

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

**ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**1. INFORME DEL COMISARIO**

24 de Junio del 2004

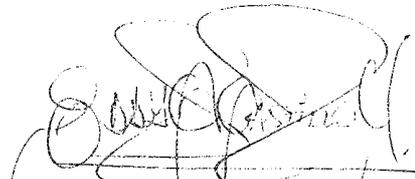
Señor Contralmirante  
Héctor Holguín Darquea  
Director General del ISSFA  
Presidente del Directorio  
"INMOBILIARIA INMOSOLUCION S.A."

Señor Coronel (SP)  
Milton Córdova A.  
Gerente General  
"INMOBILIARIA INMOSOLUCION S.A."

1. He revisado los Estados Financieros: Balance General, Estado de Resultados, Cambios en el Patrimonio y Uso y Fuentes de Fondos, por el ejercicio fiscal al 31 de diciembre del 2003. Los mencionados estados financieros son de responsabilidad absoluta de la Administración de la Inmobiliaria INMOSOLUCION S.A. 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 emitidas por la Junta General de Accionistas, se revisa los Estados Financieros correspondientes al ejercicio del 2003, 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, presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Inmobiliaria INMOSOLUCION S.A. al 31 de diciembre del 2003, los resultados de sus operaciones por el período terminado en esa fecha, mismos que guardan conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República del Ecuador.
5. Existen observaciones a la administración que deben ser consideradas, tomar las medidas correspondientes y mantener la mejora permanente de los procesos de control interno.



Ing. Eddy A. Castillo M. MBA MMT

COMISARIO INMOBILIARIA INMOSOLUCION S.A.

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

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**2. ANTECEDENTES**

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. (INMOSOLUCION), es una compañía cuyo objeto social es la 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.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. (INMOSOLUCION), se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Sexto de Quito, el 13 de enero de 1999, inscrita en el Registro Mercantil el 30 de julio de 1999 y bajo la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 00239, del 27 de enero de 1999, modificada el 24 de abril del 2000. El capital suscrito y pagado fue de US\$ 24.000 dividido en 24.000 acciones de US\$ 1,00 cada una.

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

Las Acciones de la Compañía al 31 de diciembre del 2003 se encuentran distribuidas de la siguiente manera:

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>%</b>	<b>US\$</b>
Instituto de Seguridad Social de las FF.AA.	100%	641.000
<b>Total Aportes Accionarios</b>	<b>100%</b>	<b>641.000</b>

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

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**3. ASPECTOS GERENCIALES Y CONTABLES**

La administración de Inmobiliaria INMOSOLUCION S.A., se ha mantenido, sobre la base, de la gestión del avance de proyectos en ejecución y nuevos proyectos de construcción.

Los proyectos que administra y gestiona se clasifican en:

- ✓ Proyectos Administrativos de Inmosolución: Administración Central, Administración Guayaquil (Huancavilca), Administración Cuenca (Ricaurte I), Proyecto Ruta del Sol y Limonar, y el Proyecto Geranios II.
- ✓ Proyectos Propios del ISSFA: Edificio Dinastía, Jardines de Amagásí, Paraíso del Sur y Parque Inglés
- ✓ Proyectos Varios: avalúos y corretajes

El 24 de mayo del 2000 la compañía firma un Convenio de Asociación o Cuentas de Participación denominada Asociación Huancavilca con Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. y el ISSFA, con el fin de desarrollar el Proyecto Inmobiliario Ciudad Huancavilca en Guayaquil, cuyo contrato sigue en vigencia

Durante el año 2003, se firman los contratos por comisiones que percibirá INMOSOLUCIÓN, con su accionista ISSFA, por la ejecución de los proyectos de construcción (Mandatos): Paraíso del Sur, Dinastía y Jardines de Amagásí. Siendo este último proyecto firmado el 6 de junio del 2003, en lo referente al mandato y las comisiones que percibirá la compañía.

