

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

INDICE

1. Informe del Comisario
2. Antecedentes
3. Aspectos Gerenciales y Contables
4. Análisis Financiero
 - 4.1. Balance General
 - 4.2. Estado de Resultados
 - 4.3. Estado de Cambios en el Patrimonio
 - 4.4. Estado de Usos y Fuentes de Fondos
5. Interpretación Financiera

Abreviaturas:

US\$	Dólares estadounidenses
ISSFA	Instituto de Seguridad Social de la Fuerzas Armadas
NEC 17	Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17. Conversión de Estados Financieros para Efectos Aplicar el Esquema de Dolarización.



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

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

1. INFORME DEL COMISARIO

18 de Abril del 2005

Señor Brigadier General
Rodrigo Jarrín Durango
Director General del ISSFA
Presidente del Directorio
“INMOBILIARIA INMOSOLUCION S.A.”

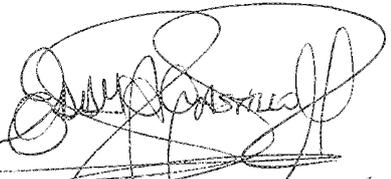
Señor Coronel (SP)
Milton Córdova A.
Gerente General
“INMOBILIARIA INMOSOLUCION S.A.”

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 2004. 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 2004, 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 2004, 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 2004

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 decimosexto 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:

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

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

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.

INMOSOLUCION tiene como documento guía para el desarrollo de sus actividades técnicas anuales el Plan Anual de Actividades, el mismo que se sustenta en el programa de construcción propio de la empresa y el programa de construcción en terrenos de propiedad del ISSFA.

CONSTRUCCIONES PROPIAS DE INMOSOLUCION

Construcciones propias de INMOSOLUCION, que se ejecutan en terrenos en donde se han planificado y se han adquirido por la compañía.

- **Proyecto Geranios II:** el desarrollo de este proyecto está realizado en dos etapas, la primera consta de la construcción de 17 viviendas y la segunda de 16 viviendas. El avance de la obra en el 2004 es del 70%.
- **Proyecto Ricaurte I en Cuenca:** consiste en un conjunto cerrado de viviendas unifamiliares, consta de 10 viviendas construidas en dos plantas y 6 viviendas de una planta con posibilidades de construcción de una segunda planta. El avance de obra en el 2004 es del 90%.

CONSTRUCCIONES EJECUTADAS EN TERRENOS DE PROPIEDAD DEL ISSFA

Construcciones que se ejecutan en terrenos de propiedad del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas.

- **Urbanización Jardines de Amagasi:** referente a la urbanización y construcción de servicios 246 lotes. El avance de obra en el 2004 es del 100%.
- **Edificio Dinastía:** proceso constructivo de 38 departamentos y 9 locales comerciales, al 31 de Diciembre del 2004 el proyecto se encuentra terminado en un 98%.
- **Proyecto Paraíso del Sur Mz. 14-P:** proceso constructivo de 49 viviendas unifamiliares, 10 departamentos y 5 locales comerciales, este proyecto está totalmente terminado y se han entregado 30 viviendas a sus propietarios.
- **Proyecto Paraíso del Sur Mz. 13-O:** proceso constructivo de 47 casas, 18 departamentos y un local comercial. El avance de obra en el 2004 es del 70%.
- **Proyecto Huancavilca Ciudad del Norte en Guayaquil:** se lo ejecuta mediante alianza estratégica con la empresa CONSTRUECUADOR, el objeto de este proyecto es fiscalizar la construcción de 124 viviendas de 2 pisos, el avance de obra al 31 de Diciembre se cuantifica en el 37%.

En lo referente al **Reglamento Interno de INMOSOLUCIÓN**, con Oficio No. GA-022-2004 del 18 de febrero del 2004, se hizo llegar por parte de INMOSOLUCION el Reglamento Operativo a fin se lo revise para posterior aprobación, es así que la Unidad con fecha 18 de Junio del 2004 presenta por parte de su Abogado Societario un informe con las acotaciones del caso, es así que con fecha 24 de Junio del 2004 se lo aprueba en Junta de Directorio.

