuador (Cx C)	357,12	0,00%
Arq. Carvajal Jorge (Cx C)	69,74	0,00%
Suratel (Cx C)	2.122,12	0,02%

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
ACTIVO FIJO	220.331,24	1,78%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	220.331,24	1,78%
DEPRECIABLES	400.371,44	3,23%
Edificios	37.823,34	0,31%
Vehiculos	82.054,66	0,66%
Muebles de Oficina(Inmo)	41.262,00	0,33%
Equipo de Oficina	20.174,50	0,16%
Equipo de Computo	55.274,57	0,45%
Equipos de Construcción	134.914,94	1,09%
Maquinaria de Construcción	5.588,20	0,05%
Instalaciones	1.199,87	0,01%
Activos fijos- Cuenca	22.079,36	0,18%
DEPRECIACION ACUMULADA	-180.040,20	-1,45%
Edificios	-7.331,59	-0,06%
Vehiculos	-10.988,24	-0,09%
Muebles de Oficina	-19.825,93	-0,16%
Equipos de Oficina	-8.843,93	-0,07%
Equipos de Computo	-41.025,96	-0,33%
Equipos de Construcción	-75.334,88	-0,61%
Maquinaria de Construcción	-4.862,37	-0,04%
Instalaciones	-947,75	-0,01%
Depreciacion Acumulada Cuenca	-10.879,55	-0,09%
ACTIVOS DIFERIDOS	13.302,29	0,11%
Gastos Sistema Adm.Financ.Computarizado	17.643,58	0,14%
Adecuaciones e Instalaciones	24.906,24	0,20%
(Amortización Acumulada Sistema)	-17.531,58	-0,14%
(Amortización Acumulada Inst.)	-11.715,95	-0,09%
OTROS ACTIVOS	676,00	0,01%
Arriendos Pagados por Adelantado	300,00	0,00%
Dep. Garantia Arriendo - Cuenca	300,00	0,00%
OTROS ACTIVOS DIFERIDOS	376,00	0,00%
Garantia Empresa Electrica - Cuenca	376,00	0,00%

ANEXO No. 1

Ing. Herminio Robles

BALANCE GENERAL - PASIVO Y PATRIMONIO

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
PASIVO	8.868.859,74	71,57%
PASIVO CORRIENTE	4.712.784,87	38,03%
CUENTAS POR PAGAR	4.712.784,87	38,03%
CUENTAS POR PAGAR CIAS. RELACIONADAS	1.020.533,92	8,24%
ISSFA	1.015.774,23	8,20%
Arriendos Departamentos P. Ingles	240,00	0,00%
Issfa (Clas por Pagar)	108.462,28	0,88%
Quitumbe Terreno (Mz14-P)	2.440,05	0,02%
Terreno Quitumbe Mz-13Q	2.404,68	0,02%
Terreno Quitumbe Mz-15-Q	22.403,19	0,18%
Terreno Quitumbe Mz 12T	10.051,34	0,08%
Terreno Quitumbe Mz. 15-Q D-E	14.321,78	0,12%
Terreno Torres de Amagasi	302.651,44	2,44%
Terreno Rottacelli Gye.	285.022,17	2,30%
Terrenos Quitumbe Mz-SH	152.870,71	1,23%
Terrenos Quitumbe Mz-10N	113.253,16	0,91%
Terreno Quitumbe Mz 19C Bl. C	1.653,43	0,01%
Inmosolución Cuenca	4.759,69	0,04%
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	1.074.197,35	8,67%
Cuentas por Pagar Proveedores Inmosolución	680.217,63	5,49%
Paraíso del Sur Mz 15Q ABC (CxP)	93.085,26	0,75%
Paraíso del Sur Mz 10N (CxP)	101.570,10	0,82%
Paraíso del Sur Mz 5H (CxP)	65.133,16	0,53%
Paraíso del Sur Mz 19C Bl-C (CxP)	42.191,20	0,34%
Rottacelli - Mucho Lote (CxP)	12.000,00	0,10%
Av. Amarullán (CxP)	80.000,00	0,65%
OBLIGACIONES FINANCIERAS POR PAGAR	1.118.955,36	9,03%
Banco Pichincha (sobregiro- Quito)	582.589,18	4,70%
Banco Rumiñahui (sobregiro-Quito)	10.730,93	0,09%
Banco Pichincha (Sobregiro -Guayaquil)	598,19	0,00%
Banco Rumiñahui Quitumbe (sobregiro Quito)	656,56	0,01%
Banco Promerica (Préstamo)	24.380,50	0,20%
Banco Rumiñahui (préstamo)	500.000,00	4,03%
OBLIGACIONES SOCIALES POR PAGAR	19.092,93	0,15%
Sueldos por Pagar	825,66	0,01%
Aportes Patronales	3.263,97	0,03%
Aportes Personales	1.409,83	0,01%
Decimo Tercer Sueldo	10.719,11	0,09%
Decimo Cuarto Sueldo	1.217,34	0,01%
Prestamos Quirografarios	725,03	0,01%
Genesis por Pagar	525,92	0,00%
Prestamos Hipotecarios	406,07	0,00%
OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR	1.021.343,06	8,24%
IVA en Ventas	951.391,18	7,68%
1% Impuesto a la Renta	12.175,36	0,10%
5% Impuesto a la Renta	130,31	0,00%
100% Retención del IVA	7.687,10	0,06%
70% Retención del IVA	28.592,06	0,23%
30% Retención del IVA	6.759,35	0,05%
Impuesto Renta Personal	1.334,15	0,01%
8% Impuesto a la Renta	5.166,72	0,04%
1 por Mil Impuesto a la Renta	0,12	0,00%
Impuesto a la Renta Anual	-90,01	0,00%
2% Impuesto a la Renta	8.196,72	0,07%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	409.587,59	3,31%
Papelería Monsalve	28,18	0,00%
Ing. Arevalo Marlón (CxP)	184,75	0,00%
Ecuasánitas S.A. (CxP)	310,10	0,00%

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
DINASTIA	43,04	0,00%
Parmenio Casallas (Dn)	43,04	0,00%
QUITUMBE Mz16-1	626,86	0,01%
Moreno Xavier (Mz 16-I)	200,72	0,00%
Caster S.A. (Mz 16-1)	17,26	0,00%
Menatlas C.A. (Mz 16-1)	408,88	0,00%
TORRES DE AMAGASI	508,38	0,00%
Proaño A (TA)	11,70	0,00%
Juilita J. (TA)	15,12	0,00%
Valdez F. (TA)	95,49	0,00%
Cueva L. (TA)	109,94	0,00%
Arq. Chicaiza R. (TA)	255,88	0,00%
Hernandez A. (TA)	20,25	0,00%
OASIS DEL VALLE	590,90	0,00%
Morillo R. (OA)	590,90	0,00%
QUITUMBE Mz 19-C	1.736,76	0,01%
Paredes A. (Mz 19-C)	1.315,09	0,01%
Chipantaxi A. (Mz 19-C)	32,64	0,00%
Asimbaya J. (Mz. 19-C)	112,27	0,00%
Ing. Villacis (Mz 19C)	276,76	0,00%
QUITUMBE Mz 12-T	3.320,93	0,03%
Condor C. (Mz 12T)	2.071,00	0,02%
Guerra J. (Mz 12T)	107,25	0,00%
Cueva L. (Mz. 12T)	934,95	0,01%
Proaño A. (Mz. 12T)	77,52	0,00%
Criollo J. (Mz 12T)	130,21	0,00%
QUITUMBE Mz 18-D	557,90	0,00%
Guayal S (Mz 18 D)	112,42	0,00%
Arq. Marcelo Barriga (Mz 18-D)	198,38	0,00%
Muela L. (Mz 18-D)	82,71	0,00%
Chipantaxi A. (Mz 18-D)	91,84	0,00%
Canchignia (Mz 18-D)	72,55	0,00%
QUITUMBE Mz 15Q Edif.	87,43	0,00%
Focs (mz 15-Q D-E)	87,43	0,00%
OASIS DEL VALLE II	7.681,91	0,06%
Bolaños W. (OVIII)	1.596,30	0,01%
Paucar M. (OVII)	507,13	0,00%
Equipar (OVII)	5.578,48	0,05%
OASIS DEL VALLE I 2DA. ETAPA	212,30	0,00%
Guerra J. (OVZ)	212,30	0,00%
NUEVA PROPERINA	419,62	0,00%
Macias Nupuet (NP)	419,62	0,00%
ISSFA GUAYAQUIL	547,91	0,00%
Simon Palma (IG)	320,30	0,00%
Victor Soriano (IG)	17,31	0,00%
Segundo Criollo (IG)	146,80	0,00%
Raul Alomoto (IG)	63,50	0,00%
TEJAR MERINO	149,88	0,00%
Rober Abarca	149,88	0,00%
QUITUMBE Mz 5-H	9.333,44	0,08%
Luis Lema (Mz 5-H)	1.212,49	0,01%
Valdez F. (Mz 5-H)	762,22	0,01%
Chipantaxi A. (Mz 5-H)	1.136,85	0,01%
Maldonado Rosa (Mz 5-H)	494,22	0,00%
Pinarjota Manuel (Mz. 5-H)	534,52	0,00%
Canchignia C. (Mz 5H)	525,30	0,00%
Lema Angel (Mz. 5-H)	1.467,65	0,01%
Almache R. (Mz. 5-H)	733,83	0,01%