Se mantiene vigente el contrato del 4 de enero del 2002 por arrendamiento mercantil financiero con el ISSFA por 42 locales comerciales, 27 bodegas y 29 parqueaderos,

sobre los cuáles la compañía tiene el derecho de compra una vez transcurrido los 5 años y el pago del valor residual.

Los documentos y libros de la administración de la empresa, se registran de conformidad con las normas correspondientes. El libro de Actas de Juntas de Accionistas y del Directorio se hallan con sus respectivos expedientes; los registros contables comprobados al azar se realizan de acuerdo con los principios de general aceptación. El libro de acciones se hallan adecuadamente registrados y su valor asciende a US\$ 641.000.

Los Estados Financieros han sido elaborados en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificados para inventarios, propiedad planta y equipo, y cargos diferidos; y patrimonio de acuerdo a procedimientos de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17.

Los procedimientos de control interno son aceptables, en la medida que permiten asegurar los activos y realizar las transacciones para la preparación de información contable financiera razonable.

**Observación:**

En lo referente al control interno, una vez que se ha revisado al azar los procesos con sus respectivos documentos no se puede evidenciar errores; pero se hace necesario el establecimiento de un sistema de evaluación permanente para reducir el riesgo de que los procesos sean inadecuados y desactualizados en la gestión de la compañía.

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

**ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

**4. ANALISIS FINANCIERO**

Los Estados Financieros de la Empresa, debidamente revisados, ajustados, auditados y cortados al 31 de diciembre del 2003, me fueron proporcionados 8 de Abril del 2004, sobre el cual se realiza el presente análisis.

Los balances entregados a la fecha citada son:

- Balance General
- Estado de Resultados
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Uso y Fuentes de Fondos

**4.1 BALANCE GENERAL - Cuadro 1**

La cuenta del Activo, al igual que la del Pasivo más el Patrimonio ascienden a US\$ 4'729.404; distribuidos tal como se puede observar en el Cuadro 1.

**CUADRO 1**  
**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.**  
**INMOSOLUCION**

**BALANCE GENERAL**

Al 31 de Diciembre del 2003

<b>ACTIVOS</b>			<b>PASIVOS</b>	
<b>Corriente</b>		2.757.106	<b>Corriente</b>	3.747.806
Caja y Bancos	340.012		Proveedores	21.386
Inversiones Bancarias	707.678		Anticipos para construcción	2.300.775
Documentos y Cuentas por Cobrar			Relacionadas	967.740
Clientes	551.320		Otras Cuentas por Pagar	150.562
Relacionadas	513.927		Beneficios Sociales	17.647
Contratistas	293.594		Impuestos	289.696
Empleados	712			
Otros	3.321		<b>TOTAL PASIVOS</b>	3.747.806
Inventarios	278.074			
Gastos Anticipados	68.468			
			<b>PATRIMONIO</b>	
<b>Obras en Proceso</b>		1.874.251	Capital	641.000
			Reservas	14.886
<b>Fijo</b>		97.547	Reserva de Capital	985
			Utilidad del ejercicio	324.727
<b>Otros Activos</b>		500	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	981.598
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		4.729.404	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	4.729.404

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

**ANALISIS COMPARATIVO DEL BALANCE GENERAL 2002 Y 2003**

	<b>2.002</b>	<b>2.003</b>	<b>Variación</b>	<b>%</b>
<b>ACTIVOS</b>				
Corriente	1.312.506	2.757.106	1.444.600	110%
Fijo	92.123	97.547	5.424	6%
Obras en Proceso	2.843.309	1.874.251		
Otros Activos	500	500	-	0%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>4.248.438</b>	<b>4.729.404</b>	<b>480.966</b>	<b>11%</b>
<b>PASIVOS</b>				
Corriente	3.502.005	3.747.806	245.801	7%
Diferidos	-	-	-	
Otros Pasivos	-	-	-	
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>3.502.005</b>	<b>3.747.806</b>	<b>245.801</b>	<b>7%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital	641.000	641.000	-	0%
Reservas	8.787	14.886	6.099	69%
Reserva de Capital	985	985	-	0%
Utilidad del Ejercicio	95.661	324.727	229.066	239%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>746.433</b>	<b>981.598</b>	<b>235.165</b>	<b>32%</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>4.248.438</b>	<b>4.729.404</b>	<b>480.966</b>	<b>11%</b>