El **Plan Operativo 2004**, con Oficio No. 040092-ISSFA-b del 26 de Marzo del 2004, se dispuso a la Gerencia de INMOSOLUCION se diera cumplimiento a lo dispuesto en la Junta de Directorio del 24 de Marzo del 2004, en lo referente al análisis y recomendaciones emitidas por la UGSE, las mismas que se detallan a continuación:

- Establecer el Plan estratégico de INMOSOLUCION para el largo, mediano y corto plazo, que permita a la compañía consolidarse y tener en claro su misión actual y su visión a futuro.
- Mantener el control presupuestario por centro de gestión.
- Mejorar el análisis del Plan de Marketing, sobre la base de las observaciones anotadas tales como competencia, identificación de factores claves de éxito, necesidades y requerimientos del mercado objetivo, y pronóstico de la demanda.
- Estimar los ingresos por corretaje y avalúos en el Presupuesto de Ventas.
- Detallar los gastos a incurrir por estrategias planteadas en cada proyecto.
- El incremento de sueldos y salarios es alto se debe establecer metas presupuestarias acorde a la realidad nacional.(Mediante resolución dispuesta en el Directorio del 24 de Junio del 2004 del incremento en sueldos y salarios fue del 9%, en cuanto a la gerencia de ventas, se dispuso establecer un esquema variable, en el cual se estableció un sueldo básico de US\$ 700 más el 5% de comisión en ventas)
- Los informes de resultados mensuales, trimestrales y anuales deben compararse con el presupuesto asignado para futuras prestaciones.

Cabe destacar que para mediados de año las observaciones y recomendaciones realizadas se habían cumplido satisfactoriamente.

En lo referente al **Plan de Marketing**, sobre de la base del análisis realizado por la UGSE es un tema que tiene muchas áreas de oportunidad, que deben mejorarse permanentemente y para lo cual se consideró la toma de medidas tales como:

- Evaluar permanentemente la competencia.
- Identificar los factores claves de éxito de cada uno de los proyectos en ejecución y por ejecutarse.
- Medir y evaluar las necesidades y requerimientos.
- Pronosticar la demanda en cada uno de los proyectos en ejecución y nuevos proyectos.
- Medir y evaluar las necesidades y requerimientos de soluciones habitacionales.
- Establecer el Presupuesto de ventas – ingresos.

Cabe destacar que a finales del año 2004 no se ha dado cumplimiento a las observaciones y recomendaciones realizadas en su tiempo.

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 Amagasi. Siendo este último proyecto firmado el 6 de junio del 2003, en lo referente al mandato y las comisiones que percibirá la compañía. Dichos contratos a finales del 2004, fueron revisados y modificados, y con fecha 5 de enero del 2005 se eleva a escrituras públicas las reformas correspondientes, que se resumen en:

- No se realizaría el reembolso de gastos y honorarios profesionales por parte del ISSFA a favor de INMOSOLUCION.
- INMOSOLUCION celebrará contratos de venta de alicuotas a nombre del ISSFA y de venta de la construcción a nombre propio, facturando con IVA del 12%.
- El ISSFA factura a INMOSOLUCION por las utilidades incluyendo el 12% de IVA por concepto de derechos de desarrollo de proyecto, prestación de servicios, etc.
- INMOSOLUCION compensa el IVA pagado por la construcción y las utilidades del ISSFA con el IVA que recibe por la venta de las obras de construcción.

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 halla 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.

GESTION COMERCIAL

La gestión comercial ha sido ejecutada en los proyectos propios de INMOSOLUCIÓN y en aquellos en que el terreno es de propiedad del ISSFA.