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
Andres Salgado - Cuenca	690,88	0,01%
Ascomsa (Gye)	106,33	0,00%
Nelson Orellana - Cuenca	1.557,04	0,01%
Adelca - Cuenca	25.811,36	0,21%
Salvador Pacheco Mora - Cuenca	9.155,51	0,07%
Provision Servicios Basicos - Cuenca	283,15	0,00%
Comisariato Ingles	1.054,26	0,01%
Depositos Sin concepto (clientes no Identificados)	367.226,78	2,96%
Espindola Francisco (CxP)	140,80	0,00%
Quinapaxi Rafael	22,55	0,00%
Cpnm. Carlos Ayala	92,00	0,00%
Vasquez Serrano Eduardo	76,00	0,00%
Leo Rodriguez	230,85	0,00%
Movistar (CxP)	-749,92	-0,01%
Guerra Sarmiento Luis	30,87	0,00%
Ayabaca Cittelly Patricio	30,87	0,00%
Arauz Avila Victor	30,87	0,00%
Caicedo Lara Nelson	227,30	0,00%
Perez Sulca Patricio	205,58	0,00%
Tejada Jorge	15,19	0,00%
Cesar Molina Cuesta	17,21	0,00%
Salmeron Moreira Manuel	190,42	0,00%
Tapia Salgado Raul Angel	33,43	0,00%
Bonilla Abarca Jose Washington	13,38	0,00%
Mauricio Andrade	50,00	0,00%
Provision Arriendo-Alicuotas Cuenca	346,30	0,00%
Dr. Sebastian Valdiviezo	14,72	0,00%
Tufiño Luis	73,38	0,00%
Aurora Vega	120,00	0,00%
Amparo Muñoz	300,00	0,00%
Cptn. Sixto Calero	230,65	0,00%
Inmedical S.A.	592,86	0,00%
Hidrosistemas Ecuador Cia. Ltda.	10,73	0,00%
Ctas. por Pagar Empleados Bco. Rumiñahui	423,98	0,00%
Otecel - Cuenca	57,17	0,00%
Hotel Savoy Inn - Cuenca	17,30	0,00%
Suratel (CxP)	334,76	0,00%
CUENTAS POR PAGAR CLIENTES PROYECTOS	49.074,66	0,40%
QUITUMBE Mz 17-J	52,88	0,00%
Pazos Duque Ernesto Lotario (Mz 17-J)	52,88	0,00%
TORRES AMAGAST	12.206,82	0,10%
Cptn. Trujillo Jacome Carlos Paul (TA)	11.407,72	0,09%
Crespo Cordero Holger (TA)	799,10	0,01%
QUITUMBE Mz 19C	1.875,22	0,02%
Saquinaga Aponte Wilson Jose (Mz 19C)	1.855,22	0,01%
Benavides Meza Elcira Floralba (Mz 19C)	20,00	0,00%
QUITUMBE Mz 12-T	0,06	0,00%
Herrera Olalla Javier (Mz 12T)	0,06	0,00%
OASIS DEL VALLE II	27.727,80	0,22%
Trujillo Ojeda Anibal (OVII)	27.727,80	0,22%
QUITUMBE Mz 5H	6.952,20	0,06%
Ortiz Moya Leandro Miguel (Mz 5H)	6.952,20	0,06%
ROTTACELLI	259,68	0,00%
Macias Cortez Jose Manuel (RML)	159,68	0,00%
Murillo Mendez Walter (RML)	100,00	0,00%
PASIVOS DIFERIDOS	1.665.600,58	13,44%
ANTICIPOS CLIENTES	636.955,81	5,14%
CONSTRUCCIONES PROPIAS	482.306,26	3,89%
Geranios II (ant)	10.158,56	0,08%
Parque Ingles Venta Dptos (Ant)	397.553,75	3,21%
Paraiso del Sur Mz15-Q (Ant.)	22.175,85	0,18%
Paraiso del Sur Mz17-J (Ant)	5.137,10	0,04%
Paraiso del Sur Mz19-C (Ant)	9.973,56	0,08%
Paraiso del Sur Mz 5H (Ant)	4.130,44	0,03%
Paraiso del Sur Mz 10N (Ant)	18,74	0,00%

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
Edwin Herrera (Mz 5-H)	242,82	0,00%
Pazos E. (Mz 5-H)	150,20	0,00%
Arg. Barriga (Mz. 5-H)	315,14	0,00%
Quilumba L. (Mz. 5-H)	228,06	0,00%
Guaranda J. (Mz. 5-H)	85,29	0,00%
Vargas E. (Mz. 5-H)	71,33	0,00%
Simbaña M. (Mz. 5-H)	488,09	0,00%
Alzamora P. (Mz. 5-H)	850,79	0,01%
Puchaicela A. (Mz. 5-H)	34,64	0,00%
AMARUÑAN	332,07	0,00%
Chipantaxi A. (AÑ)	144,57	0,00%
Lema A. (AÑ)	102,93	0,00%
Simbaña M. (AÑ)	84,57	0,00%
QUITUMBE MZ. 15Q A-B-C	7.983,76	0,06%
Proaño Angel (15-Q A-B-C)	1.881,95	0,02%
Tixi Marco (15-Q A-B-C)	2.846,47	0,02%
Ing. Fernández (15-Q A-B-C)	136,46	0,00%
Chipantaxi A. (15-Q A-B-C)	399,01	0,00%
Valdez F. (15-Q A-B-C)	103,20	0,00%
Paillacho Manuel (15Q A-B-C)	357,41	0,00%
Simbaña M. (15Q A-B-C)	321,93	0,00%
Almache R. (15Q A-B-C)	260,55	0,00%
Toapanta S. (15Q A-B-C)	638,70	0,01%
Ernel Orozco (15Q A-B-C)	62,99	0,00%
Puchaicela A. (15Q A-B-C)	42,79	0,00%
Decoralglass (15Q A-B-C)	465,70	0,00%
Alzamora P. (15Q A-B-C)	466,60	0,00%
QUITUMBE Mz. 10-N	7.404,15	0,06%
Chipantaxi A. (Mz. 10-N)	1.135,74	0,01%
Valdez F. (Mz. 10-N)	638,36	0,01%
Lema Angel (Mz. 10-N)	65,98	0,00%
Jorge Chipantaxi (Mz 10-N)	361,18	0,00%
Paillacho Gonzalo (Mz 10-N)	358,93	0,00%
Simbaña Manuel (Mz. 10-N)	777,41	0,01%
Arias Julio (Mz. 10-N)	1.957,10	0,02%
Cuenca Salomón (Mz. 10-N)	328,98	0,00%
Orozco E. (Mz. 10-N)	163,77	0,00%
Casa R. (Mz. 10-N)	146,47	0,00%
Puchaicela A. (Mz. 10-N)	207,33	0,00%
Toapanta S. (Mz. 10-N)	256,93	0,00%
Vega S. (Mz. 10-N)	157,10	0,00%
Focs Cia. Ltda. (Mz. 10-N)	848,87	0,01%
BODEGAS ISKRA PERLES	560,53	0,00%
Gualoto E. (Iskra)	239,74	0,00%
Chipantaxi J. (Iskra)	330,79	0,00%
ROTTACELLI	24.638,46	0,20%
Noe Lucas (RML)	2.598,93	0,02%
Paillacho G. (RML)	1.652,59	0,01%
Martinez M. (RML)	2.688,24	0,02%
Vera M. (RML)	1.049,31	0,01%
Lucas M (RML)	1.757,18	0,01%
Macias N (RML)	2.579,64	0,02%
Palma Jose (RML)	121,20	0,00%
Macias J. (RML)	2.078,65	0,02%
Moreira J. (RML)	322,85	0,00%
Gualoto E. (RML)	400,00	0,00%
Parada E. (RML)	387,50	0,00%
Aviles Fernando (RML)	380,00	0,00%
Pydisman S.A. (RML)	1.406,16	0,01%
Criollo Segundo (RML)	737,06	0,01%
Macias Luis Manuel (RML)	978,89	0,01%
Noboa M. (RML)	625,87	0,01%
Ricaurte X (RML)	391,44	0,00%
Cardenas C (RML)	333,64	0,00%
Vasquez K (RML)	483,00	0,00%

