

ÍNDICE

INFORME DE COMISARIO

RESEÑA HISTÓRICA

CONSTITUCIÓN

GERENTE GENERAL

OBJETO SOCIAL

PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

RECURSOS HUMANOS

Directorio

Presidencia de la Compañía

Gerencia General

Comisario

ORGANIZACIÓN

Manuales

Libro de Actas de Accionistas y Directorio

Reformas Estatutarias

Evaluación de Sistema Constructivo

Propuesta de Políticas a Implantar

MARKETING

GESTIÓN TÉCNICA

GESTIÓN COMERCIAL

Quito

Guayaquil

Cuenca

ANÁLISIS FINANCIERO Y CONTABLE

BALANCE GENERAL



Pasivo Corto Plazo a Pasivo Total

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD

Rendimiento sobre el Activo Operativo

Rendimiento sobre el Activo Total

Margen

Rotación

Rendimiento sobre Capital Contable

ANEXOS

- Cuadro 1. Balance General Activos
- Cuadro 2. Balance General Pasivos y Patrimonio
- Cuadro 3. Balance de Resultados Ingresos
- Cuadro 4. Balance de Resultados Egresos
- Cuadro 5. Evolución del Patrimonio
- Cuadro 6. Estado de Flujo de Fondos
- Cuadro 7. Indicadores de Liquidez
- Cuadro 8. Estructura Financiera
- Cuadro 9. Indicadores de Rentabilidad

A. ABREVIATURAS

\$ Dólares Estadounidenses

ISSFA Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas

UGSE Unidad de Gestión y Supervisión Empresarial

NEC 17 Normas Ecuatorianas de Contabilidad No. 17 Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de Dolarización

FF.AA. Fuerzas Armadas



INFORME DEL COMISARIO

26 de Abril de 2006

Señor Brigadier General
Rodrigo Jarrín Durango
Director General del ISSFA
PRESIDENTE
"INMOSOLUCIÓN S. A."

Señor Coronel (SP) Ing.
Milton Córdova A.
GERENTE GENERAL
"INMOSOLUCIÓN S. A."

1. Fui nombrado Comisario de la Compañía Inmosolución mediante resolución No.01 de Junta General Universal de Accionistas, del 07 de septiembre de 2005, fecha desde la cual asumo las funciones como tal, y por tanto, las responsabilidades que de ellas se derivan. Dejo en claro que el Ex Comisario, Ingeniero Eddy Castillo, no presentó informe final de su gestión, al haber presentado su renuncia en el mes de junio de 2005, razón por la cual, el análisis acerca de los Estados Financieros lo he realizado sobre el ejercicio económico 2005, no obstante hago hincapié de que a partir de septiembre de ese año asumo personalmente el análisis y evaluación de los mismos.
2. 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 del 2005. 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.



3. 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 2005, 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.
4. 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.
5. En mi opinión, los estados financieros, 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 2005, 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.
6. Existen observaciones a la administración que deben ser corregidas y aspectos que deben mejorar en los procesos de control interno.



Ing. Hernán A. Vásquez Martínez.

COMISARIO DE INMOSOLUCIÓN S. A.



RESEÑA HISTÓRICA

CONSTITUCIÓN

Sociedad Anónima de Derecho Privado, constituida el **13 de Enero de 1999** mediante escritura pública 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.

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.

Con fecha **24 de abril del 2000** se protocoliza el aumento el capital autorizado a \$48.000 el capital suscrito a \$24.000 y se reforman los estatutos sociales.

Mediante escritura pública otorgada el **8 de mayo del 2001** se incrementa el 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 QD.2985 del **15 de junio del 2001** la Superintendencia de Compañías aprueba la conversión del capital autorizado y suscrito, de sucres a dólares.

GERENTE GENERAL

Cml. (SP) Ing. Milton Guillermo Córdova Albán

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.

ACCIONISTAS	%	CAPITAL S
ISSFA	100%	641.000,00
CAPITAL	100%	641.000,00



GESTIÓN ADMINISTRATIVA

RECURSOS HUMANOS

Directorio

En Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas el 9 de febrero del 2005 se resolvió incorporar al Jefe del FONIFA como miembro con voto al Directorio de la Empresa, el 27 de Abril del 2005 en Sesión Ordinaria de Directorio, se posesionó como vocal principal al Jefe del FONIFA, Ing. Marco Fernández Tutasig.

Presidencia de la Compañía

En Enero del 2005 se designó y constituyó al señor Brigadier General Rodrigo Jarrín como Presidente de la compañía, conforme lo establece el artículo Vigésimo Séptimo del Estatuto Social.

Gerencia General

En Sesión Ordinaria de Directorio celebrada el 23 de septiembre del 2005 se reeligió por unanimidad al señor Coronel Milton Córdova Albán como Gerente General de la compañía para el periodo comprendido entre el 23 de septiembre del 2005 al 23 de septiembre 2007, según lo establece el Estatuto de la Compañía.

Comisario

En el mes de Junio del 2005 renunció el Comisario de la compañía, ingeniero Eddy Castillo, y en su lugar se contrató al ingeniero Hernán Vásquez Martínez, quien fue designado como Comisario en Junta General Universal de Accionistas el 07 de septiembre del 2005, con base a la normativa de la Ley de Compañías Art.277.

Personal

En el año 2005 INMOSOLUCIÓN S.A. laboró con 49 empleados, 33 constan en rol de pagos y 16 son tercerizados. 42 trabajan en Quito, 4 en Guayaquil y 3 en la sucursal de Cuenca.

En el primer semestre del 2005 se determinó que existían Contratos Laborales a plazo fijo que no estaban actualizados los cargos, funciones y sueldos, en igual condición se encontraron las fichas del personal con sus hojas de vida, al final del año se han actualizado varias de las carpetas y se tiene planificado para el 2006 culminar con esta actividad.

La UGSE en el año 2005 realizó el análisis de los perfiles profesionales de los empleados de la Compañía a fin de dar cumplimiento a la resolución de Directorio del 27 de abril del 2005, dichos perfiles al igual que la Tabla Salarial rigen a partir del año 2006 conforme lo resuelto en Directorio el 16 de febrero del 2006.



ORGANIZACIÓN

Manuales

INMOSOLUCIÓN S.A. cuenta con un Reglamento Interno Administrativo y Manual de Funciones actualizado al 9 de Julio del 2004, que permite el control de los materiales de oficina, personal, movilización entre otros. El Departamento Administrativo Financiero se encuentra realizando modificaciones al Reglamento Interno y al Manual de Funciones para su futura aprobación.