En lo referente al mercado que atiende podemos identificar, que a nivel global se ha atendido en el 2004 las necesidades y requerimientos de soluciones habitacionales en los siguientes porcentajes:

- Militares en un 35.2%
- Civiles en un 64.8%

Observación:

Es prioritario que la Administración logre captar su mercado cautivo y se cumpla su misión, que es la de atender en primera instancia a la población militar.

La Gerencia Comercial debe ser la generadora de la información que identifique y proponga aquellos nuevos proyectos que son requeridos por su mercado meta, y del cual poco se conoce pues no se ha realizado las investigaciones necesarias para soportar y presentar un adecuado Plan de Marketing y Ventas acorde con lo solicitado durante el 2004.

Es necesario que la Gerencia Comercial sea liderada por un profesional técnico y con experiencia, que le permita ejecutar actividades de marketing y ventas.



PROYECTO	DESCRIPCIÓN	UNIDADES		TOTAL UNIDADES	%		
		Militar	Civil		Militar	Civil	
AMAGASÍ DEL INCA	LOTES DE TERRENO	112	143	255	43.9%	56.1%	
DINASTÍA	DEPARTAMENTOS	1	27	28	3.6%	96.4%	
	LOCALES COMERCIALES	1	8	9	11.1%	88.9%	
GERANEOS II (I ETAPA)	CASAS DE DOS PISOS	4	6	10	40.0%	60.0%	
PARAÍSO DEL SUR	Manzana 14 - p	CASAS DE DOS PISOS	29	7	36	80.6%	19.4%
		CASAS DE UN PISO	10	6	16	62.5%	37.5%
		DEPARTAMENTOS	2	7	9	22.2%	77.8%
		LOCALES COMERCIALES	0	1	1	0.0%	100.0%
Manzana 13-O	CASAS DE DOS PISOS	22	15	37	59.5%	40.5%	
	CASAS DE UN PISO	5	5	10	50.0%	50.0%	
	DEPARTAMENTOS	3	0	3	100.0%	0.0%	
Manzana 16-I	CASAS DE DOS PISOS	9	28	37	24.3%	75.7%	
	CASAS DE UN PISO	3	7	10	30.0%	70.0%	
RICUARTE I	CASAS DE DOS PISOS	9	1	10	90.0%	10.0%	
	CASAS DE UN PISO	4	2	6	66.7%	33.3%	
HUANCAVILCA	Sector Uno	CASAS DE DOS PISOS	147	174	321	45.8%	54.2%
		CASAS DE UN PISO	194	201	395	49.1%	50.9%
	Sector Dos	CASAS DE DOS PISOS	37	185	222	16.7%	83.3%
		CASAS DE UN PISO	67	127	194	34.5%	65.5%
	Sector Tres	MODELO 2	37	148	185	20.0%	80.0%
		CASAS DE DOS PISOS	3	19	22	13.6%	86.4%
		CASAS DE UN PISO	1	51	52	1.9%	98.1%
	Sector Cuatro	MODELO 2	0	2	2	0.0%	100.0%
		CASAS DE DOS PISOS	12	48	60	20.0%	80.0%
		CASAS DE UN PISO	1	51	52	1.9%	98.1%
		MODELO 2	13	68	81	16.0%	84.0%
	TOTAL		726	1337	2063	35.2%	64.8%

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCION

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

4. ANALISIS FINANCIERO

Los Estados Financieros de la Empresa, debidamente revisados, ajustados, auditados y cortados al 31 de diciembre del 2004, me fueron proporcionados el 13 de Abril del 2005, 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\$ 7'668.172,86; 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 2004