21

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
Paraiso del Sur Mz 15-Q A-B-C (Ant)	33,158.26	0,27%
SERVICIOS DE CONSTRUCCION	154.649,55	1,25%
Mucho Lote -Rotacelli (Ant)	154.649,55	1,25%
OTROS ANTICIPOS	1.028.644,77	8,30%
Santo Domingo.	116.064,00	0,94%
Mastodonte	500,00	0,00%
Jácume Moya César Humberto	500,00	0,00%
Drom Plaza (Ant. contrato)	548.574,99	4,43%
Tejar Meninos (Ant.)	216.825,00	1,75%
Bodegas Iskra Perles (Ant.)	146.680,78	1,18%
OTROS PASIVOS	188.957,95	1,52%
FONDOS DE GARANTIA	188.957,95	1,52%
RUTA DEL SOL II ETAPA	215,60	0,00%
Chipantaxi Jorge	215,60	0,00%
LOCALES PARQUE INGLES	8.743,95	0,07%
TRANINTERECUADOR (L-39) L-36	260,00	0,00%
VARGAS CRISTOBAL L-24	167,68	0,00%
SOKOL CARLOS V	0,01	0,00%
GARZON ARTEAGA JAIME (L-40) L-30	167,68	0,00%
SANTAMARIA V. LUCY L-15	154,24	0,00%
GARANTIA LOCALES P.INGLES	506,56	0,00%
MELGAR CHIARA LUIS PEDRO L-29-35	356,48	0,00%
MARIA BARRERA L-20	160,64	0,00%
SPRINGBOARD S.A L-4A	559,72	0,00%
MARTINEZ ESTRELLA GONZALO L-39	191,36	0,00%
CHUQUI PINTO JHON. L-19	160,00	0,00%
VILLACIS FONSECA MARIA DEL ROCIO L-14	175,04	0,00%
MANSSUR ANISSA L-34B	185,60	0,00%
CHAVEZ MONCAYO ALEJANDRO L-17	154,24	0,00%
BELTRAN AVILES ALBA L-31	209,60	0,00%
NARANJO PONTON BYRON L-18 2A	1.167,00	0,01%
MANRIQUE MARIA ELENA L-16	192,80	0,00%
ROSETO RHEA SANTIAGO L-27	184,80	0,00%
AGUILAR MARIO L-21	184,80	0,00%
SILVA ELIANA L-10	230,40	0,00%
SUAREZ MIGUEL L-8	242,40	0,00%
TUGULINAGO MARIA L-18	160,00	0,00%
CARRERA CORDERO RAUL L-7	193,92	0,00%
MOSQUERA XIMENA (L28)	167,68	0,00%
TRUJILLO BARRERO PATRICIA (L-25)	76,00	0,00%
BENAVIDES NARVAEZ VILMA (ISLA-1)	128,00	0,00%
DISPRONAGUER CIA. LTDA. (LOCAL 12)(L-3)	702,00	0,01%
TAYAMO FLORES OMAIRA (ISLA-4)	100,00	0,00%
LARA ORTEGA ELIZA GUADALUPE (L-23)	172,00	0,00%
RIVADENEIRA IVAN (OF. 302) (Wimper)	600,00	0,00%
FLORES DOMINGUEZ CELENITA (L-37)(L-12)	279,40	0,00%
HERRERA CARLA (L-17)	168,00	0,00%
CORRALES DOMINGUEZ DELIA (ISLA -3)	100,00	0,00%
GUEVARA FERNANDO L-30	185,90	0,00%
HERRERA VERONICA ISLA-2	100,00	0,00%
OTROS CONTRATOS	212,70	0,00%
Sanchez Rocio Margarita (P.I Arr)	41,40	0,00%
Pilaquina Patricio (C.C.P.I.)	48,00	0,00%
Carnacho William (C.C.P.I.)	123,30	0,00%
DEPARTAMENTOS	9.258,49	0,07%
Garantia Departamentos P.Ingles /Carlos V	9.030,27	0,07%
Canchignia Carlos (PI)	188,22	0,00%
Santiana Alejandro (PI)	40,00	0,00%

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
Arq. Barmga (RML)	1.699,63	0,01%
Collaguazo F. (RML)	275,18	0,00%
Canchignia Carlos (RML)	1.039,40	0,01%
Valdivieso H. (RML)	62,60	0,00%
Almache Rafael (RML)	589,50	0,00%
DROM PLAZA	48.094,55	0,39%
Marco Tixi (DRP)	203,15	0,00%
Chipantaxi A. (DRP)	13,38	0,00%
Simbaña M. (DRP)	54,00	0,00%
Semaica (DRP)	46.599,05	0,38%
Conlago L. (DRP)	17,84	0,00%
Proario A. (DRP)	39,33	0,00%
Avs Ingenieria Cia. Ltda. (DRP)	926,99	0,01%
Construlec Cal. Ltda. (DRP)	240,81	0,00%
QUITUMBE MZ 19-C BLOQUE C	1.036,89	0,01%
Alejandro Naula Bl.-C	597,14	0,00%
Francisco Valdez Bl.-C	127,79	0,00%
Angel Chipantaxi (Bl.-C)	74,21	0,00%
Canchignia C. (Bl.-C)	213,35	0,00%
Simbaña M. (Bl.-C)	24,40	0,00%
DROM PLAZA OFICINAS	51.550,97	0,42%
Semaica (Dpof)	48.041,73	0,39%
Tixi M. (Dpof)	710,67	0,01%
Avs Ingenieria Cia. Ltda. (Dpof)	890,68	0,01%
Construlec Cia. Ltda. (Dpof)	1.907,89	0,02%
QUITUMBE MZ 4-B	79,58	0,00%
Naula A. (Mz 4-B)	36,40	0,00%
Lema A. (Mz 4-B)	43,18	0,00%
QUITUMBE MZ 9-M	80,89	0,00%
Naula A. (Mz 9-M)	80,89	0,00%
QUITUMBE MZ 11R	21,08	0,00%
Naula A. (Mz 11R)	21,08	0,00%
REPOSICION HERRAMIENTAS	2.927,02	0,02%
Reposición Equipos y Herramientas	2.927,02	0,02%

PASIVO L/PLAZO	2.301.516,34	18,57%
INVERSIONES EN PROYECTOS ISSFA	2.283.000,00	18,42%
Torres Yanuncay (AP)	1.000.000,00	8,07%
Paraiso del Sur Mz SH (AP)	613.000,00	4,95%
Paraiso del Sur Mz 10N (AP)	670.000,00	5,41%
PRESTAMO BANCOS	18.516,34	0,15%
Banco Promerica	18.516,34	0,15%