Libro de Actas de Accionistas y Directorio

La empresa cuenta con el libro de Actas de Accionistas y de Directorio debidamente legalizadas y sustentadas con los respectivos documentos habilitantes, sin embargo en el año 2005 falta legalizar tres Actas de Directorio (No. 37,40 y 42) por el vocal de la Fuerza Naval, en todos los casos.

Se ha dado cumplimiento a las resoluciones emanadas en las Juntas de Accionistas y Sesiones de Directorio celebradas en el año 2005.

Reformas Estatutarias

En Marzo del 2005 se realizó la última reforma estatutaria, quedando pendiente la codificación de los Estatutos de la Compañía.

Evaluación de Sistema Constructivo

En Agosto del 2005, el ISSFA a través de un convenio de colaboración estudiantil con los Oficiales alumnos de la ESPE, los señores Capitán Velásquez Xavier y Teniente Pacheco Rommel, realizaron una Evaluación técnica del sistema constructivo en el Proyecto Quitumbe, mismo que fue presentado en Sesión de Directorio el 7 de septiembre del 2005 siendo su principal recomendación el uso adecuado de varillas de hierro, diámetro de columnas y tiempo de fraguado de las lozas, para evitar problemas de grietas y humedad en uniones y paredes que fueron detectadas por los Pasantes en sus visitas a los proyectos de vivienda desarrollados por INMOSOLUCIÓN.

Propuesta de Políticas a Implantar

En cuanto a los Informes técnicos presentados por la Compañía para la adquisición de materiales, es necesario que la Empresa convoque a reunión de Directorio para el análisis y adjudicación de obras, en un máximo de 8 días, posteriores es a la recepción de ofertas, a fin de proporcionar mayor agilidad en la ejecución de obras programadas por la Compañía. Una vez liquidados los proyectos se deberán protocolizar las Actas de Liquidación y revocarse los mandatos de los diferentes proyectos a través de escrituras públicas.



MARKETING

Luego de realizar un análisis pormenorizado del Plan de Marketing 2005 con el Gerente de Comercialización, Coronel Mario Bonilla, se determinó que no disponen de los estudios de mercado pertinentes que sustenten dicha propuesta, ante lo cual dicha gerencia realizó los estudios en el último semestre. Para el año 2006 se tiene establecido el esquema para la realización de este documento a fin de que se pueda ejecutar y alcanzar sus objetivos.

Cabe destacar que en el último trimestre del 2005 se realizaron promociones de comercialización en los proyectos difíciles de venta tales como los departamentos de Paraíso del Sur en la ciudad Quitumbe y en el Conjunto Geranios.

A través del Internet, específicamente de la página web de la Empresa se podrá ampliar el mercado ya que los consumidores encontrarán los proyectos que Inmosolución S.A. proporciona, por tanto se deberá actualizar constantemente dicha página a fin de proporcionar información oportuna al usuario y potencial cliente que visita el portal.

GESTIÓN TÉCNICA

Inmosolución desde su constitución el 13 de enero de 1999 ha ejecutado y vendido los siguientes proyectos:

PROYECTOS	Nº VIVIENDAS	ESTADO
San Francisco (Casas 1 planta)	12 Viviendas	Entregadas
Los Claveles (Casas de 1 y 2 plantas)	13 Viviendas	Entregadas
Geranios 1 (Casas de 1 y 2 plantas)	45 Viviendas	Entregadas
Paraíso del Norte (casas de 1 y 2 plantas)	98 Viviendas	Entregadas
Ruta del Sol (Casas de 2 plantas)	89 Viviendas 4 Locales Comerciales	Entregados
Limonar (Casas de 2 plantas)	45 viviendas	Entregadas
Edificio Estrella (Dpto de 3 dormitorios)	3 Departamentos	Entregados
Paraíso del Sur Mz. 14-P (Casas de 1 y 2 plantas)	47 Viviendas 8 Departamentos 3 Locales Comerciales	Entregados
Huancavilca Mz. A,B,C,D,F,H,M,I,E-1, E-2 y G (*)	1705 Viviendas	Entregadas

(*) Nota: Inmosolución no construye en Huancavilca, forma parte de un convenio de Asociación por lo cual recibe honorarios de fiscalización, comisiones por ventas y honorarios por promoción.

Adicionalmente el Programa Construcciones incluye los siguientes proyectos:

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, de las cuales hasta la fecha se están desarrollando las manzanas 13-0, 16-I, 17-J, 15-Q y 14-P de acuerdo al siguiente detalle:



Mz 13-O comprende una superficie de 10.630.45 m², la construcción de la manzana se planificó en dos etapas, la primera, en un 100 % terminado y en proceso de venta y entrega, cuenta con 37 viviendas de dos pisos, 10 viviendas de un piso unifamiliares, 2 bloques multifamiliares que contienen 18 departamentos, una guardería, un salón comunal, 1 local comercial y 101 estacionamientos.

En la segunda etapa, se construirá 13 bloques de departamentos multifamiliares que contienen 81 unidades.

El total de unidades de vivienda en las dos etapas se planificó en 99 departamentos y 47 casas.

Mz 16-I, comprende una superficie de 10.630,45m², su construcción se divide en dos etapas: en la primera, en un 85% terminado y en proceso de venta y entrega, consta de 37 viviendas de dos pisos, 10 viviendas de un piso unifamiliares, 2 bloques multifamiliares con 18 departamentos, 1 guardería, 1 salón comunal, 1 local comercial y 103 estacionamientos.

En la segunda etapa se construirán 13 bloques de departamentos multifamiliares que contienen 81 unidades.

El total de unidades de vivienda en las dos etapas se planificó en 99 departamentos y 47 casas.

Para la primera etapa, se estimó un tiempo de construcción de 12 meses a partir del mes de Enero hasta Diciembre del 2005, sin embargo su inicio fue a partir del mes de Marzo.

- **Conjunto Habitacional Geranios II**, esta ubicado en el sector de San José de Morán Parroquia Calderón, al Norte de Quito, en una sección cuyas características de ubicación y entorno, lo convierte en el sector de amplio desarrollo con viviendas para estratos socio económicos medios y medios altos.

El proyecto se desarrolló en tres plataformas, en las cuales se implantarán las viviendas en forma lineal en grupos de 8 unidades, en un terreno con una extensión total de 4.367,00m², Al momento el proyecto se encuentra ejecutado en el 95%.