ACTIVOS				PASIVOS	
Corriente		4,662,673.86		Corriente	1,488,195.35
Caja General	54,278.18			Cuentas por pagar a CIAS. Relacionadas	625,812.74
Fondos Manejados por terceros	2,649.13			Cuentas por pagar proveedores	169,435.48
Bancos	559,904.71			Obligaciones sociales por pagar	82,808.40
Inversiones	750,000.01			Obligaciones fiscales por pagar	470,938.07
Cuentas por Cobrar	2,580,296.56			Otras cuentas por pagar	138,758.62
Otras cuentas por cobrar	6,473.17			Cuentas por pagar cliente proyectos	442.04
Impuestos anticipados	400,997.83				
Inventarios	308,074.27			Diferidos	5,147,611.53
Obras en Proceso	2,899,533.07	2,899,533.07		Otros pasivos	69,874.35
Fijo		94,812.01		TOTAL PASIVOS	6,705,681.23
Depreciables	174,725.27				
Depreciación acumulada	-79,913.26			PATRIMONIO	
				Capital Social	641,000.00
Diferidos	10,653.92	10,653.92		Reservas	64,005.04
				Reserva de Capital	984.82
Otros Activos	500	500		Utilidad del ejercicio	256,501.77
				TOTAL PATRIMONIO	962,491.63
TOTAL ACTIVOS		7,668,172.86		TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	7,668,172.86

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.							
ANÁLISIS COMPARATIVO DEL BALANCE GENERAL 2002, 2003 Y 2004							
	2,002	2,003	2,004	Diferencia		% Variación	
				2002 - 2003	2003 - 2004	2002 - 2003	2003 - 2004
ACTIVOS							
Corriente	1,312,506	2,757,106	4,662,674	1,444,600	1,905,568	110%	69%
Fijo	92,123	97,547	94,812	5,424	- 2,735	6%	-3%
Obras en Proceso	2,843,309	1,874,251	2,899,533.07	- 969,058	1,025,282	-34%	55%
Otros Activos	500	500	11,154	-	10,654		2131%
TOTAL ACTIVOS	4,248,438	4,729,404	7,668,173	480,966	2,938,769	11%	62%
PASIVOS							
Corriente	3,502,005	3,747,806	1,326,101	245,801	- 2,421,705	7%	-65%
Diferidos	-	-	5,147,612	-	5,147,612		
Otros Pasivos	-	-	69,874	-	69,874		
TOTAL PASIVOS	3,502,005	3,747,806	6,543,587	245,801	2,795,781	7%	75%
PATRIMONIO							
Capital	641,000	641,000	641,000	-	-		0%
Reservas	8,787	14,886	35,499	6,099	20,613	69%	138%
Reserva de Capital	985	985	985	-	0	0%	0%
Utilidad del Ejercicio	95,661	324,727	447,102	229,066	122,375	239%	38%
TOTAL PATRIMONIO	746,433	981,598	1,124,586	235,165	142,988	32%	15%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4,248,438	4,729,404	7,668,173	480,966	2,938,769	11%	62%

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.

El análisis comparativo entre el 2003 y 2004, demuestra que el Activo se incrementó en US\$ 2'938.769 equivalente al 62%, que principalmente se debe al aumento de las cuentas del Activo Corriente en US\$ 1'905.568 y las Obras en Proceso en US\$ 1'025.282.

El Activo está constituido principalmente por:

- El Activo Corriente que constituye el 60,81%
- Las Obras en Proceso que constituye el 37,81%
- El Activo Fijo que constituye el 1,24%
- Los Activos Diferidos que constituye el 0,14%
- Otros Activos que constituye el 0,01%