## ACTIVO

El análisis comparativo entre el 2002 y 2003, demuestra que el Activo se incrementó en US\$ 480.966 equivalente al 11%, que principalmente se debe al aumento de las cuentas del Activo Corriente en US\$ 1'444.600 y en el Activo Fijo por US\$ 5.424; por las siguientes razones:

- La ejecución de los Proyectos ISSFA, que se liquidarán en el 2004.
- Los Proyectos Propios que fueron liquidados durante el ejercicio fiscal 2003.

El Activo está constituido principalmente por:

- El Activo Corriente que constituye el 58.3%
- Las Obras en Proceso que constituye el 39.6%
- El Activo Fijo que constituye el 2.1%

<b>ACTIVOS</b>				
<b>Corriente</b>		<b>2.757.106</b>	<b>100,0%</b>	<b>58,3%</b>
Caja y Bancos	340.012		12,3%	
Inversiones Bancarias	707.678		25,7%	
Documentos y Cuentas por Cobrar				
Clientes	551.320		20,0%	
Relacionadas	513.927		18,6%	
Contratistas	293.594		10,6%	
Empleados	712		0,0%	
Otros	3.321		0,1%	
Inventarios	278.074		10,1%	
Gastos Anticipados	68.468		2,5%	
<b>Obras en Proceso</b>		<b>1.874.251</b>		<b>39,6%</b>
<b>Fijo</b>		<b>97.547</b>		<b>2,1%</b>
<b>Otros Activos</b>		<b>500</b>		<b>0,0%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.729.404</b>		<b>100,0%</b>

## Activo Corriente

El Activo Corriente representa el 58.3% del Activo Total

En lo referente a las cuentas del Activo Corriente tenemos la siguiente distribución de las principales cuentas:

- Caja Bancos es de US\$ 340.012 que representa el 12,3%; dicho valor está correctamente conciliado y refleja el saldo de cada una de las cuentas bancarias.
- Los Documentos y Cuentas por Cobrar, está distribuido de la siguiente manera :

Clientes	551.320	20,0%
Relacionadas	513.927	18,6%
Contratistas	293.594	10,6%
Empleados	712	0,0%
Otros	3.321	0,1%

- Las Inversiones son de US\$ 707.678 que representan el 25,7%; dichas inversiones corresponden a los saldos de bancos no utilizados, los cuales de acuerdo a la necesidad se diversifica en pólizas de acumulación a 30 días en las mejores condiciones del mercado.
- Los Inventarios representan US\$ 278.074 que representa el 10.1%.

## Obras en Proceso

Las Obras en Proceso son de US\$ 1'874.251 que representan el 39.6%; cuyos proyectos en ejecución son:

- ✓ Proyectos Administrativos de INMOSOLUCIÓN: Ricaurte I y el Proyecto Geranios II.
- ✓ Proyectos Propios del ISSFA: Edificio Dinastía, Jardines de Amagasi, Paraíso del Sur

## Activo Fijo

El Activo Fijo representa el 2.1% del Activo Total.

Los valores históricos o ajustados en dólares (menos la depreciación acumulada), están de acuerdo a lo establecido en la NEC 17, cuyo monto neto no excede su valor de utilización económica.

La Depreciación de los Activos se registra con cargo a las operaciones del año, usando tasas adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil, mediante el método de línea recta.

ACTIVOS FIJOS	Monto	Tasa anual Depreciación
Vehículos	28.999	20
Maquinaria y Equipos de Construcción	54.391	10
Muebles y equipos de oficina	31.412	10
Equipos de Cómputo	19.917	33.3
Instalaciones	1.200	10
Activos fijos Cuenca	4.024	

Menos: Depreciación Acumulada - 42.396

Propiedad Planta y Equipo 97.547

**Total Activo Fijo 97.547**

### Observación:

#### Documentos y Cuentas por Cobrar

Existe un rubro considerable, que corresponde a la Fiducia Huancanvilca por US\$ 504.926,06; dicho monto debe ser gestionado lo más pronto posible para su recuperación.