- **Proyecto Dinastía**, se encuentra ubicado en el norte de la ciudad de Quito en la parroquia Iñaquito, se encuentra construido en un terreno de 943.45 m² con 2 frentes, cuenta con 9 locales comerciales, 7 plantas altas con un total de 37 departamentos, 2 subsuelos con 42 estacionamientos y 20 bodegas

Al momento el proyecto se encuentra ejecutado y entregado en un 100%

- **Proyecto Urbanización Amagasi del Inca**, esta ubicado en la Parroquia el Inca al norte de Quito, esta construido en una extensión de 157.292 m² que dan cabida a 255 lotes de 340 m² c/u aproximados, con un frente de 17 m y 20 m de fondo, las vías



tienen un ancho promedio de 12m y las veredas de ancho 2.50m, todos los lotes tienen acceso directo de las vías internas.

Cuentan con la infraestructura necesaria para que los propietarios puedan dar inicio a la construcción de sus viviendas inmediatamente.

Al momento se encuentra ejecutado y entregado en el 100 %.

- **Proyecto Condominio Ricaurte I**, ubicado en la parroquia Ricaurte, al norte de Cuenca en el barrio El Triunfo. El área de terreno es de 2.500m², su geometría es un trapecioide cuyas dimensiones permiten el emplazamiento de aproximadamente 16 casas, las viviendas unifamiliares se distribuirán en dos bloques de 8 unidades cada uno, dispondrá de un área suficiente para el estacionamiento de un vehículo.

Al momento el proyecto se encuentra terminado y entregado en un 100%.

Los Proyectos en Proceso de Construcción y planificación se detallan en la siguiente tabla

PROYECTO	UBICACION	AREA LOTE	CASAS	DEPTOS	LOCALES	PARQ.	OBSERVACIONES
P-Sur Mz 15-Q	Quitumbe	6,882.00	22	38	16	78	En ejecución 20%
P-Sur Mz 17-J	Quitumbe	7,525.00	45	44	21	124	En ejecución 2%
Torres de Amagasi	Amagasi	2,661.32		42	5	60	En planificación
Oasis del Valle	Sangolquí	6,109.44	28			56	En planificación
Mucho Lote	Guayaquil	6,575.31	95			14	En planificación
P-Sur Mz 12	Quitumbe						En planificación
Torres de Yanuncay	Cuenca						En planificación

GESTIÓN COMERCIAL

QUITO

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 14 -- P

El proyecto cuenta con 52 casas, 10 departamentos y 5 locales comerciales.

Viviendas	Vendidas	Por vender
Casa	52	0
Departamentos	9	1
Locales Com.	1	4

El proyecto ha sido vendido en un 67.7% a Personal Militar y en un 32.8% a Personal Civil.

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 13 -- O

El proyecto cuenta con 47 casas, 18 departamentos y 1 local comercial.



Viviendas	Vendidas	Por vender
Casa	47	0
Departamentos	13	5
Locales Com.	0	1

El proyecto ha sido vendido en un 50.0% a Personal Militar y en un 50.0% a Personal Civil.

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 16 – I

El proyecto cuenta con 47 casas, 18 departamentos y 1 local comercial.

Viviendas	Vendidas	Por vender
Casa	47	0
Departamentos	6	12
Locales Com.	0	1

El proyecto ha sido vendido en un 31.8% a Personal Militar y en un 68.2% a Personal Civil.

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 17 – J

El proyecto cuenta con 44 casas, 8 departamentos y 3 locales.

Viviendas	Vendidas	Por Vender
Casa	43	1
Departamentos	0	8
Locales Com.	0	3

El proyecto ha sido vendido en un 46.5% a Personal Militar y en un 53.5% a Personal Civil.

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 15 – Q

El proyecto cuenta con 22 casas.

Viviendas	Vendidas	Por Vender
Casa	20	2

El proyecto ha sido vendido en un 27.2% a Personal Militar y en un 72.8% a Personal Civil

PROYECTO: GERANIOS II

El proyecto cuenta con 35 casas.



Viviendas	Vendidas	Por Vender
Casa	20	15

El proyecto ha sido vendido en un 25.7% a Personal Militar y en un 74.3% a Personal Civil

PROYECTO: RUTA DEL SOL

El proyecto cuenta con 79 casas y 4 locales.

Viviendas	Vendidas	Por Vender
Casa	76	3
Locales Com.	1	3

El proyecto ha sido vendido en un 28.6% a Personal Militar y en un 71.4% a Personal Civil.

PROYECTO: DINASTÍA

El proyecto cuenta con 38 departamentos y 9 locales.

Viviendas	Vendidas	Por Vender
Departamentos	37	1 (*)
Locales Com.	8	1

El proyecto ha sido vendido en un 22% a Personal Militar y en un 78% a Personal Civil.

(*) *Nota:* Existió la devolución de un departamento, el cual fue negociado inmediatamente y se encuentra en proceso de cierre de venta.

PROYECTO: URBANIZACIÓN JARDINES DE AMAGASÍ

El proyecto cuenta con 255 lotes

Viviendas	Vendidas	Entregado al Cuidador
Lotes	254	1

El proyecto ha sido vendido en un 44% a Personal Militar y en un 56% a Personal Civil.

PROYECTO: TORRES DE AMAGASÍ

El proyecto se encuentra en planificación y en proceso de pre – venta, contará con 42 departamentos y 5 locales comerciales.



PROYECTO: OASIS DEL VALLE

El proyecto se encuentra en planificación y en proceso de pre – venta, contará con 24 casas.

CUENCA

Los Proyectos Ricaurte cuentan con 36 casas discriminadas de la siguiente manera:

Proyectos	Unidades	Vendidas	Por Vender
Ricaurte I	16	16	0
Ricaurte II	20	10	10

El proyecto ha sido vendido el 64% a Personal Militar y el 36% a Personal Civil.

PROYECTO: TORRES DE YANUNCAY

El proyecto se encuentra en planificación y en proceso de pre – venta.

GUAYAQUIL

Inmosolución forma parte de un convenio de Asociación o Cuentas en Participación Huancavilca Ciudad del Norte, en el cual se encarga de la fiscalización, promoción y ventas de los bienes muebles que se construyen, el proyecto cuenta con 1.705 casas:

Manzanas	Unidades	Vendidas	Por Vender
Manzana A	164	164	0
Manzana B	164	164	0
Manzana C	164	164	0
Manzana D	164	162	2
Manzana E	136	135	1
Manzana E-2	52	52	0
Manzana F	64	63	1
Manzana F-1	74	69	5
Manzana G	28	27	1
Manzana H	164	162	2
Manzana I	164	160	4
Manzana J	36	11	25
Manzana K	134	117	17
Manzana L	56	7	49
Manzana M	91	91	0
Manzana M-1	50	46	4

El proyecto ha sido vendido el 33.7% a Personal Militar y el 66.3% a Personal Civil.