ACTIVO	7,668,172.86	100.00%
ACTIVO CORRIENTE	4,662,673.86	60.81%
CAJA GENERAL	54,278.18	0.71%
FONDOS MANEJADOS POR TERCEROS	2,649.13	0.03%
BANCOS	559,904.71	7.30%
INVERSIONES	750,000.01	9.78%
CUENTAS POR COBRAR	2,580,296.56	33.65%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	6,473.17	0.08%
IMPUESTOS ANTICIPADOS	400,997.83	5.23%
INVENTARIOS	308,074.27	4.02%
OBRAS EN PROCESO	2,899,533.07	37.81%
ACTIVO FIJO	94,812.01	1.24%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	94,812.01	1.24%
DEPRECIABLES	174,725.27	2.28%
DEPRECIACION ACUMULADA	79,913.26	1.04%
ACTIVOS DIFERIDOS	10,653.92	0.14%
Gastos Sistema Adm. Finan. Computarizado	15,980.00	0.21%
(Amortización Acumulada)	- 5,326.08	-0.07%
OTROS ACTIVOS	500.00	0.01%
Inversiones a Largo Plazo	500.00	0.01%

Activo Corriente

El Activo Corriente representa el 60,81% del Activo Total

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

- Caja General es de US\$ 54.278,18 que representa el 0,71%; dicho valor está correctamente conciliado y refleja el saldo de cada una de las cuentas bancarias.
- Los Fondos Manejados por Terceros es de US\$ 2.649,13 que representa el 0,03%
- Bancos es de US\$ 559.904,71 que representa el 7,30%
- Las Inversiones son de US\$ 750.000,01 que representan el 9,78%; 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.
- Las Cuentas por cobrar se encuentran en US\$ 2'580.296,56 que representa el 33,65%.
- Existen Otras Cuentas por Cobrar que ascienden a US\$ 6.473,17 lo que representa el 0,08%.
- Impuestos Anticipados por US\$ 400.997,83 lo que representa el 5,23%.
- Los Inventarios representan US\$ 3'207.607,34 que representa el 4,02%.

Obras en Proceso

Las Obras en Proceso son de US\$ 2'899.533,07 que representan el 37,81%; cuyos proyectos en ejecución son:

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

Activo Fijo

El Activo Fijo representa el 1,24% 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	30,951	20
Maquinaria y Equipos de Construcción	80,483	10
Muebles y Equipos de Oficina	32,422	10
Equipos de Cómputo	20,609	33.3
Instalaciones	1,200	10
Activos Fijos Cuenca	9,060	
Propiedad Planta y Equipo	174,725	
Menos: Depreciación Acumulada	- 79,913	
Total Activo Fijo		94,812

Observación:

Documentos y Cuentas por Cobrar

Existe un rubro considerable, que corresponde a Proyectos por US\$ 2'580.568,64; dichos montos en cada uno de los proyectos deben ser gestionados lo más pronto posible para su recuperación. Consideración especial a la cuenta pendiente por Fiducia Huancavilca por US\$ 433.637,05.

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.

El análisis comparativo entre el 2003 y 2004, demuestra que el Pasivo y Patrimonio se incrementó en US\$ 2'938.769 equivalente al 62%, que principalmente se debe al aumento de las cuentas del Pasivo Diferido en US\$ 5'147.612, Otros Pasivos en US\$ 69.874, Reservas US\$ 20.613 y Utilidad del Ejercicio en US\$ 122.375.

PASIVO

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

El comportamiento del Pasivo del 2004 versus el 2003, ha decrecido en el 65%.

Para el 2004, el Pasivo representa el 85,33% del Pasivo y Patrimonio Total.

➤ El Pasivo está constituido por el Pasivo Corriente que corresponde principalmente a:

- Cuentas por Pagar Relacionadas representan el 8,16%
- Obligaciones fiscales por Pagar representan el 6,14%
- Cuentas por Pagar Proveedores representa el 2,21%

PASIVO	6,705,681.23	87.45%
PASIVO CORRIENTE	1,488,195.35	19.41%
CUENTAS POR PAGAR CIAS. RELACIONADAS	625,812.74	8.16%
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	169,435.48	2.21%
OBLIGACIONES SOCIALES POR PAGAR	82,808.40	1.08%
OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR	470,938.07	6.14%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	138,758.62	1.81%
CUENTAS POR PAGAR CLIENTES PROYECTOS	442.04	0.01%