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
PATRIMONIO	2.079.295,56	16,78%
CAPITAL Y RESERVAS	2.079.295,56	16,78%
CAPITAL SOCIAL	1.800.000,00	14,53%
Capital Pagado	1.800.000,00	14,53%
RESERVAS	278.310,74	2,25%
Reserva Legal	236.980,70	1,91%
Reserva Facultativa	41.330,04	0,33%
RESERVA DE CAPITAL	984,82	0,01%
Reserva Revaloriz. Patrimonio	984,82	0,01%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1.443.661,58	11,65%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	12.391.816,88	100,00%



EVOLUCIÓN BALANCES GENERALES

ACTIVO	2005	2006	2007	2008	2009	VARIACIÓN	% VARIACIÓN
CORRIENTE	5.513.079,99	5.611.503,04	6.107.587,46	7.716.472,03	12.157.507,35	4.441.035,32	57,55%
CAJA BANCOS	336.598,10	207.532,91	78.301,55	180.608,25	25.664,69	-154.943,56	-85,79%
INVERSIONES	397.756,75	300.085,86	80.000,00	0,00	2.120.602,54	2.120.602,54	100,00%
CUENTAS POR COBRAR	1.519.745,95	1.630.422,27	2.452.470,18	4.178.920,26	5.840.964,12	1.662.043,86	39,77%
IMPUESTO RETENIDOS O ANTICIPADOS	126.002,32	154.402,05	284.811,05	342.008,13	1.012.008,47	670.000,34	195,90%
ANTICIPO A PROVEEDORES	31.984,71	58.558,58	106.244,95	180.136,59	900.712,99	720.576,40	400,02%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2.459,03	603,87	22.190,54	27.715,28	231.295,68	203.580,40	734,54%
INVENTARIOS	483.806,00	1.126.078,77	737.272,20	1.602.184,76	1.064.685,29	-537.499,47	-33,55%
INVENT. CONSTRUCCIONES EN CURSO	2.614.727,13	2.133.818,73	2.346.296,99	1.204.898,76	961.573,57	-243.325,19	-20,19%
FIJO	123.374,41	192.210,44	178.928,56	162.924,79	220.331,24	57.406,45	35,23%
VEHICULOS	30.951,28	45.617,92	45.617,92	45.617,92	82.054,66	36.436,74	79,87%
EDIFICIOS	28.500,00	39.481,42	37.823,34	37.823,34	37.823,34	0,00	0,00%
INSTALACIONES	1.199,87	1.199,87	1.199,87	1.199,87	1.199,87	0,00	0,00%
MUEBLES DE OFICINA	20.305,29	23.849,71	26.139,00	38.845,00	41.262,00	2.417,00	6,22%
EQUIPOS DE COMPUTO	24.744,93	31.183,00	37.162,08	45.046,22	55.274,57	10.228,35	22,71%
EQUIPOS DE OFICINA	14.194,68	13.231,06	14.370,59	16.225,59	20.174,50	3.948,91	24,34%
MAQUINARIA DE CONSTRUCCION	7.888,20	5.588,20	5.588,20	5.588,20	5.588,20	0,00	0,00%
EQUIPO DE CONSTRUCCION	89.086,40	132.526,63	139.113,65	126.600,11	134.914,94	8.314,83	6,57%
ACTIVOS FIJOS CUENCA	10.281,56	14.235,39	16.158,58	18.195,51	22.079,36	3.883,85	21,35%
(-)DEPRECIACION ACUMULADA	-103.777,80	-114.702,76	-144.244,67	-172.216,97	-180.040,20	-7.823,23	4,54%
DIFERIDOS	5.777,84	0,00	19.526,58	18.001,82	13.302,29	-4.699,53	-26,11%
GTOS SISTEMA ADM. FINAN. COMPUTA.	16.430,00	17.531,58	17.531,58	19.912,14	17.643,58	-2.268,56	-11,39%
AMORTIZACION ACUMULADA	-10.652,16	-17.531,58	-17.531,58	-21.436,90	-29.247,53	-7.810,63	36,44%
ADECUACIONES E INSTALACIONES	0,00	0,00	19.526,58	19.526,58	24.906,24	5.379,66	27,55%
OTROS	500,00	500,00	500,00	800,00	676,00	-124,00	-15,50%
INVERSIONES A LARGO PLAZO/GARANTIAS	500,00	500,00	500,00	800,00	676,00	-124,00	-15,50%
TOTAL ACTIVOS	5.642.732,24	5.804.213,48	6.306.542,60	7.898.198,64	12.391.816,88	4.493.618,24	56,89%
PASIVOS	1.154.620,04	985.648,61	1.848.308,33	3.277.796,67	4.712.784,87	1.434.988,20	43,78%
CORRIENTES	711.585,17	327.527,66	532.233,44	1.143.014,09	2.188.563,94	1.045.549,85	91,47%
CUENTAS POR PAGAR	711.585,17	327.527,66	532.233,44	1.143.014,09	2.188.563,94	1.045.549,85	91,47%
OBLIGACIONES PATRONALES POR PAGAR	22.152,78	28.122,18	45.104,39	24.083,51	19.092,93	-4.990,58	-20,72%
OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR	94.569,17	165.845,30	437.947,87	672.268,31	1.021.343,06	349.074,75	51,92%
PROVEEDORES POR PAGAR	80.428,21	222.240,13	553.645,54	1.034.947,28	1.074.197,35	39.250,07	3,79%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	245.884,71	241.913,34	279.377,09	403.483,48	409.587,59	6.104,11	1,51%
DIFERIDOS	2.745.369,81	2.395.676,51	2.008.928,18	1.737.881,68	1.665.600,58	-72.281,10	-4,16%
ANTICIPO CONSTRUCCION CLIENTES	2.745.369,81	2.395.676,51	2.007.978,29	1.428.308,95	636.955,81	-791.353,14	-55,40%
OTROS ANTICIPOS	0,00	0,00	949,89	309.572,73	1.028.644,77	719.072,04	232,28%
OTROS PASIVOS	58.427,77	62.453,39	82.663,35	94.057,47	188.957,95	94.900,48	100,90%
GARANTIAS POR PAGAR	58.427,77	62.453,39	82.663,35	94.057,47	188.957,95	94.900,48	100,90%
LARGO PLAZO	0,00	0,00	0,00	550.000,00	2.301.516,34	1.751.516,34	318,46%
INVERSION LP	0,00	0,00	0,00	550.000,00	2.301.516,34	1.751.516,34	318,46%
TOTAL PASIVOS	3.958.417,62	3.443.778,51	3.939.899,86	5.659.735,82	8.868.859,74	3.209.123,92	56,70%
PATRIMONIO	641.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1.800.000,00	1.800.000,00	0,00	0,00%
CAPITAL SOCIAL	641.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1.800.000,00	1.800.000,00	0,00	0,00%
RESERVA LEGAL	64.005,04	131.963,22	203.053,50	226.059,07	278.310,74	52.251,67	23,11%
RESERVA DE CAPITAL	984,82	984,82	984,82	984,82	984,82	0,00	0,00%
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	0,00	0,00	600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
UTILIDADES AÑOS ANTERIORES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	978.324,43	1.027.486,93	362.604,42	211.418,93	1.443.661,58	1.232.242,65	582,84%
TOTAL PATRIMONIO	1.684.314,29	2.360.434,97	2.366.642,74	2.238.462,82	3.522.957,14	1.284.494,32	57,88%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	5.642.731,91	5.804.213,48	6.306.542,59	7.898.198,64	12.391.816,88	4.493.618,24	56,89%