## PASIVO Y PATRIMONIO

El análisis comparativo entre el 2002 y 2003, demuestra que el Pasivo y Patrimonio se incrementó en US\$ 480.966 equivalente al 11%, que principalmente se debe al aumento

de las cuentas del Pasivo Corriente en US\$ 245.801, Reservas US\$ 6.099 y Utilidad del Ejercicio US\$ 229.066 por las siguientes razones:

- Inicio de los Proyectos ISSFA
- Liquidación de los Proyectos Propios de INMOSOLUCIÓN.

## PASIVO

El comportamiento del Pasivo del 2003 versus el 2002, se ha incrementado en el 7%.

Para el 2003, el Pasivo representa el 79.2% del Pasivo y Patrimonio Total.

- El Pasivo está constituido por el Pasivo Corriente que corresponde principalmente a:
  - Anticipos para construcción que representa el 61,4% y corresponde a los valores recibidos de clientes estipulados en los contratos de promesa de compra-venta de viviendas en los proyectos inmobiliarios que se encuentran en curso. Dichos valores son aplicados al precio de compra cuando se venden los inmuebles.
  - Relacionadas representa el 25,8%
  - Impuesto representa el 7,7%

<b>PASIVOS</b>				
<b>Corriente</b>		<b>3.747.806</b>	<b>100,0%</b>	<b>79,2%</b>
Proveedores	21.386		0,6%	
Anticipos para construcción	2.300.775		61,4%	
Relacionadas	967.740		25,8%	
Otras Cuentas por Pagar	150.562		4,0%	
Beneficios Sociales	17.647		0,5%	
Impuestos	289.696		7,7%	
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>3.747.806</b>		<b>79,2%</b>

### **Observaciones:**

#### **Depósitos sin Conceptos**

En el pasivo se registran "Depósitos sin Conceptos" de clientes no identificados por la cantidad de US\$ 55.256,76

Los depósitos realizados es de clientes que NO pueden ser identificados por la compañía a quien corresponde, hasta cuando el cliente se acerca a revisar su situación crediticia y presenta los depósitos que realizó a su cuenta pendiente.

#### **Arriendo Mercantil**

El 4 de enero del 2002 se firmó con el ISSFA un contrato de Arrendamiento Mercantil Financiero, por 42 locales comerciales, 27 bodegas y 29 parqueaderos, ubicados en el Centro Comercial Parque Inglés. El Valor del contrato fué de US\$ 1'552.009 más intereses por US\$ 762.993

Se establece 5 cuotas anuales vencidas de US\$ 462.988; la compañía podrá hacer uso de su opción de compra una vez finalizado el contrato y cancelado una cuota adicional por la cantidad de US\$ 462.988, que corresponde al valor residual de la operación.

En el balance general, a la fecha se refleja dos cuotas por pagarse al ISSFA por US\$ 925.776.

#### **Impuesto a la Renta**

La provisión para los impuestos se calcula en base a la tasa de impuesto imponible a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. La tasa de impuesto es del 25% de las utilidades gravables.

### **PATRIMONIO**

El comportamiento del Patrimonio del 2003 versus el 2002, se ha incrementado en el 32%.

Para el 2003, el Patrimonio representa el 20,8% del Pasivo y Patrimonio Total

El Patrimonio esta conformado principalmente por:

- El Capital que representa el 65.3%
- La Utilidad del Ejercicio que representa el 33.1 %

<b>PATRIMONIO</b>		<b>981.598</b>	<b>100,0%</b>	
Capital	641.000		65,3%	
Reservas	14.886		1,5%	
Reserva de Capital	985		0,1%	
Utilidad del Ejercicio	324.727		33,1%	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>981.598</b>		<b>20,8%</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>4.729.404</b>		<b>100,0%</b>

**Observaciones:**

**Utilidad Neta**

Se recomienda realizar los cálculos correspondientes de Participación Empleados e Impuesto a la Renta, con el fin de reflejar la Utilidad Neta del Ejercicio en los Estados Financieros.