ANÁLISIS FINANCIERO CONTABLE

BALANCE GENERAL

ACTIVOS

Inmosolución distribuyó la concentración de sus Activos en: Corrientes 95.6% (\$5'392.079,66) y Fijos en un 4.4% (\$244.374,41), como se detalla a continuación:

ACTIVOS	2004		2005		VARIACIÓN	
	7.680.177,06	100,0%	5.642.231,01	100,0%	-2.037.945,95	-26,5%
ACTIVOS CORRIENTES	7.574.201,36	98,5%	5.392.079,66	95,6%	-2.182.121,70	-28,8%
Inventarios	3.207.607,34	41,8%	2.977.532,80	52,8%	-230.074,54	-7,2%
Construcciones Proceso	2.899.533,07	37,8%	2.614.727,13	46,3%	-284.805,94	-9,8%
Prod. Terminado Casa	177.183,55	2,3%	244.995,99	4,3%	67.812,44	38,3%
Cuentas por Cobrar	2.592.296,56	33,8%	1.551.730,66	27,5%	-1.040.565,90	-40,1%
Cx/C Clientes	1.826.571,39	23,8%	1.286.054,06	22,8%	-540.517,33	-29,6%
Cx/C Clas relacionadas	502.267,79	6,5%	222.289,00	3,9%	-279.978,79	-55,7%
Bancos	559.904,71	7,3%	335.080,10	5,9%	-224.824,61	-40,2%
Inversiones	750.000,01	9,8%	397.756,75	7,0%	-352.243,26	-47,0%
ACTIVOS FIJOS	94.812,01	1,2%	244.374,41	4,3%	149.562,40	157,7%
Propiedad Planta y Equipo	94.812,01	1,2%	244.374,41	4,3%	149.562,40	157,7%

La mayor concentración de Activos Corrientes se dio en los Inventarios con el 52.8% (\$2'977.532,80) y Cuentas por Cobrar 27.5% (\$1'551.730,66).

INVENTARIOS

Están constituidos de: Materiales de Construcción, Construcciones en Proceso (Geranios II, Paraíso del Sur Mz 13-O, Mz 16-I, 17-J y 15-Q) y Productos Terminados (Inventarios de los proyectos Ruta del Sol, Dinastía, Paraíso del Sur Mz. 14-P y Amagás del Inca).

Con relación al 2004 existe un decremento en Activos del 26.5%, debido principalmente a la disminución en cuentas por cobrar, bancos e inversiones.

OBSERVACIÓN:

1. Las Cuentas por Cobrar mantienen un rubro importante especialmente en Clientes debido a que no se contabiliza directamente los abonos realizados.

RECOMENDACIÓN:

- ✓ Realizar convenios con bancos, mediante la creación de cuentas temporales que permitirán acreditar a la cuenta Master de Inmosolución el pago con el detalle del cliente, proyecto, montos y fecha de pago.



PASIVOS Y PATRIMONIO

El Pasivo y Patrimonio alcanzaron \$5'642.731,91 obteniendo un decremento del 26.5% con relación al año anterior (\$2'037.440,95), debido principalmente a la disminución del pasivo.

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2004		2005		VARIACIÓN	
	MONEDAS	POR CIENTO	MONEDAS	POR CIENTO	MONEDAS	POR CIENTO
	7,680,172.86		5,642,731.91		-2,037,440.95	-26.5%

PASIVOS

Los pasivos se concentraron en un 70.2% de los Pasivos y Patrimonio detallados de la siguiente manera:

PASIVOS	2004		2005		VARIACIÓN	
	MONEDAS	POR CIENTO	MONEDAS	POR CIENTO	MONEDAS	POR CIENTO
DIFERIDOS ADMINISTRATIVOS	1,200,911.45	15.6%	1,154,620.04	20.5%	-46,291.41	-3.9%
Cuentas Por pagar	1,326,101.15	17.3%	1,154,620.04	20.5%	-171,481.11	-12.9%
CxP Cias Relacionadas	625,812.74	8.1%	699,962.19	12.4%	74,149.45	11.8%
CxP Proveedores	169,435.48	2.2%	80,428.21	1.4%	-89,007.27	-52.5%
Obligaciones Fiscales	375,917.33	4.9%	94,569.17	1.7%	-281,348.16	-74.8%
Otras CxP	138,758.62	1.8%	245,884.71	4.4%	107,126.09	77.2%
PASIVOS DIFERIDOS	5,158,555.16	67.2%	2,744,419.92	48.6%	-2,414,135.24	-46.8%
Anticipos Clientes	5,158,555.16	67.2%	2,744,419.92	48.6%	-2,414,135.24	-46.8%
Construcciones Propias	5,158,555.16	67.2%	2,744,419.92	48.6%	-2,414,135.24	-46.8%

El mayor peso de los pasivos se concentra en los Diferidos con el 48.7% (\$274'5.369,81) debido a los Anticipos de Clientes de las Construcciones Propias.

Con relación al período anterior los pasivos sufren un decremento del 39.6% debido al cumplimiento de las obligaciones y la disminución de anticipos de clientes.

PATRIMONIO

Su concentró en un 29.8% con relación al Pasivo y Patrimonio de la siguiente manera:

PATRIMONIO	2004		2005		VARIACIÓN	
	MONEDAS	POR CIENTO	MONEDAS	POR CIENTO	MONEDAS	POR CIENTO
Capital y Reservas	677,483.64	8.8%	705,989.86	12.5%	28,506.22	4.2%
Capital Social	641,000.00	8.3%	641,000.00	11.4%	0.00	0.0%
Utilidades	447,102.19	5.8%	978,324.43	17.3%	531,222.24	118.8%



El Capital y Reserva representaron el 12.5%, mientras que la Utilidad el 17.3%, con relación al año anterior tuvo un incremento del 49.8% dado especialmente por el incremento en Utilidades 118.8% (\$531.222,24)

BALANCE DE RESULTADOS

INGRESOS

INGRESOS	2004	2005	VARIACIÓN	
	3,307,708.30	4,239,704.34	931,996.04	28.2%

Los ingresos con relación al año anterior se incrementaron en un 28.2% (\$931.996,04) debido principalmente a la venta del proyecto Amagasi del Inca.

Los Ingresos Operacionales alcanzan el 98,9% de concentración dado exclusivamente por las ventas realizadas por la compañía.