PASIVOS DIFERIDOS	5,147,611.53	67.13%
ANTICIPOS CLIENTES	5,147,611.53	67.13%
OTROS PASIVOS	69,874.35	0.91%
FONDOS DE GARANTIA	69,874.35	0.91%

Observaciones:

Depósitos sin Conceptos

En el pasivo se registran "Depósitos sin Conceptos" de clientes no identificados por la cantidad de US\$ 136.048,07

Los depósitos realizados son 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. Es necesario que se coordine con la entidad financiera y se establezca el proceso que permita a INMOSOLUCION establecer a ciencia cierta de quien son los depósitos realizados.

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 un monto por pagarse al ISSFA por US\$ 350.043,44.

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%.

El comportamiento del Patrimonio del 2004 versus el 2003, se ha incrementado en el 15%.

Para el 2004, el Patrimonio representa el 14,67% del Pasivo y Patrimonio Total

El Patrimonio esta conformado principalmente por:

- El Capital y Reservas que representa el 9.21%
- La Utilidad del Ejercicio que representa el 3.35 %

PATRIMONIO	962,491.63	12.55%
CAPITAL Y RESERVAS	705,989.86	9.21%
CAPITAL SOCIAL	641,000.00	8.36%
RESERVAS	64,005.04	0.83%
RESERVA DE CAPITAL	984.82	0.01%
UTILIDADES	256,501.77	3.35%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	256,501.77	3.35%
Utilidades año 2004	256,501.77	3.35%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	7,668,172.86	100.00%

Handwritten signature or mark

4.2 ESTADO DE RESULTADOS – Cuadro 2

Los resultados obtenidos por la Inmobiliaria INMOSOLUCION S.A., durante el 2004 demuestran que la situación de la empresa ha mejorado con respecto al 2003. La utilidad del ejercicio 2004 es de US\$ 447.102,19.

INGRESOS	3,307,708.30	100.00%
COSTOS	2,323,040.03	70.23%
UTILIDAD BRUTA	984,668.27	29.77%
GASTOS	537,566.08	16.25%
UTILIDAD (PERDIDA DEL EJERCICIO):	447,102.19	13.52%
15% TRABAJADORES	67,073.46	2.03%
25% IMPUESTO A LA RENTA	95,020.74	2.87%
UTILIDAD NETA	285,007.99	8.62%

Con respecto al Total Ingresos, para el 2004, tenemos:

- Los Costos representan el 70.23%
- La Utilidad Bruta representa el 29.77%
- Los Gastos representan el 16.25%
- La Utilidad del Ejercicio representa el 13.52%
- La Utilidad Neta representa el 8.62%

INGRESOS

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

El ingreso total para el 2004 fue de US\$ 3'233.923 que fue inferior en el 15% con respecto al 2003.

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 total para el 2004 fue de US\$ 2'330.900 que fue inferior en el 20% con respecto al 2003.

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.

El gasto total para el 2004 fue de US\$ 455.921 que fue inferior en el 29% con respecto al 2003.

Los gastos se registran en base a lo devengado.

**ANALISIS PRESUPUESTO VS. EJECUCION 2003 - 2004
PROYECTOS ISSFA**

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	392,564.35	1,448,069.44	714,742.83	44,844.11	2,600,220.73
Total Costos	860,452.25	277,714.73	623,313.55	63,809.74	1,825,290.27
Costos Directos	698,685.01	166,262.04	506,080.82		1,371,027.87
Costos Indirectos	161,767.24	111,452.69	112,080.73		385,300.66
Utilidad	- 467,887.90	1,170,354.71	91,429.28	- 18,965.63	774,930.46