**Reserva Legal**

El 10% de la Utilidad Neta debe registrarse como parte de la Reserva Legal, en función de la legislación vigente, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. Dicha reserva puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

## 4.2 ESTADO DE RESULTADOS – Cuadro 2

Los resultados obtenidos por la Inmobiliaria INMOSOLUCION S.A., durante el 2003 demuestran que la situación de la empresa ha mejorado ostensiblemente con respecto al 2002. La utilidad del ejercicio 2003 es de US\$ 324.727.

TOTAL INGRESOS	3.710.507	100%
TOTAL COSTOS	2.799.420	75%
UTILIDAD BRUTA	911.087	25%
TOTAL GASTOS	586.360	16%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	324.727	9%

Con respecto al Total Ingresos, para el 2003, tenemos:

- Los Costos representan el 75%
- La Utilidad Bruta representa el 25%
- Los Gastos representan el 16%
- La Utilidad del Ejercicio representa el 9%

### INGRESOS

El ingreso total para el 2003 fue de US\$ 3'710.507 que fue superior en el 325% con respecto al 2002.

Los ingresos por ventas de proyectos inmobiliarios se reconocen cuando el proyecto se liquida y se emite la factura correspondiente.

Los ingresos por comisiones, fiscalización, avalúos, corretajes y promoción de obras se reconocen en función de su devengamiento.

### COSTOS DE PROYECTOS VENDIDOS

El costo total para el 2003 fue de US\$ 2'799.420 que fue superior en el 2.424% con respecto al 2002.

El Costo de Proyectos Vendidos es el valor correspondiente al terreno y los costos directos e indirectos de construcción de los proyectos inmobiliarios vendidos.

## GASTOS

El gasto total para el 2003 fue de US\$ 586.360 que fue superior en el 1% con respecto al 2002.

Los gastos se registran en base a lo devengado.

<b>CUADRO 1</b>		
<b>LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y</b>		
<b>COMERCIALIZADORA S.A.</b>		
<b>INMOSOLUCION</b>		
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>		
<b>Al 31 de Diciembre del 2003</b>		
<b>INGRESOS</b>		
Servicios de Construcción	3.536.176	
Fiscalización y avalúos	126.054	
Promoción y ventas	6.264	
Ingresos por arriendos	42.013	
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>3.710.507</b>
<b>COSTOS</b>		
Servicios de Construcción	- 2.679.149	
Fiscalización y avalúos	- 58.807	
Promoción y ventas		
Ingresos por arriendos	- 61.464	
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>- 2.799.420</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>911.087</b>
<b>GASTOS</b>		
Gastos Administración	- 142.248	
Gastos de Ventas	- 48.106	
Arrendamiento Mercantil	- 432.153	
Gastos Financieros	- 1.828	
Otros Ingresos	37.975	
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>- 586.360</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>324.727</b>