BALANCE DE RESULTADOS - INGRESOS

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
INGRESOS	8.853.541,59	100,00%
INGRESOS OPERACIONALES	8.660.098,72	97,82%
PROYECTOS DE VIVIENDA PROPIO	1.093.978,50	12,36%
Oasis del Valle II (Vtas)	1.093.978,50	12,36%
SERVICIOS DE CONSTRUCCION	7.916.052,37	89,41%
Paraiso Sur MZ-12T(vtas)	41.702,06	0,47%
Paraiso del Sur Mz 15-Q BL-D-E (vtas) 2da. Etapa	318.563,80	3,60%
Torres de Amagasi (Vtas)	146.220,50	1,65%
Otros Servicios de Construcción	809.891,58	9,15%
Paraiso del Sur Mz. 5-H (Vtas)	1.751.769,97	19,79%
Paraiso del Sur Mz. 10-N (Vtas)	1.745.643,03	19,72%
Paraiso del Sur Mz. 15-Q A-B-C (Vtas)	677.063,85	7,65%
Paraiso del Sur Mz 19-C Bloque C	58.601,96	0,66%
Proyecto Rottacelli (Vtas)	2.366.595,62	26,73%
AVALUOS Y CORRETAJES	68.904,38	0,78%
AVALUOS	42.804,18	0,48%
Fonifa (Avaluos)	41.378,05	0,47%
Otros (Avaluos)	535,71	0,01%
Avaluos (Cuenca)	890,42	0,01%
CORRETAJES	26.100,20	0,29%
Por ventas	26.100,20	0,29%
ARRIENDOS CC.P.INGLES -CARLOS V Y WIMPER	1.662,00	0,02%
Centro C. Parque Ingles (Arriendos)	1.092,96	0,01%
Carlos V Y Wimper. (Arriendos)	569,04	0,01%
ALICUOTAS C.C. PARQUE INGLES	43.185,55	0,49%
Centro Comercial P. Ingles (Alicuotas)	43.185,55	0,49%
(-) DEVOLUCION EN VENTAS	-463.684,08	-5,24%
Oasis del Valle I 2da. Etapa (-)	-64.640,29	-0,73%
Ruta del Sol (-)	-39.735,84	-0,45%
Mz 12-T (-)	-91.497,87	-1,03%
Farfa (-)	-407,44	0,00%
Torres Amagasi (-)	-66.393,55	-0,75%
Mz 15-Q Bloque E-D (-)	-116.641,83	-1,32%
Oasis del Valle I (-)	-42.696,48	-0,48%
Mz 18-D (-)	-41.670,78	-0,47%
INGRESOS NO OPERACIONALES	193.442,87	2,18%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	129.713,87	1,47%
Intereses Ganados Inversiones	129.522,74	1,46%
Intereses Ganados Inversiones (GC)	191,13	0,00%
OTROS INGRESOS	63.729,00	0,72%
Multas de Contratos	3.137,71	0,04%
Multas desistimiento Compra-Venta	16.213,76	0,18%
Otros Ingresos	19.983,61	0,23%
Venta de Activos Fijos	19.551,16	0,22%
Otros Ingresos (GC)	714,32	0,01%
Materiales de Construcción	4.128,44	0,05%

ANEXO No. 4

Ing. Hernán Vélazquez



BALANCE DE RESULTADOS - EGRESOS

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
EGRESOS	7.409.880,01	100,00%
COSTOS	6.760.991,11	91,24%
PROYECTOS DE VIVIENDA PROPIOS	1.227.845,71	16,57%
Oasis del Valle II (costo)	1.227.845,71	16,57%
SERVICIOS DE CONSTRUCCION	5.535.259,57	74,70%
Paraíso del Sur Mz-12T (Costo)	-230,00	0,00%
Costos Directos e Indirectos (12T)	-230,00	0,00%
Oasis del Valle I (Costo)	230,00	0,00%
Costos Directos e Indirectos (OV-I)	230,00	0,00%
Paraíso del Sur MZ-15Q Bl. D-E (costo)	193.368,20	2,61%
Remodelación PREVISORA (COSTO)	64.034,82	0,86%
Cerramiento Iskra (costo)	9.720,22	0,13%
Paraíso del Sur Mz. 15Q A-B-C (costo)	494.051,46	6,67%
Costos Directos e indirectos (15Q bl.A-B-C)	494.051,46	6,67%
EDIF. ISSFA GUAYAS (Costos)	356.309,26	4,81%
Paraíso del Sur Mz. 5H (Costo)	1.222.795,23	16,50%
Costos Directos e Indirectos (5H)	1.222.795,23	16,50%
Paraíso del Sur MZ-10N (costo)	1.249.906,49	16,87%
Costos Directos e indirectos (Mz-10N)	1.249.906,49	16,87%
Paraíso del sur Mz-19C Bl. C (costo)	29.552,19	0,40%
Costos Directos e indirectos (19C bl. c)	29.552,19	0,40%
Amaruñan (Costo)	359.052,83	4,85%
Rottacelli - Mucho Lote (Costo)	1.556.468,87	21,01%
Costos Directos e Indirectos (RML)	1.556.468,87	21,01%
FIDUCIA HUANCABILCA	3.270,67	0,04%
PROYECTO ADMINISTRATIVO GUAYAQUIL	3.270,67	0,04%
GASTOS DE PERSONAL	587,92	0,01%
Honorarios Profesionales (Huanc)	566,67	0,01%
Movilización (Huanc)	21,25	0,00%
SUMINISTROS Y MATERIALES DE OFICINA	23,18	0,00%
Correo y envíos (Huanc)	9,27	0,00%
Copias, Acetatos y Otros (Huanc)	13,91	0,00%
SERVICIOS BASICOS	120,50	0,00%
Servicios Bancarios (Huanc)	4,80	0,00%
Servicios de Monitoreo (Huanc)	17,50	0,00%
Teléfono, Fax e Internet (Huanc)	89,63	0,00%
Suscripciones (Huanc)	8,57	0,00%
ADECUACIONES E INSTALACIONES	647,90	0,01%
Instalaciones y Adecuaciones en Oficinas (Huanc)	647,90	0,01%
DEPRECIACIONES	1.891,17	0,03%
Depreciación Edificios y Locales (Gyo)	1.891,17	0,03%
ADMINISTRACION C.C. P.INGLES (ALICUOTAS)	53.065,55	0,72%
Honorarios y Servicios Profesionales (PIngles)	252,39	0,00%
Servicios de Guardianía (PIngles)	15.473,50	0,21%
Movilización (PIngles)	20,00	0,00%
Luz Eléctrica (PIngles)	4.802,13	0,06%
Útiles de Oficina (PIngles)	92,88	0,00%
Mantenimientos (PIngles)	16.026,28	0,22%
Útiles de Aseo y Limpieza (PIngles)	616,12	0,01%
Impresiones (PIngles)	79,24	0,00%

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
Consumo Agua Potable (RML)	97,71	0,00%
Teléfono, Fax e Internet (RML)	1.209,77	0,02%
Mantenimiento Computadoras (RML)	467,06	0,01%
Suscripciones (RML)	85,97	0,00%
Mantenimiento Aire Acondicionado (RML)	95,00	0,00%
Útiles de Oficina (RML)	945,00	0,01%
Útiles de Aseo y Limpieza (RML)	109,92	0,00%
Correo y envíos (RML)	121,79	0,00%
Copias, Acetatos y Otros (RML)	118,67	0,00%
Impresiones y Formularios (RML)	496,79	0,01%
MATERIALES DE CONSTRUCCION	4.128,44	0,06%
Materiales de Construcción	4.128,44	0,06%

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
GASTOS	648.888,90	8,76%
GASTOS ADMINISTRATIVOS INMOSOLUCION QUITO	501.230,28	6,76%
GASTOS DE PERSONAL	258.331,55	3,49%
Salario Unificado (GA)	119.328,07	1,61%
Decimo Tercer Sueldo (GA)	10.216,81	0,14%
Decimo Cuarto Sueldo (GA)	3.561,16	0,05%
Vacaciones (GA)	585,35	0,01%
Fondos de Reserva (GA)	8.045,78	0,11%
Aportes al IESS (GA)	14.896,50	0,20%
Trabajos Ocasionales (GA)	105,05	0,00%
Honorarios Profesionales (GA)	54.025,18	0,73%
Capacitación (GA)	5.910,03	0,08%
Refrigerios (GA)	1.336,17	0,02%
Agasajo Navideño (GA)	10.543,67	0,14%
Uniformes y Otros (GA)	4.264,88	0,06%
Atenciones Sociales (GA)	3.941,84	0,05%
Horas Extras (GA)	1.098,87	0,01%
Aniversario y Día del Trabajo (GA)	2.950,04	0,04%
Indemnizaciones y bonificaciones (GA)	10.355,08	0,14%
Dietas (GA)	3.001,47	0,04%
Servicio de Seguros (GA)	3.294,35	0,04%
Arriendo Pagueaderos (GA)	871,25	0,01%
SUMINISTROS Y MATERIALES DE OFICINA	13.586,29	0,18%
Útiles de Oficina (GA)	9.253,10	0,12%
Útiles de Aseo y Limpieza (GA)	720,05	0,01%
Material de Cafetería (GA)	820,08	0,01%
Copias, Acetatos y Otros (GA)	509,50	0,01%
Impresiones y Formularios (GA)	1.549,80	0,02%
Libros, Colecciones, Revistas y Periódicos (GA)	338,24	0,00%
Mantenimiento Sistema de Contabilidad (GA)-no	395,52	0,01%
SERVICIOS GENERALES	56.392,25	0,76%
Consumo de Luz (GA)	4.083,02	0,06%
Teléfono, Fax e Internet (GA)	7.167,76	0,10%
Consumo Celular (GA)	1.908,65	0,03%
Suscripciones (GA)	225,11	0,00%