INGRESOS OPERACIONALES	2004	2005	2004	2005	VARIACIÓN	2005
PROYECTOS DE VIVIENDA PROPIAS	2,840,193.34	85.9%	425,197.89	10.0%	-2,414,995.45	-85.0%
Ricaurte Cuenca I (venta)	0.00	0.0%	294,613.30	6.9%	294,613.30	100.0%
SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN	0.00	0.0%	3,824,190.97	90.2%	3,824,190.97	100.0%
Amagasi del Inca (Vtas)	0.00	0.0%	3,824,190.97	90.2%	3,824,190.97	100.0%
(-) DEVOLUCIÓN EN VENTAS	-10,976.66	-0.3%	-246,932.13	-5.8%	-235,955.47	2149.6%
Dinastía (-)	0.00	0.0%	-195,915.26	-4.6%	-195,915.26	100.0%

Con relación al 2004 existe un incremento del 29.7%, aun cuando las devoluciones en ventas fueron más del 2.000% (\$235.955,47) especialmente generadas en Dinastía, los proyectos Ricaurte I y Amagasi del Inca no generaron ingresos en el 2004, los cuales son representativos en el 2005.

Los Ingresos No Operacionales tienen un peso del 1.1%

INGRESOS NO OPERACIONALES	2004	2005	2004	2005	VARIACIÓN	2005
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	49,139.75	1.5%	16,579.79	0.4%	-32,559.96	-66.3%
OTROS INGRESOS	24,645.65	0.7%	29,955.51	0.7%	5,309.86	21.5%
Multas desistimiento Compra-Venta	10,621.83	0.3%	16,562.66	0.4%	5,940.83	55.9%
Otros Ingresos	7,990.47	0.2%	12,669.16	0.3%	4,678.69	58.6%

En comparación al 2004 sufrieron un decremento del 36.9% debido a la disminución de los rendimientos financieros.

EGRESOS

Alcanzaron a \$3'261.379,91, con un incremento del 14% con relación al 2004



EGRESOS	2004		2005		VARIACIÓN	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%
	2,860,606.11		3,261,379.91		400,773.80	14.0%

Costos

COSTOS	2004	%	2005	%	VARIACIÓN	%
Servicios de construcción	1,354,335.85	47.3%	2,234,164.11	68.5%	879,828.26	65.0%
<i>Amagasi del Inca (costo)</i>	0.00	0.0%	1,859,999.89	57.0%	1,859,999.89	100.0%
Fiducia Huancavilca	38,206.26	1.3%	47,422.99	1.5%	9,216.73	24.1%
Administración y Mto. CC P. Ingles	42,822.68	1.5%	40,439.19	1.2%	-2,383.49	-5.6%
Costos en proyectos liquidados	11,762.38	0.4%	107,237.51	3.3%	95,475.13	811.7%
Costo de ventas devoluciones	0.00	0.0%	-179,689.09	-5.5%	-179,689.09	100.0%

Los Costos alcanzaron el 69.9% (\$2'278.652.9) del total de los Egresos, cuyo mayor peso de dio en Servicios de Construcción, Amagasi del Inca con el 57% (\$1'859.999.89). La concentración en el Costo de Ventas Devoluciones alcanzó a -5.5% (\$179.689.09).

Con relación al 2004 los costos disminuyeron en 1.9% (\$44.387,13).

Gastos

GASTOS	2004	%	2005	%	VARIACIÓN	%
Gastos admin. Inmosolución Quito	511,138.59	17.9%	901,348.75	27.6%	390,210.16	76.3%
<i>Gastos de personal</i>	31,032.79	1.1%	289,243.06	8.9%	258,210.31	832.1%
<i>Impuestos y contribuciones</i>	4,702.24	0.2%	60,596.55	1.9%	55,894.31	1188.7%
<i>Arriendos leasing</i>	462,988.45	16.2%	462,988.45	14.2%	0.00	0.0%
Gastos de ventas	7,100.35	0.2%	61,834.24	1.9%	54,733.89	770.9%
<i>Gastos de personal</i>	4,577.53	0.2%	41,481.88	1.3%	36,904.35	806.2%

Los Gastos alcanzaron al 30.1% (\$982.727,01) de los Egresos, donde Arriendos Leasing es el más representativo, seguidos por los gastos de Personal tanto en Administrativos como de Ventas.

UTILIDAD

	2004		2005		VARIACIÓN	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%
INGRESOS	3,307,708.30	100.0%	4,239,704.34	100.0%	931,996.04	28.2%
COSTOS	2,323,040.03	70.2%	2,278,652.90	53.7%	-44,387.13	-1.9%
GASTOS	537,566.08	16.3%	982,727.01	23.2%	445,160.93	82.8%
UTILIDAD	447,102.19	13.5%	978,324.43	23.1%	531,222.24	118.8%

Del total de los Ingresos obtenidos, los Costos alcanzaron el 53.7%, los Gastos el 23.2% y la utilidad el 23.1%, con relación al período anterior, la Utilidad obtiene un crecimiento del 118.8% (\$531.222,24), debido principalmente al cierre del proyecto Amagasi del Inca.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DETALLE	CAPITAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
Saldo al 1 de Enero del 2001	24,000.00	50,000.00	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					95,661.00	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
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	981,598.00
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
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
Participación trabajadores e impuesto a la renta					-162,094.00	-162,094.00
Apropiación de reserva legal			28,506.00		-28,506.00	
Distribución dividendos					-256,502.00	-256,502.00
Utilidad neta del año					978,324.00	978,324.00
Saldo al 1 de enero del 2004	641,000.00	-	64,005.00	985.00	978,324.00	1,684,314.00