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

**ANALISIS COMPARATIVO ESTADO DE RESULTADOS 2002 2003**

	2.002	2.003	Variación	%
<b>INGRESOS</b>				
Servicios de Construcción	120.586	3.536.176	3.415.590	2832%
Fiscalización y avalúos	170.914	126.054	- 44.860	-26%
Promoción y ventas	559.483	6.264	- 553.219	-99%
Ingresos por arriendos	22.759	42.013	19.254	85%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>873.742</b>	<b>3.710.507</b>	<b>2.836.765</b>	<b>325%</b>
<b>COSTOS</b>				
Servicios de Construcción	- 106.165	- 2.679.149	- 2.572.984	2424%
Fiscalización y avalúos	- 51.536	- 58.807	- 7.271	14%
Promoción y ventas				
Por arriendos	- 40.052	- 61.464	- 21.412	53%
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>- 197.753</b>	<b>- 2.799.420</b>	<b>- 2.601.667</b>	<b>1316%</b>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>675.989</b>	<b>911.087</b>	<b>235.098</b>	<b>35%</b>
<b>Gastos</b>				
Gastos Administración	- 140.442	- 142.248	- 1.806	1%
Gastos de Ventas	- 41.678	- 48.106	- 6.428	15%
Arrendamiento Mercantil	- 391.719	- 432.153	- 40.434	10%
Gastos Financieros	- 18.126	- 1.828	16.298	-90%
Otros Ingresos	11.637	37.975	26.338	226%
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>- 580.328</b>	<b>- 586.360</b>	<b>- 6.032</b>	<b>1%</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>95.661</b>	<b>324.727</b>	<b>229.066</b>	<b>239%</b>

## Obras en Curso

PRESUPUESTO 03 -04	Dinastía	Amagasi	Paraíso del Sur	P. Inglés	Totales
Total Ingresos	2.128.642,10	9.107.110,43	1.201.890,55		12.437.643,08
Total Costos	1.852.793,20	7.740.257,77	1.057.198,60		10.650.249,57
Costos Directos	1.542.650,05	6.838.653,85	870.064,24		9.251.368,14
Costos Indirectos	310.143,15	901.603,92	187.134,36		1.398.881,43
Utilidad	275.848,90	1.366.852,66	144.691,95		1.787.393,51

EJECUTADO 2003	Dinastía	Amagasi	Paraíso del Sur	P. Inglés	Totales
Total Ingresos	393.874,35	1.177.651,86	563.078,27	44.844,11	2.179.448,59
Total Costos	867.142,25	284.016,73	623.313,55	63.809,74	1.838.282,27
Costos Directos	705.375,01	172.564,04	511.232,82		1.389.171,87
Costos Indirectos	161.767,24	111.452,69	112.080,73		385.300,66
Utilidad	- 473.267,90	893.635,13	- 60.235,28	- 18.965,63	341.166,32

POR EJECUTAR 2004	Dinastía	Amagasi	Paraíso del Sur	P. Inglés	Totales
Total Ingresos	1.734.767,75	7.929.458,57	638.812,28	92.784,15	10.395.822,75
Total Costos	985.650,95	7.456.241,04	433.885,05	74.376,27	8.950.153,31
Costos Directos	837.275,04	6.666.089,81	358.831,42		7.862.196,27
Costos Indirectos	148.375,91	790.151,23	75.053,63	74.376,27	1.087.957,04
Salidos	749.116,80	473.217,53	204.927,23	18.407,88	1.445.669,44

VARIACION PORCENTUAL EN FUNCION DE LOS INGRESOS					
PRESUPUESTO	Dinastía	Amagasi	Paraíso del Sur	P. Inglés	Totales
Total Ingresos	100%	100%	100%	100%	100%
Total Costos	87%	85%	88%	80%	86%
Costos Directos	72%	75%	72%		74%
Costos Indirectos	15%	10%	16%		11%
Utilidad	13%	15%	12%	20%	14%

### % EJECUTADO DEL PRESUPUESTO

EJECUTADO 2003	Dinastía	Amagasi	Paraíso del Sur	P. Inglés	Totales
Total Ingresos	19%	13%	47%		18%
Total Costos	47%	4%	59%		17%
Costos Directos	46%	3%	59%		15%
Costos Indirectos	52%	12%	60%		28%

### % POR EJECUTAR DEL PRESUPUESTO

POR EJECUTAR 2004	Dinastía	Amagasi	Paraíso del Sur	P. Inglés	Totales
Total Ingresos	81%	87%	53%	100%	84%
Total Costos	53%	96%	41%	100%	84%
Costos Directos	54%	97%	41%		85%
Costos Indirectos	48%	88%	40%	100%	78%

En lo referente a los Proyectos ISSFA, que por mandato INMOSOLUCION los administra, tenemos:

- El Total Costos se encuentran en los niveles del 87 al 80% sobre el Total Ingresos.
- La Utilidad está en el del 12 al 20% sobre el Total Ingresos.
- Por ejecutar en el 2004 tenemos:
  - Ingresos
    - Dinastía 82%
    - Amagasi 87%
    - Paraíso del Sur 53%
  - Costos
    - Dinastía 53%
    - Amagasi 96%
    - Paraíso del Sur 41%

#### Mandato

Según escrituras públicas la compañía recibió tres mandatos por parte de su Accionista ISSFA, con el fin de que se lleve a cabo los proyectos inmobiliarios Paraíso del Sur, Dinastía y Jardines de Amagasi, en la ciudad de Quito. Sobre la base de los mandatos todos los valores que sean cancelados al ISSFA se lo realiza al costo, convirtiéndose en un reembolso de gastos. Una vez liquidado los proyectos se restituye al ISSFA el valor de la inversión y la correspondiente utilidad.

Fechas		Mandatos	%	US\$
Mandatos	Comisiones			
03/06/2003	03/06/2003	Amagasi	9,9	901.603,93
14/11/2002	11/06/2003	Dinastía	15,57	331.429,57
11/06/2003	11/06/2003	Paraíso del Sur	15,57	187.134,36

4.3 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO – Cuadro 3

CUADRO 3						
LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.						
INMOSOLUCION						
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO						
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002						
DETALLE	CAPITAL	APORTE			RESULTADOS ACUMULADAS	TOTAL
		FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL		
Saldos al 1 de Enero del 2001	24.000,00	58.000,00	4.971,00	985,00	114.999,00	194.955,00
Participación trabajadores e impuesto a la renta					- 21.183,00	- 21.183,00
Apropiación de reserva legal			4.916,00		- 4.916,00	-
Aporte de accionista		477.000,00				477.000,00
Incremento de Capital	617.000,00	- 527.000,00	- 1.100,00		- 88.900,00	-
Utilidad neta del año					95.681,00	95.681,00
Saldo al 1 de enero del 2002	641.000,00	-	8.787,00	985,00	95.681,00	746.433,00
Participación trabajadores e impuesto a la renta					- 34.727,00	- 34.727,00
Apropiación de reserva legal			6.099,00		- 6.099,00	-
Distribución dividendos					- 54.835,00	- 54.835,00
Incremento de Capital						-
Utilidad neta del año					324.727,00	324.727,00
Saldo al 1 de enero del 2003	641.000,00	-	14.896,00	985,00	324.727,00	981.598,00

4.4 ESTADO DE USO Y FUENTES DE FONDOS – Cuadro 4

CUADRO 4		
LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.		
INMOSOLUCION		
ESTADO DE FLUJO DE FONDOS		
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002		
<b>Flujo de Fondos generados por actividades de operación:</b>	<b>2.003</b>	<b>2.002</b>
Efectivo recibido de clientes	3.184.109	873.274
Efectivo pagado a proveedores	- 2.591.216	- 741.317
Pago a empleados y funcionarios	- 213.889	- 103.675
Intereses pagados	- 1.828	- 18.126
Compañías relacionadas	462.257	- 220.046
Otros ingresos netos	37.975	11.637
<b>Fondos netos provistos por actividades de operación</b>	<b>877.408</b>	<b>- 198.253</b>
<b>Flujos de Fondos aplicados a las actividades de inversión:</b>		
(incremento) disminución de Activo fijo neto	- 24.966	- 46.163
<b>Fondos netos utilizados en actividades de inversión</b>	<b>- 24.966</b>	<b>- 46.163</b>
<b>Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:</b>		
Participación trabajadores y empleados e impuesto a la renta	- 34.728	- 21.183
Aporte de capital accionista		477.000
Distribución de dividendos	- 54.835	
<b>Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento</b>	<b>- 89.563</b>	<b>455.817</b>
<b>Aumento (Disminución) neta de fondos</b>	<b>762.879</b>	<b>211.401</b>
Efectivo al principio de año	284.811	73.410
<b>Efectivo de inversiones a fin del año</b>	<b>1.047.690</b>	<b>284.811</b>
<b>Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provisto por actividades de operación</b>		
Utilidad (Pérdida) neta del año	324.727	95.661
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	19.543	14.649
<b>Cambios en activos y pasivos corrientes</b>	<b>344.270</b>	<b>110.310</b>
Cuentas y documentos por cobrar	- 378.489	- 495.196
Inventarios	- 265.995	- 10.221
Obras en curso	969.058	- 1.690.731
Gastos anticipados	- 37.237	36.329
Cuentas y documentos por pagar	- 3.625	290.487
Anticipo de clientes		1.544.877
Obligaciones laborales	1.281	12.796
Obligaciones fiscales	248.145	3.084
<b>Fondos netos provistos por actividades de operación</b>	<b>877.408</b>	<b>- 198.253</b>