Luz Electrica Locales desocup(P.Ingles)	646,55	0,01%
Telefono, fax e internet (P.Ingles)	187,25	0,00%
Agua Potable (P. Ingles)	2.499,82	0,03%
Decimo Tercer Sueldo (P.Ingles)	600,03	0,01%
Decimo Cuarto Sueldo (P.Ingles)	169,06	0,00%
Aporte IESS (P.Ingles)	874,80	0,01%
Vacaciones (P.Ingles)	160,00	0,00%
Adecuaciones e Instalaciones (P.Ingles)	448,37	0,01%
Impuesto Predial (P.Inglés)	514,10	0,01%
Salario Unificado (P. Inglés)	7.200,00	0,10%
Impuestos, contribuciones y otros (P. Inglés)	1.803,00	0,02%
Fondos de Reserva (P.Ingles)	600,03	0,01%
COSTOS EN PROYECTOS LIQUIDADOS	44.954,97	0,61%
Ruta del Sol (LIQ)	767,90	0,01%
Farfa (LIQ)	295,50	0,00%
Quitumbe Mz 130 (LIQ)	174,56	0,00%
Quitumbe Mz 161 (LIQ)	53,28	0,00%
Geranios II (LIQ)	5.238,22	0,07%
Quitumbe Mz 15Q (LIQ)	1.402,87	0,02%
Quitumbe Mz 17J (LIQ)	2.766,47	0,04%
Ricuarite II (LIQ)	6,46	0,00%
Quitumbe Mz 19C (LIQ)	2.260,90	0,03%
Oasis del Valle I (LIQ)	8.750,65	0,12%
Oasis del Valle II (LIQ)	11.149,40	0,15%
Oasis del Valle I 2da E (LIQ)	3.000,00	0,04%
Quitumbe Mz 15 D-E (LIQ)	6.088,76	0,08%
Quitumbe Mz 18 D Casas (LIQ)	3.000,00	0,04%
ACTIVOS FIJOS	4.549,86	0,06%
VEHICULOS	4.549,86	0,06%
CENTRO COM. PARQUE INGLES(ARRIENDOS)	3.994,47	0,05%
Adecuación y Mito. Locales Comerciales (Arr)	18,52	0,00%
Movilización (Arr)	10,00	0,00%
Utiles de Oficina(Arr)	46,78	0,00%
Luz Electrica Locales Desocupados (Arr)	644,61	0,01%
Telefono, fax (Arr)	17,79	0,00%
Mantenimientos (Arr)	3.231,84	0,04%
Gastos Legales (Arr)	7,84	0,00%
Sistema de Agua Potable (Arr)	5,04	0,00%
Material de Cafeteria (Arr)	10,09	0,00%
ADMINISTRACION ARRIENDOS(P.Ingles)	1,96	0,00%
Arriendo Locales (P.Ingles)	1,96	0,00%
AVALUOS FONIFA	13.324,87	0,18%
Salario Unificado (AF)	4.800,00	0,06%
Decimo Tercer Sueldo (AF)	399,99	0,01%
Decimo Cuarto Sueldo (AF)	117,46	0,00%
Fondos de Reserva (AF)	399,99	0,01%
Aportes al IESS (AF)	583,23	0,01%
Honorarios Profesionales (AF)	6.360,00	0,09%
Utiles de Oficina (AF)	384,20	0,01%
Material de Cafeteria (AF)	250,00	0,00%
Consumo Telefónico (AF)	30,00	0,00%
COSTO DE VENTAS DEVOLUCIONES	-207.342,29	-2,80%
Ruta del Sol (Dev)	-11.535,87	-0,16%
MZ 12-T (Dev)	-41.227,44	-0,56%
MZ 15-Q BLOQUE D-E (Dev)	-31.130,07	-0,42%
Oasis del Valle I (Dev)	-88.346,27	-1,19%
MZ 18-D (Dev)	-35.102,64	-0,47%
CARLOS V Y WIMPER (ARRIENDOS)	1.533,69	0,02%

Publicaciones(GA)	954,02	0,01%
Adecuaciones e Instalaciones (GA)	57,07	0,00%
Donaciones y premios (GA)	83,19	0,00%
Movilización (GA)	1.097,68	0,01%
Seguros (GA)	2.661,44	0,04%
Mantenimiento Sistema de Contabilidad(GA)	472,66	0,01%
Asesoramiento (GA)	18.009,12	0,24%
Gastos varios (GA)	337,67	0,00%
Gastos envio y correo (GA)	231,25	0,00%
Servicio de Monitoreo y Vigilancia (GA)	555,27	0,01%
Alicuotas Oficinas Inmosolución (GA)	7.137,42	0,10%
Instalaciones y Adecuaciones Edif. Antisana (GA)	5.873,95	0,08%
Sistemas Informáticos y Licencias (GA)	5.536,97	0,07%
MANTENIMIENTO VEHICULOS	6.950,01	0,09%
Combustibles y Lubricantes(GA)	2.394,48	0,03%
Mantenimiento Vehiculos(GA)	2.952,38	0,04%
Matriculas Vehiculos(GA)	1.603,15	0,02%
VIAJES Y VIATICOS	10.711,99	0,14%
Pasajes Aereos Nacionales(GA)	4.261,10	0,06%
Gastos de viaje	6.450,89	0,09%
MANTENIMIENTO MUEBLES Y EQUIPOS	2.344,06	0,03%
Mantenimiento Computadoras(GA)	1.219,26	0,02%
Muebles y Enseres(GA)	243,87	0,00%
Equipos de Oficina (GA)	880,93	0,01%
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	11.711,95	0,16%
Municipales(GA)	3.827,03	0,05%
Cámaras y Colegios(GA)	2.263,11	0,03%
Superintendencia de Compañías(GA)	5.122,99	0,07%
Registro de la Propiedad (GA)	498,82	0,01%
ARRIENDOS LEASING Y OTROS	72.666,63	0,98%
Arriendo Oficinas Edif. antisana I	72.666,63	0,98%
GASTO DEPRECIACION	27.330,24	0,37%
Depreciacion Vehiculos	6.798,39	0,09%
Depreciacion Instalaciones	82,75	0,00%
Depreciacion Muebles de oficina	2.937,57	0,04%
Depreciacion Equipos de Oficina	1.547,10	0,02%
Depreciacion Equipos de Computo	5.934,53	0,08%
Depreciacion Maquinaria de Construccion	465,15	0,01%
Depreciacion Equipos de Construccion	9.564,75	0,13%
GASTOS FINANCIEROS	6.295,66	0,08%
BANCARIOS	6.295,66	0,08%
Servicios Bancarios	3.167,20	0,04%
Intereses en Préstamos	3.128,46	0,04%
GASTOS LEGALES	28.909,65	0,39%
Tramites Judiciales	4.076,54	0,06%
Notariales	2.531,83	0,03%
Intereses y Multas	22.301,28	0,30%
GASTOS AUDITORIA EXTERNA	6.000,00	0,08%
Auditoria Ejercicio 2008	6.000,00	0,08%
GASTOS DE VENTAS	118.209,10	1,60%
GASTOS DE PERSONAL	48.797,82	0,66%
Salario Unificado(GV)	24.375,26	0,33%
Decimo Tercer Sueldo(GV)	2.805,04	0,04%
Decimo Cuarto Sueldo(GV)	1.120,10	0,02%
Fondos de Reserva(GV)	5.237,36	0,07%
Aportes al IESS(GV)	4.089,81	0,06%
Capacitación(GV)	405,00	0,01%
Horas Extras(GV)	639,58	0,01%

Handwritten signature or mark.