POR EJECUTAR 2004	Dinastía	Amagasi	Paraíso del Sur	P. Inglés	Totales
Total Ingresos	1,736,077.75	7,659,040.99	487,147.72	92,784.15	9,975,050.61
Total Costos	992,340.95	7,462,543.04	439,037.05	74,376.27	8,968,297.31
Costos Directos	843,965.04	6,672,391.81	363,983.42		7,880,340.27
Costos Indirectos	148,375.91	790,151.23	75,053.63	74,376.27	1,087,957.04
Saldos	743,736.80	196,497.95	48,110.67	18,407.88	1,006,753.30

EJECUTADO 03 y 04	Dinastía	Amagasi	Paraíso del Sur	P. Inglés	Totales
Total Ingresos	2,086,534.90	5,142,562.02	1,072,080.91	74,481.42	8,375,659.25
Total Costos	1,753,687.59	2,410,094.82	888,345.01	53,709.84	5,105,837.26
Utilidad	332,847.31	2,732,467.20	183,735.90	20,771.58	3,269,821.99

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%	72%	86%
Costos Directos	72%	75%	72%		74%
Costos Indirectos	15%	10%	16%		11%
Utilidad	13%	15%	12%	28%	14%

% EJECUTADO DEL PRESUPUESTO 03

EJECUTADO 2003	Dinastía	Amagasi	Paraíso del Sur	P. Inglés	Totales
Total Ingresos	18%	16%	59%	-	21%
Total Costos	46%	4%	59%	-	17%
Costos Directos	45%	2%	58%	-	15%
Costos Indirectos	52%	12%	60%	-	28%

% EJECUTADO DEL PRESUPUESTO 03 y 04

EJECUTADO 03 y 04	Dinastía	Amagasi	Paraíso del Sur	P. Inglés	Totales
Total Ingresos	98%	56%	89%	80%	67%
Total Costos	95%	31%	84%	72%	48%
Utilidad	121%	200%	127%	113%	183%

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

- El Total Costos se encuentran en los niveles del 72 al 88% sobre el Total Ingresos.
- La Utilidad mantiene niveles entre el 12 al 28% sobre el Total Ingresos.
- Ejecutado en el 2004 tenemos:
 - Ingresos
 - Dinastía 98%
 - Amagasi 56%
 - Paraíso del Sur 89%
 - Costos
 - Dinastía 95%
 - Amagasi 31%
 - Paraíso del Sur 84%

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 TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004						
DETALLE	CAPITAL	APORTE			RESULTADOS ACUMULADAS	TOTAL
		FUTURAS	RESERVA	RESERVA		
		CAPITALIZACIONES	LEGAL	DE CAPITAL		
Saldo al 1 de Enero del 2001	24,900.00	50,000.00	4,971.00	985.00	114,998.00	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					95,661.00	95,661.00
Saldo al 1 de enero del 2002	641,000.00	-	8,787.00	985.00	95,661.00	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	-	14,886.00	985.00	324,727.00	961,598.00
Participación trabajadores e impuesto a la renta					118,595.00	118,595.00
Apropiación de reserva legal			20,613.00		20,613.00	-
Distribución dividendos					185,519.00	185,519.00
Incremento de Capital						
Utilidad neta del año					447,102.00	447,102.00
Saldo al 1 de enero del 2004	641,000.00	-	35,499.00	985.00	447,102.00	1,124,586.00