ESTADO DE FLUJO DE FONDOS

Estado de Fondos Generados por Actividades de Operación	2005	2004
Efectivo recibido de clientes	4,727,943	1,956,538
Efectivo pagado a proveedores	-5,096,926	-831,382
Pago a empleados y funcionarios	-175,178	-179,270
Intereses pagados	-1,009	-
Compañías relacionadas	354,128	-346,657
Otros ingresos netos	29,688	73,785
Fondos netos provistos por actividades de operación	-161,354	673,014
Flujos de Fondos Aplicados a las Actividades de Inversión:		
(incremento) disminución de Activo fijo neto	-52,527	-33,778
(incremento) disminución de Cargos Diferidos neto		-15,980
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	-52,527	-49,758
Flujo de Fondos Provenientes de Actividades de Financiamiento:		
Participación trabajadores y empleados e impuesto a la renta	-162,094	-118,595
Aporte de capital accionista		
Distribución de dividendos	-256,502	-185,519
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	-418,596	-304,114
Aumento (Disminución) neta de fondos	-632,477	319,142
Efectivo al principio de año	1,366,832	1,047,690
Efectivo de inversiones a fin del año	734,355	1,366,832
Conciliación del Resultado Neto del Período con el Flujo de Fondos Provisto por Actividades de Operación		
Utilidad (Pérdida) neta del año	978,324	449,157
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	23,965	36,513
Amortización	5,376	5,326
	1,007,665	490,996
Cambios en Activos y Pasivos Corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	1,032,080	-1,224,168
Inventarios	-175,732	-30,000
Obras en curso	284,806	-1,027,337
Gastos anticipados	274,996	-332,521
Cuentas y documentos por pagar	-2,310,239	2,711,735
Anticipo de clientes	-	-
Obligaciones laborales	6,418	-1,912
Obligaciones fiscales	-281,348	86,221
Fondos netos provistos por actividades de operación	161,354	673,014



INDICADORES FINANCIEROS

ANÁLISIS DE LIQUIDEZ

Razón Circulante.

La empresa mantuvo **\$4.67** para cubrir con una deuda de \$1.00.

Prueba del Ácido.

La empresa mantuvo **\$2.09** 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 **0.16**. Este índice nos indica que los medios de financiamientos han sido equilibrados en montos y tiempos.

Razón del Efectivo a Pasivo Circulante.

Se observa un efectivo de **0.75** Es suficiente en el manejo de pago sobre obligaciones en un plazo menor a un año.

Período Promedio de Cobro.

De los datos recopilados, Inmosolución hizo líquidas las cuentas por cobrar en un período de **133 días**, de las ventas realizadas en un año.

Período de Venta de Inventarios

Los inventarios en promedio tuvieron un tiempo de **470 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 el cual fue alrededor de **603 días**.

Capital de Trabajo

Alcanzó a **\$4' 237.459,62**, para cumplir con las obligaciones corrientes.

Rentabilidad

El rendimiento del Negocio fue del **37%**, frente al Patrimonio Neto.



ESTRUCTURA FINANCIERA

Palanca Financiera.

Por cada \$. 1.00 de Capital que la Empresa posee, tiene una deuda de **\$2.35**.

Capital Contable a Activo.

Podemos observar que los activos son financiados en un **30%**, 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 **70%**.

Pasivo Corto Plazo a Pasivo Total

El **29%** 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

Rendimiento sobre el Activo Operativo.

Se puede observar que el rendimiento sobre los activos operativos fue del **17%**, superando la tasa pasiva.

Rendimiento sobre el Activo Total.

El rendimiento de los Activos totales correspondió al **11%**, mismos que resultan superiores a la tasa pasiva, la empresa aprovecha los recursos con los que cuenta y obtiene.

Margen.

El margen bruto de utilidad fue del **15%**.

Rotación.

El uso de los recursos para producir ventas fluctuó en un **74%**.

Rendimiento sobre el Capital Contable

La importancia del conocimiento del rendimiento del Capital radica en compararlo con el rendimiento de otras inversiones. El rendimiento del Capital alcanzó el **37%**, mismos que resultan muy superiores a las tasas pasivas.





BALANCE GENERAL ACTIVOS

CUENTAS	Valor	%
ACTIVO	5.642.731,91	100,0%
ACTIVO CORRIENTE	5.392.079,66	95,6%
BANCOS	335.080,10	5,9%
Bancos Proyectos ISSFA	225.178,99	4,0%
INVERSIONES	397.756,75	7,0%
INVERSIONES A CORTO PLAZO	397.756,75	7,0%
Inversiones	397.756,75	7,0%
CUENTAS POR COBRAR	1.551.730,66	27,5%
CUENTAS POR COBRAR CIAS RELACIONADAS	222.289,00	3,9%
Fiducia Huancavilca	150.659,47	2,7%
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES PROYECTOS	1.286.054,06	22,8%
RUTA DEL SOL I ETAPA (cxc)	170.467,29	3,0%
Clientes Ruta del Sol (casas)	170.467,29	3,0%
AMAGASI DEL INCA (cxc)	961.074,73	17,0%
Clientes Terrenos Amagasi (cxc)	952.888,00	16,9%
IMPUESTOS ANTICIPADOS	126.002,32	2,2%
INVENTARIOS	2.977.532,80	52,8%
MATERIALES DE CONSTRUCCION	117.809,68	2,1%
Proyectos del ISSFA (inventario)	102.004,08	1,8%
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	2.614.727,13	46,3%
GERANIOS II	495.631,50	8,8%
Terreno(GII)	97.562,70	1,7%
Mano de Obra(GII)	127.000,92	2,3%
PROYECTO RICAURTE	127.157,04	2,3%
Ricaurte-Cuenca	127.157,04	2,3%
PARAISO DEL SUR (Mz13-O)	905.431,08	16,0%
Cemento (Mz13-O)	108.548,24	1,9%
Puertas y Ventanas (Mz13-O)	102.359,96	1,8%
Mano de Obra (Mz13-O)	219.228,41	3,9%
PARAISO DEL SUR (Mz16-I)	748.116,85	13,3%
Cemento (MZ16-I)	112.217,63	2,0%
Mano de Obra (Mz16-I)	230.574,93	4,1%
PARAISO DEL SUR (Mz15-Q)	182.542,46	3,2%
PRODUCTO TERMINADO CASAS	244.995,99	4,3%
Edificio Dinastia (INVENT.)	94.248,21	1,7%
ACTIVO FIJO	244.374,41	4,3%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	244.374,41	4,3%
DEPRECIABLES	227.152,21	4,0%
Equipos de Construcción	89.086,40	1,6%
NO DEPRECIABLES	121.000,00	2,1%
Terreno-SANLGOLQUI	121.000,00	2,1%
DEPRECIACION ACUMULADA	-103.777,80	-1,8%
Vehiculos	-25.782,83	-0,5%
Muebles de Oficina	-7.756,12	-0,1%
Equipos de Computo	-21.366,37	-0,4%
Equipos de Construcción	-35.322,91	-0,6%
(Amortización Acumulada)	-10.652,16	-0,2%