Adecuaciones y Mto Locales,ofic(CV y WP)	65,00	0,00%	Uniformes Personal (GV)	2.523,89	0,03%
Luz, Agua Telefono (CV y WP)	38,85	0,00%	Honorarios Profesionales (GV)	5.100,00	0,07%
Alcuotas Locales (CV y WP)	1.429,84	0,02%	Servicio Seguros (GV)	429,78	0,01%
EDIFICIO PARQUE INGLES (ARRIENDOS)	6.729,69	0,09%	Agasajo Navideño (GV)	2.072,00	0,03%
Adecuación y Mantenimientos (Dptos. P.I.)	6.636,91	0,09%	COMISIONES POR VENTAS	33.961,44	0,46%
Aqua, luz y telefono (Dptos. P.I.)	92,78	0,00%	Parque Ingles Dptos.(COM)	8.021,58	0,11%
PROYECTO ROTTACELLI	69.675,91	0,94%	Parque Ingles Locales(COM)	933,43	0,01%
ADMINISTRATIVO (RML)	69.675,91	0,94%	Manzana 13-O(COM)	2,16	0,00%
GASTOS DE PERSONAL (RML)	52.407,26	0,71%	Manzana 17-J(COM)	1,32	0,00%
Instalaciones y Adecuaciones en Oficinas (RML)	564,00	0,01%	Manzana 14-P(COM)	7,57	0,00%
Material de Cafeteria (RML)	46,13	0,00%	Geranios II(COM)	80,28	0,00%
SUMINISTROS Y MATERIALES DE OFICINA (RML)	1.792,17	0,02%	Manzana 19-C (COM)	347,03	0,00%
MANTENIMIENTO VEHICULOS (RML)	1.738,28	0,02%	Manzana 12-T (COM)	247,03	0,00%
Salario Unificado (RML)	7.980,24	0,11%	Torres Amagasi (COM)	1.992,58	0,03%
Decimo Tercer Sueldo(RML)	732,48	0,01%	Oasis del Valle II (COM)	3.421,72	0,05%
Decimo Cuarto Sueldo (RML)	345,93	0,00%	Manzana 15Q D-E (COM)	3.467,75	0,05%
Vacaciones (RML)	330,00	0,00%	Manzana 5H (COM)	3.717,55	0,05%
Fondos de Reserva (RML)	450,00	0,01%	Manzana 10N (COM)	5.516,80	0,07%
Aportes al IESS (RML)	1.068,83	0,01%	Manzana 15 ABC (COM)	2.123,26	0,03%
Trabajos Ocasionales (RML)	776,25	0,01%	Manzana 18D (COM)	144,83	0,00%
Honorarios Profesionales (RML)	13.027,66	0,18%	Oasis del Valle I 2da E(COM)	146,63	0,00%
Refrigerios (RML)	1.523,99	0,02%	Rottacelli (COM)	1.507,40	0,02%
Agasajo Navideño (RML)	1.781,52	0,02%	Mastodontes (COM)	63,00	0,00%
Uniformes y Otros (RML)	869,00	0,01%	Manzana 18D Negro-Gris(COM)	111,91	0,00%
Movilización (RML)	1.186,37	0,02%	Drom Plaza (COM)	2.107,61	0,03%
Adecuaciones (RML)	236,99	0,00%	SERVICIOS GENERALES	34.898,19	0,47%
Transporte (RML)	325,65	0,00%	Publicidad y Propaganda(GV)	18.042,96	0,24%
Comision por ventas (RML)	3.047,20	0,04%	Ferias y Exposiciones(GV)	3.723,81	0,05%
Alimentacion (RML)	76,79	0,00%	Fotos, Revelados, tarjetas y Otros(GV)	368,00	0,00%
Impuestos Tasas y Tramites (RML)	17.153,34	0,23%	Publicaciones(GV)	667,15	0,01%
Servicios Generales (RML)	306,48	0,00%	Consumo telefonos (GV)	11.104,65	0,15%
Atenciones Solciales (RML)	1.142,41	0,02%	Utiles de Oficina (GV)	991,62	0,01%
GASTOS DE VIAJE (RML)	3.482,73	0,05%	PASAJES Y VIATICOS	551,65	0,01%
Publicidad y Propaganda (RML)	19,89	0,00%	Pasajes Aereos Nacionales(GV)	551,65	0,01%
Ferias y Exposiciones (RML)	57,80	0,00%	C.COMERCIAL P. INGLES-ARRIENDOS	252,72	0,00%
Servicios Prestados (RML)	3.728,00	0,05%	MANTENIM.LOCALES C.COMERCIAL	252,72	0,00%
Arriendo Oficina Gye. (RML)	1.000,00	0,01%	Adecuación y Mto.locales comerciales (A.P.Ingles)	16,71	0,00%
SERVICIOS BASICOS (RML)	4.885,78	0,07%	Mantenimiento Generador (A.P.Ingles)	125,33	0,00%
Pasajes Terrestres Nacionales (RML)	225,84	0,00%	Movilizacion (A.P.Ingles)	19,00	0,00%
Pasajes Aéreos Nacionales (RML)	2.488,62	0,03%	Utiles de Oficina (A.P.Ingles)	91,68	0,00%
Gastos de Viaje (RML)	768,27	0,01%	GASTOS CUENCA	768,44	0,01%
GASTOS DE VENTA (RML)	4.805,69	0,06%	Movilización (GC)	58,44	0,00%
Combustibles y lubricantes (RML)	581,50	0,01%	Uniformes y Otro (GC)	320,00	0,00%
Mantenimiento Vehiculos (RML)	989,78	0,01%	Publicidad y Propaganda (GC)	260,00	0,00%
Estacionamiento Vehiculo (RML)	167,00	0,00%	Internet y Transmision de Datos (GC)	130,00	0,00%
ADECUACIONES E INSTALACIONES (RML)	564,00	0,01%	OTROS GASTOS	28.428,36	0,38%
Pasajes Aéreos Nacionales (RML)	1.295,11	0,02%	Bajas de Inventarios	484,44	0,01%
Gastos de Viaje (RML)	339,31	0,00%	Gastos No Deducibles (GA)	2.037,25	0,03%
Luz Electrica (RML)	663,32	0,01%	Gastos Provision Incobrables	25.906,67	0,35%
Servicios Bancarios (RML)	407,53	0,01%			
Servicio de Limpieza (RML.)	5,00	0,00%			
Servicios de Monitoreo (RML)	220,00	0,00%			

Nombre cuenta contable	Valor	Concentración
UTILIDAD (PERDIDA DEL EJERCICIO):	1.443.661,58	19,48%



BALANCE DE RESULTADOS-EGRESOS Y RESULTADOS

	2006	2007	2008	2009	% Concent.	Variación	% Variación 08-07
VENTAS	4.973.884,71	4.845.669,82	6.379.669,44	8.660.098,72	100,00%	2.280.429,28	35,75%
(-) COSTOS DE VENTAS	3.485.396,84	4.038.785,83	5.493.491,69	6.760.991,11	78,07%	1.267.499,42	23,07%
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	1.488.487,87	806.883,99	886.177,75	1.899.107,61	21,93%	1.012.929,86	114,30%
GASTOS DE ADMINISTRACION	461.373,56	444.178,36	568.281,53	524.384,14	6,06%	-43.897,39	-7,72%
GASTOS DE VENTAS	35.956,03	58.666,16	119.565,64	118.209,10	1,36%	-1.356,54	-1,13%
UTILIDAD OPERACIONAL	991.158,28	304.039,47	198.330,58	1.256.514,37	14,51%	1.058.183,79	533,55%
GASTOS FINANCIEROS	689,03	5.206,50	4.453,54	6.295,66	0,07%	1.842,12	41,36%
OTROS INGRESOS	37.017,68	63.771,45	17.541,89	193.442,87	2,23%	175.900,98	1002,75%
UTILIDAD ANTES PARTICIPACION E IMPUESTOS	1.027.486,93	362.604,42	211.418,93	1.443.661,58	16,67%	1.232.242,65	582,84%
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	154.167,92	54.657,35	41.349,00	220.200,02	2,54%	178.851,02	432,54%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	873.319,01	307.947,07	170.069,93	1.223.461,56	14,13%	1.053.391,63	619,39%
CAPITALIZACIÓN	600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00%
IMPUESTO A LA RENTA	156.867,85	77.277,88	57.819,00	311.950,02	3,60%	254.131,02	439,53%
RESERVA LEGAL	71.090,28	23.005,57	11.225,09	91.151,15	1,05%	79.926,06	712,03%
Uti. Neta Accionistas	45.360,88	207.663,61	101.025,84	820.360,39	9,47%	719.334,55	712,03%
Uti. Accionista + Capitalización	645.360,88						