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 TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004		
Flujo de Fondos generados por actividades de operación:	2,003	2,004
Efectivo recibido de clientes	3,184,109	1,956,538
Efectivo pagado a proveedores	- 2,591,216	- 831,382
Pago a empleados y funcionarios	- 213,889	- 179,270
Intereses pagados	- 1,828	-
Compañías relacionadas	462,257	- 346,657
Otros ingresos netos	37,975	73,785
Fondos netos provistos por actividades de operación	877,408	673,014
Flujos de Fondos aplicados a las actividades de inversión:		
(incremento) disminución de Activo fijo neto	- 24,967	- 33,778
(incremento) disminución de Cargos Diferidos neto	- 24,967	- 15,980
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	- 24,967	- 49,758
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:		
Participación trabajadores y empleados e impuesto a la renta	- 34,728	- 118,595
Aporte de capital accionista		
Distribución de dividendos	- 54,835	- 185,519
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	- 89,563	- 304,114
Aumento (Disminución) neta de fondos	762,878	319,142
Efectivo al principio de año	284,811	1,047,690
Efectivo de inversiones a fin del año	1,047,689	1,366,832
Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provisto por actividades de operación		
Utilidad (Pérdida) neta del año	324,727	449,157
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	19,543	36,513
Amortización		5,326
	344,270	490,996
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	- 378,488	- 1,224,168
Inventarios	- 265,995	- 30,000
Obras en curso	969,058	- 1,027,337
Gastos anticipados	- 37,237	- 332,521
Cuentas y documentos por pagar	- 3,625	2,711,735
Anticipo de clientes	-	-
Obligaciones laborales	1,281	- 1,912
Obligaciones fiscales	248,145	86,221
Fondos netos provistos por actividades de operación	877,409	673,014

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 **3,13**; lo que significa que se tiene US\$ 3,13 para atender US\$ 1.0 de deuda a corto plazo. Para el año 2003 fue de 0.74
- La **liquidez** de la empresa se encuentra en **2,93** lo que significa que la empresa tiene US\$ 2,93 para atender US\$ 1.0 de deuda a corto plazo. Para el año 2003 fue de 0.66
- La **prueba ácida** que considera las cuentas de no fácil recuperación, tiene un nivel de índice de liquidez del **2,93**. Para el 2003 fue de 0.66
- El **capital de trabajo** de US\$ 3'174.478,51 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 **10%** del capital esta invertido en inventarios. Para el 2003 fue del 28%.
- El **87%** 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. Para el 2003 fue del 79%.
- El **9%** de los **activos** corresponde a los **accionistas**. Para el 2003 fue del 14%.
- El **rendimiento del negocio** es del **40%** frente al Capital y Reservas invertido (Patrimonio Neto). Cuyo rendimiento es superior al costo de oportunidad del dinero en el mercado ecuatoriano. Para el 2003 fue del 51%.

CUADRO 5					
LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.					
INMOBILIACION					
ANALISIS FINANCIERO DEL BALANCE GENERAL 2004					
INDICE	MONTOS			RESULTADO	MARGEN
Solvencia	Activo corriente	4,662,673.86		3.13	1,5 a 2,5
	Pasivo corriente	1,488,195.35			
	Dispone de US\$ 3.13 para atender US\$ 1,00 de deuda a corto plazo				
Liquidez	Activo corriente - Inventarios	4,662,673.86	308,074.27	2.93	>1
	Pasivo corriente	1,488,195.35			
	Dispone de US\$ 2.93 para atender US\$1,00 de deuda a corto plazo				
	% Inventario frente al Activo Corriente			6.61%	
Prueba Ácida	Activo corriente - Inventarios- Ctas. No Recuperación	4,662,673.86	308,074.27	2.93	>1
	Pasivo Corriente	1,488,195.35	0		
Capital de Trabajo	Activo corriente - Pasivo corriente	4,662,673.86	1,488,195.35	3,174,478.51	
Puede enfrentar las operaciones normales de la empresa.					
Razón Inventarios - Capital de Trabajo	El 10% del capital de trabajo esta invertido en inventarios.			0.10	
Solidez o Endeudamiento	Pasivo Total	6,705,681.23		0.87	0,4 a 0,5
	Activo Total	7,668,172.86			
	87% propiedad del activo esta influencia por los acreedores				
Patrimonio	Capital Propio o Neto	705,989.86		0.09	
	Activo Total	7,668,172.86			
	9% del activo total corresponde a los accionistas				
Rentabilidad	Utilidad Neta + Reservas	256,501.77	28,506.22	0.40	
	Capital Propio o Neto	705,989.86			
La tasa de rentabilidad es del 40%					