BALANCE GENERAL PASIVO Y PATRIMONIO

CUENTAS	Valor	%
PASIVO Y PATRIMONIO	5.642.731,91	100,0%
PASIVO	3.958.417,62	70,2%
PASIVO CORRIENTE	1.154.620,04	20,5%
CUENTAS POR PAGAR	1.154.620,04	20,5%
CUENTAS POR PAGAR CIAS. RELACIONADAS	699.962,19	12,4%
ISSFA	694.412,04	12,3%
Arriendos Locales Comerciales P. Ingles	518.547,07	9,2%
Amagasi Terreno	146.075,53	2,6%
Proyectos ISSFA (Proveedores)	69.449,95	1,8%
OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR	94.569,17	1,7%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	245.884,71	4,4%
Depositos Sin concepto (clientes no Identificados)	234.490,05	4,2%
PASIVOS DIFERIDOS	2.745.369,81	48,7%
ANTICIPOS CLIENTES	2.744.419,92	48,6%
CONSTRUCCIONES PROPIAS	2.744.419,92	48,6%
Geranios II (ant)	229.707,79	4,1%
Ricaurte II -Cuenca	138.860,11	2,5%
Paraiso del Sur Mz13-O (Ant.)	940.006,93	16,7%
Paraiso del Sur Mz16-I (Ant.)	656.475,62	11,6%
Paraiso del Sur Mz15-Q (Ant.)	301.143,42	5,3%
Paraiso del Sur Mz17-J (Ant)	470.923,81	8,3%
PATRIMONIO	1.684.314,29	29,8%
CAPITAL Y RESERVAS	705.989,86	12,5%
CAPITAL SOCIAL	641.000,00	11,4%
Capital Pagado	641.000,00	11,4%
RESERVAS	64.005,04	1,6%
Reserva Legal	64.005,04	1,6%
UTILIDADES	978.324,43	17,3%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	978.324,43	17,3%
Utilidad año 2005	978.324,43	17,3%
Utilidad del Ejercicio:	978.324,43	17,3%

CUADRO 2



BALANCE RESULTADOS INGRESOS

Nombre cuenta contable	Valor	%
INGRESOS	4.239.704,34	100,0%
INGRESOS OPERACIONALES	4.193.169,04	98,9%
PROYECTOS DE VIVIENDA PROPIO	425.197,89	10,0%
Limonar (venta)	22.637,25	0,5%
Ricaurte Cuenca I (venta)	294.613,30	6,9%
Dinastia (venta)	68.156,20	1,6%
Paraiso del Sur (venta)	39.791,14	0,9%
SERVICIOS DE CONSTRUCCION	3.824.190,97	90,2%
Amagasi del Inca (vtas)	3.824.190,97	90,2%
FIDUCIA HUANCAVILCA	64.369,38	1,5%
FIDUCIA III	64.369,38	1,5%
Comisión por ventas	32.743,18	0,8%
Fiscalización	31.626,20	0,7%
AVALUOS Y CORRETAJES	47.195,58	1,1%
AVALUOS	47.195,58	1,1%
Fonifa (Avaluos)	45.105,49	1,1%
Otros (Avaluos)	610,57	0,0%
Avaluos (GC)	1.479,52	0,0%
ARRIENDOS	43.409,29	1,0%
Centro C. Parque Ingles (Arriendos)	43.409,29	1,0%
ALICUOTAS	35.738,06	0,8%
Centro Comercial P. Ingles (Alicuotas)	35.738,06	0,8%
(-) DEVOLUCION EN VENTAS	-246.932,13	-5,8%
Ruta del Sol (-)	-36.181,98	-0,9%
Dinastia (-)	-195.915,26	-4,6%
Mz. 14P (-)	-14.834,89	-0,3%
INGRESOS NO OPERACIONALES	46.535,30	1,1%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	16.579,79	0,4%
Intereses Ganados Inversiones	10.365,06	0,2%
Intereses Ganados en Cta.Corrente/ahorros	460,82	0,0%
Intereses Préstamos Clientes	5.753,91	0,1%
OTROS INGRESOS	29.955,51	0,7%
Multas de Contratos	723,69	0,0%
Multas desistimiento Compra-Venta	16.562,66	0,4%
Otros Ingresos	12.669,16	0,3%



BALANCE RESULTADOS EGRESOS

Nombre cuenta contable	Valor	%
EGRESOS	3.261.379,91	100,0%
COSTOS	2.278.652,90	69,9%
SERVICIOS DE CONSTRUCCION	2.234.164,97	68,5%
Edificio Dinastia (costo)	63.120,26	1,9%
Costo Directo DN	63.120,26	1,9%
Paraiso del sur MZ-14P (costo)	37.308,81	1,1%
Costos Directos MZ 14	37.308,81	1,1%
Amagasi del Inca (costo)	1.859.999,89	57,0%
Costos Directos (AMG)	1.419.534,15	43,5%
C.I Gerencia y Honorarios (AMG)	222.014,01	6,8%
C.I Planificacion y diseño(AMG)	78.680,03	2,4%
C.I.Administración del Proyecto (AMG)	38.370,86	1,2%
C.I. Costo de Venta y Publicidad(AMG)	72.662,74	2,2%
Ricaute I (costo)	273.736,01	8,4%
Proy. Ricaute I (costo)	273.736,01	8,4%
FIDUCIA HUANCAVILCA	47.422,99	1,5%
PROYECTO ADMINISTRATIVO GUAYAQUIL	47.422,99	1,5%
GASTOS DE PERSONAL	43.797,05	1,3%
ADMINISTRACION Y MITTO CENTRO COMERCIAL P.INGLES	40.439,19	1,2%
COSTOS EN PROYECTOS LIQUIDADOS	107.237,51	3,3%
Dinastia (LIQ)	72.032,85	2,2%
COSTO DE VENTAS DEVOLUCIONES	-179.689,09	-5,5%
Ruta del Sol (Dev)	-24.741,04	-0,8%
Dinastia (Dev)	-144.636,58	-4,4%
MZ-14P (Dev)	-10.311,47	-0,3%
GASTOS	982.727,01	30,1%
GASTOS ADMINISTRATIVOS INMOSOLUCION QUITO	901.348,75	27,6%
GASTOS DE PERSONAL	289.243,06	8,9%
Salario Unificado (GA)	155.585,06	4,8%
Honorarios Profesionales(GA)	37.652,30	1,2%
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	60.596,55	1,9%
ARRIENDOS LEASING	462.988,45	14,2%
Parque Inglés	462.988,45	14,2%
GASTOS DE VENTAS	61.834,24	1,9%
GASTOS DE PERSONAL	41.481,88	1,3%