CUADRO RESUMEN INDICADORES DE LIQUIDEZ

ANÁLISIS DE LIQUIDEZ	RAZONES HABILIDAD PARA MANEJAR LOS RECURSOS	CONCEPTO	CALCULO	
	Razón Circulante	<i>Activo Corriente</i>	12.157.507	
		<i>Pasivo Corriente</i>	4.712.785	2,58
	Prueba del Acido	<i>Efectivo+Equivalentes+CxC</i>	10.131.248	
		<i>Pasivo Corriente</i>	4.712.785	2,15
	Razón de Efectivo	<i>Efectivo+Equivalente</i>	2.146.267	
		<i>Activo Corriente</i>	12.157.507	0,18
	Razón de Efectivo a Pasivo Circulante	<i>Efectivo+Equivalente</i>	2.146.267	
		<i>Pasivo Corriente</i>	4.712.785	0,46
	HABILIDAD PARA HACER DINERO			
	Período Promedio de Cobro	<i>360 días* promedio CxC</i> <i>Ventas</i>	1.255.135.102 9.010.031	139,30
	Período de venta de Inventario	<i>360 días* Inventario</i> <i>Costo de Ventas</i>	243.151.063 6.763.105	35,95
	Período de Conversión de Inventarios	<i>Período de Venta del Inventario</i> <i>+ Período Promedio de Cobro</i>		175,26
	Capital de Trabajo	<i>Activo Corriente-Pasivo Corriente</i>	12.157.507-4712785	7.444.722,48
	Rebtabilidad	<i>Utilidad Bruta</i> <i>Capital Neto</i>	1.443.662 2.079.296	0,69





CUADRO RESUMEN INDICADORES DE ESTRUCTURA FINANCIERA

INDICADORES	RAZONES	CONCEPTO	CÁLCULO	
E F S I T N R A U N C C T I U E R R A A	Palanca Financiera	<u>Pasivo Total</u> <u>Capital Contable</u>	8.868.860 1.800.000	4,93
	Capital Contable a Activo	<u>Capital Contable</u> <u>Activo Total</u>	1.800.000 12.391.817	0,15
	Pasivo Total a Activo Total	<u>Pasivo Total</u> <u>Activo Total</u>	8.868.860 12.391.817	0,72
	Pasivo C.P. a Pasivo Total	<u>Pasivo Corto Plazo</u> <u>Pasivo Total</u>	4.712.785 8.868.860	0,53

CUADRO RESUMEN INDICADORES DE RENTABILIDAD

ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD	RAZONES	CONCEPTO	CALCULO	
	Rendimiento sobre el Activo Operativo	$\frac{\text{Utilidad de Operación}}{\text{Activos Operativos}}$	$\frac{1.443.662}{12.377.839}$	0,12
	Rendimiento sobre el Activo Total	$\frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Activo Total}}$	$\frac{1.443.662}{12.391.817}$	0,12
	Margen	$\frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Ventas}}$	$\frac{1.443.662}{9.010.031}$	0,16
	Rotación	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$	$\frac{9.010.031}{12.391.817}$	0,73
	Rendimiento sobre el Capital Contable	$\frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Capital Contable}}$	$\frac{1.443.662}{1.800.000}$	0,80
	MODELO DUPONT			
	Margen	$\frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Ventas}}$	$\frac{1.443.662}{9.010.031}$	0,16
	Rotación	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$	$\frac{9.010.031}{12.391.817}$	0,73
	Rendimiento de activos	$\frac{\text{Ut Bruta} * \text{Ventas}}{\text{Ventas} * \text{Activo total}}$		0,12
	Palanca financiera +1	$\frac{\text{Activo total}}{\text{Capital Contable}}$	$\frac{12.391.817}{1.800.000}$	6,88
	Rendimiento de capital	$\frac{\text{Ut Neta} * \text{Ventas}}{\text{Ventas} * \text{Act. Total} * \text{Cap.Contable}}$		0,80





CAMBIO PATRIMONIAL

DETALLE	CAPITAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA FACULTATIVA	RESULTADOS ACUMULADAS	TOTAL
Saldo al 1 de enero del 2007	1.200.000	600.000	203.001	985		45.488	2.049.474
Participación trabajadores e impuesto a la renta							-
Ajuste apropiación de reserva legal 2006			52			-126	-74
Distribución dividendos						-45.361	-45.361
Incremento de Capital						-	-
Aporte futura capitalización						-	-
Aporte de accionista						-	-
Apropiación de reserva legal 2007			23.006			-23.006	-
Utilidad neta del año						230.669	230.669
Saldo al 1 de enero del 2008	1.200.000	600.000	226.059	985		207.664	2.234.708
Participación trabajadores e impuesto a la renta							-
Ajuste apropiación de reserva legal 2006							-
Distribución dividendos						-207.664	-207.664
Incremento de Capital	600.000					-600.000	-
Aporte futura capitalización		-600.000				600.000	-
Aporte de accionista						-	-
Apropiación de reserva legal 2008			10.922			-10.922	-
Utilidad neta del año						112.252	112.252
Saldo al 1 de enero del 2009	1.800.000	-	236.981	985		101.330	2.139.296
Participación trabajadores e impuesto a la renta						220.200	220.200
Ajuste apropiación de reserva legal 2006						311.950	311.950
Distribución dividendos						-	-
Incremento de Capital						-	-
Aporte futura capitalización		-				-	-
Aporte de accionista						-	-
Provisión Utilidades 2006						-60.000	-60.000
Apropiación de reserva legal 2009						91.151	91.151
Reserva Facultativa					41.330	-41.330	-
Utilidad neta del año						820.360	820.360
Saldo al 1 de enero del 2010	1.800.000	-	236.981	985	41.330	1.443.662	3.522.958

FLUJO DE FONDOS

Flujo de Fondos generados por actividades de operación:

	2009
Efectivo recibido de clientes	6.629.611
Efectivo pagado a proveedores	-7.623.892
Pago a empleados y funcionarios	
Intereses pagados	123.418
Compañías relacionadas	
Otros ingresos netos	35.301
Fondos netos provistos por actividades de operación	-835.562

Flujos de Fondos aplicados a las actividades de inversión:

Inversiones Bancarias	-2.120.603
(incremento) disminución de Activo fijo neto	-65.230
(incremento) disminución de Cargos Diferidos neto	-3.111
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	-2.188.944

Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:

Incremento obligaciones a largo plazo	1.751.516
Incremento obligaciones a corto plazo	1.118.955
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	2.870.471

Aumento (Disminución) neta de fondos

-154.033

Efectivo al principio de año

179.698

Efectivo de inversiones a fin del año**25.665****Cconciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provisto por actividades de operación**

Utilidad (Pérdida) neta del año	1.443.662
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos	
Depreciación	7.823
Amortización	7.811
	1.459.296

Cambios en activos y pasivos corrientes

Cuentas y documentos por cobrar	-1.916.736
Inventarios	537.500
Obras en curso	243.325
Otras cuentas por cobrar	357.903
Gastos anticipados	-1.700.988
Cuentas por pagar proveedores	39.075
Cuentas por pagar Cías Relacionadas	-100.928
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	129.088
Obligaciones y provisiones sociales	-46.338
Obligaciones fiscales	295.522
Ajuste resultados ejercicios anteriores	-101.330
Anticipos para construcción	-72.281
Reserva Facultativa	41.330
Fondos netos provistos por actividades de operación	-835.562