## 5. INTERPRETACIÓN FINANCIERA - Cuadro 5

Sobre la base de los datos presentados para el ejercicio del 2003, a continuación se explica los índices financieros:

- La solvencia de la empresa se encuentra en el 0.74; lo que significa que se tiene US\$ 0.74 para atender US\$ 1.0 de deuda a corto plazo.
- La liquidez de la empresa se encuentra en 0.66, lo que significa que la empresa tiene US\$ 0.66 para atender US\$ 1.0 de deuda a corto plazo.
- La prueba ácida que considera las cuentas de no fácil recuperación, mantiene los mismos niveles del índice de liquidez del 0.66
- El capital de trabajo no permite atender las obligaciones del pasivo corriente, sobre la base de convertir en efectivo su activo corriente.
- La Razón de Inventarios – Capital de Trabajo refleja que el 28% del capital esta invertido en inventarios.
- El 79% de la propiedad del activo esta influenciada por los acreedores tanto de corto plazo como de largo plazo según la distribución de las obligaciones de la compañía.
- El 14% de los activos corresponde a los accionistas.
- El rendimiento del negocio es del 51% frente al Capital y Reservas invertido – Patrimonio Neto. Cuyo rendimiento es superior al costo de oportunidad del dinero en el mercado ecuatoriano.

**CUADRO 5**  
**LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.**  
**INMOSOLUCION**  
**ANALISIS FINANCIERO DEL BALANCE GENERAL 2003**

INDICE	MONTOS		RESULTADO	MARGEN	
Solvencia	Activo corriente	2.757.106,00	0,74	1,5 a 2,6	
	Pasivo corriente	3.747.806,00			
	Dispone de US\$ 0,74 para atender US\$ 1,00 de deuda a corto plazo				
Liquidez	Activo corriente -- Inventarios	2.757.106,00	278.074,00	0,66	>1
	Pasivo corriente	3.747.806,00			
	Dispone de US\$ 0,66 para atender US\$ 1,00 de deuda a corto plazo				
	% Inventario frente al Activo Corriente		16,99%		
Prueba Acida	Activo corriente - inventarios- Ctas. No Recuperación	2.757.106,00	278.074,00	0,66	>1
	Pasivo Corriente	3.747.806,00	-		
Capital de Trabajo	Activo corriente - Pasivo corriente	2.757.106,00	3.747.806,00	- 990.700,00	
	No puede enfrentar la operaciones normales de la empresa.				
Razón Inventarios - Capital de Trabajo	El 28% del capital de trabajo esta invertido en inventarios.		-	0,28	
Solidez o Endeudamiento	Pasivo Total	3.747.806,00	0,79	0,4 a 0,5	
	Activo Total	4.729.404,00			
	79% propiedad del activo esta influencia por los acreedores				
Patrimonio	Capital Propio	641.000,00	0,14		
	Activo Total	4.729.404,00			
	14% del activo total corresponde a los accionistas				
Rentabilidad	Utilidad Neta	324.727,00	0,51		
	Capital Neto	641.000,00			
	La tasa de rentabilidad es del 51%				