UTILIDAD (PERDIDA DEL EJERCICIO):	978.324,43
--	-------------------



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DETALLE	CAPITAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADAS	TOTAL
Saldo al 1 de Enero del 2001	24.000,00	50.000,00	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					95.661,00	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	981.598,00
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
Participación trabajadores e impuesto a la renta					-162.094,00	-162.094,00
Apropiación de reserva legal			28.506,00		-28.506,00	
Distribución dividendos					-256.502,00	-256.502,00
Incremento de Capital						
Utilidad neta del año					978.324,00	978.324,00
Saldo al 1 de enero del 2004	641.000,00	-	64.005,00	985,00	978.324,00	1.684.314,00

CUADRO 5

Informe de Comisario 31-dic-2005



ESTADO DE FLUJO DE FONDOS

Flujo de Fondos generados por actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes
 Efectivo pagado a proveedores
 Pago a empleados y funcionarios
 Intereses pagados
 Compañías relacionadas
 Otros ingresos netos
 Fondos netos provistos por actividades de operación

2005	2004
4.727.943	1.956.538
-5.096.926	-831.382
-175.178	-179.270
-1.009	-
354.128	-346.657
29.688	73.785
-161.354	673.014

Flujos de Fondos aplicados a las actividades de inversión:

(incremento) disminución de Activo fijo neto
 (incremento) disminución de Cargos Diferidos neto
 Fondos netos utilizados en actividades de inversión

-52.527	-33.778
-	-15.980
-52.527	-49.758

Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:

Participación trabajadores y empleados e impuesto a la renta
 Aporte de capital accionista
 Distribución de dividendos
 Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento

-162.094	-118.595
-	-
-256.502	-185.519
-418.596	-304.114

Aumento (Disminución) neta de fondos
 Efectivo al principio de año
Efectivo de inversiones a fin del año

-632.477	319.142
1.366.832	1.047.690
734.355	1.366.832

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provisto por actividades de operación

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

978.324	449.157
-	-
23.965	36.513
5.376	5.326
1.007.665	490.996

Cambios en activos y pasivos corrientes

Cuentas y documentos por cobrar
 Inventarios
 Obras en curso
 Gastos anticipados
 Cuentas y documentos por pagar
 Anticipo de clientes
 Obligaciones laborales
 Obligaciones fiscales
Fondos netos provistos por actividades de operación

1.032.080	-1.224.168
-175.732	-30.000
284.806	-1.027.337
274.996	-332.521
-2.310.239	2.711.735
-	-
6.418	-1.912
-281.348	86.221
161.354	673.014

CUADRO 6



CUADRO RESUMEN INDICADORES DE LIQUIDEZ

ANÁLISIS DE LIQUIDEZ	RAZONES	CONCEPTO	CÁLCULO	
	HABILIDAD PARA MANEJAR LOS RECURSOS			
	Razón Circulante	<i>Activo Circulante</i> <i>Pasivo Circulante</i>	<u>5.392.080</u> 1.154.620	4,67
	Prueba del Acido	<i>Efectivo+Equivalentes+CxC</i> <i>Pasivo Circulante</i>	<u>2.414.547</u> 1.154.620	2,09
	Razón de Efectivo	<i>Efectivo+Equivalente</i> <i>Activo Circulante</i>	<u>862.816</u> 5.392.080	0,16
	Razón de Efectivo a Pasivo Circulante	<i>Efectivo+Equivalente</i> <i>Pasivo Circulante</i>	<u>862.816</u> 1.154.620	0,75
HABILIDAD PARA HACER DINERO				
	Período Promedio de Cobro	<i>360 días* CxC promedio</i> <i>Ventas</i>	<u>558.623.038</u> 4.193.169	133,22
	Período de venta de Inventario	<i>360 días* Inventario promedio</i> <i>Costo de Ventas</i>	<u>1.071.911.808</u> 2.278.653	470,41
	Período de Conversión de Inventarios	<i>Periodo de Venta del Inventario</i> <i>+ Periodo Promedio de Cobro</i>		603,64
	Capital de Trabajo	<i>Activo Circulante - Pasivo Circulante</i>	5,392,080-1,154,620	4.237.459,62
	Rebtabilidad	<i>Utilidad Neta</i> <i>Capital Neto</i>	<u>623.682</u> 1.684.314	0,37

CUADRO 7

Informe de Comisario 31-dic-2005



CUADRO RESUMEN INDICADORES DE ESTRUCTURA FINANCIERA

INDICADORES	RAZONES	CONCEPTO	CALCULO
E F S I T N R A U N C C T I U E R R A A	Palanca Financiera	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Capital Contable}}$	$\frac{3.958.418}{1.684.314} = 2,35$
	Capital Contable a Activo	$\frac{\text{Capital Contable}}{\text{Activo Total}}$	$\frac{1.684.314}{5.642.732} = 0,30$
	Pasivo Total a Activo Total	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$	$\frac{3.958.418}{5.642.732} = 0,70$
	Pasivo C.P. a Pasivo Total	$\frac{\text{Pasivo Corto Plazo}}{\text{Pasivo Total}}$	$\frac{1.154.620}{3.958.418} = 0,29$

CUADRO 8

Informe de Comisario 31-dic-2005



CUADRO RESUMEN INDICADORES DE LIQUIDEZ

ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD	RAZONES	CONCEPTO	CÁLCULO	
	Rendimiento sobre el Activo Operativo	$\frac{\text{Utilidad de Operación}}{\text{Activos Operativos Promedio}}$	<u>978.324</u>	0,17
			5.636.454	
	Rendimiento sobre el Activo Total	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total Promedio}}$	<u>623.682</u>	0,11
			5.642.732	
	Margen	$\frac{\text{Utilida Neta}}{\text{Ventas}}$	<u>623.682</u>	0,15
			4.193.169	
	Rotación	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$	<u>4.193.169</u>	0,74
			5.642.732	
	Rendimiento sobre el Capital Contable	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Capital Contable Promedio}}$	<u>623.682</u>	0,37
		1.684.314		
MODELO DUPONT				
Margen	$\frac{\text{Utilida Neta}}{\text{Ventas}}$	<u>623.682</u>	0,15	
		4.193.169		
Rotación	$\frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$	<u>4.193.169</u>	0,74	
		5.642.732		
Rendimiento de activos	$\frac{\text{Ut Neta}}{\text{Ventas}} * \frac{\text{Ventas}}{\text{Activo total}}$		0,11	
Palanca financiera +1	$\frac{\text{Activo total}}{\text{Capital Contable}}$	<u>5.642.732</u>	3,35	
		1.684.314		
Rendimiento de capital	$\frac{\text{Ut Neta}}{\text{Ventas}} * \frac{\text{Ventas}}{\text{Act. Total}} * \frac{\text{Act total}}{\text{Cap.Contable}}$		0,37	