

87857

Informe de Comisario al 31-dic-2008

INFORME DEL COMISARIO

31 de Marzo de 2009

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

Señor Coronel (SP) Ing.
Jorge A. Iglesias Tapia
GERENTE GENERAL
"INMOSOLUCIÓN S. A."



1. He revisado los Estados Financieros Auditados: Balance General, Estado de Resultados, Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo, por el ejercicio fiscal al 31 de diciembre de 2008. Los mencionados estados financieros son de responsabilidad absoluta de la Administración de la Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S. A. Inmosolución. Mi responsabilidad se circunscribe a la revisión hecha por mi persona, de la cual se deriva mi opinión acerca de los Estados Financieros.
2. Conforme a las disposiciones y normas pertinentes constantes en la Ley de Compañías y su Reglamento, las resoluciones emitidas por la Junta General de Accionistas, se revisa los Estados Financieros Auditados correspondientes al ejercicio del 2008, con el fin de obtener la certeza razonable si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Dicha evaluación incluye un examen sobre la confirmación de las cantidades y revelaciones que presentan los estados financieros correctamente aplicadas las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Esto me permite establecer una base razonable para expresar una opinión sobre la información contable financiera de la Compañía.

3. Se ha contado con la colaboración de la Administración de la Empresa, en apego a lo dispuesto en el Artículo 263 de la Ley de Compañías.

4. En mi opinión, los estados financieros se presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S. A. Inmosolución al 31 de diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones, por el período terminado en esa fecha, guardan conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República del Ecuador.

5. Existen observaciones a la Administración que deben ser corregidas y aspectos que deben mejorar en los procesos de control interno.



Ing. Hernán A. 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 el 13 de septiembre de 1999 ante la Notaría Décima Sexta, con un capital autorizado de S/. 60'000.000 sucres y un capital suscrito de S/.30.000.000 sucres, aportados en su integridad por el ISSFA e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de julio de 1999.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

OBJETO SOCIAL

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

PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

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

ACCIONISTA	%	CAPITAL
ISSFA	100%	1'800.000

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

RECURSOS HUMANOS

Presidencia de la Compañía

La Presidencia de la Compañía, por disposición estatutaria, recae sobre el Director General del ISSFA; en consecuencia, desde el 22 de enero del 2008 el señor Contralmirante José A. Noritz Romero desempeña las funciones de Presidente de Inmosolución S. A.

Gerente General

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

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

En sesión de Directorio celebrada el 27 de febrero de 2009, se ratificó al señor (sp) Jorge Iglesias Tapia como Gerente General de Inmosolución.

Gerente Administrativa Financiera

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

Gerente de Ventas

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

Gerente Técnico

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

Comisario

En Junta General Ordinaria de Accionistas del 22 de mayo de 2008 se ratificó al Ingeniero Hernán Vásquez Martínez como Comisario Principal y se nombró al Ing. Manuel Pineda como Comisario Suplente de la Compañía para el año 2008.

Personal

INMOSOLUCIÓN S.A. laboró con 60 empleados; 50 trabajaron en Quito; 6 en Guayaquil; y, 4 en Cuenca. Durante el 2008, 20 funcionarios fueron separados de la compañía por diferentes razones entre las cuales tenemos: terminación de contrato (10), renuncia voluntaria (6) y despido por parte del empleador (4). Es importante recalcar que 11 empleados separados de la Compañía ingresaron en el año 2008.

Actualmente la compañía cuenta con 43 empleados y se encuentra pendiente la contratación del Gerente de Ventas, Gerente Administrativo Financiero, Secretaria de Gerencia, un analista de costos unitarios, un analista de sistemas y asistente de gerencia de ventas.

Desde el mes de marzo del 2006, la Compañía cuenta con una tabla salarial basada en los requisitos de formación y de conocimiento de cada uno de los empleados y funcionarios de la Empresa, a fin de que se mantenga como una norma para los actuales funcionarios y futuras contrataciones.

Debido al crecimiento organizacional de la Compañía, se ha promovido al personal con la finalidad de solventar las necesidades de Inmosolución, sin embargo, en el rol de pagos se



mantiene la denominación del cargo por el cual fueron contratados, generando una diferencia entre el nombres de cargos con la denominación estipulada en tabla salarial aprobada y los roles de pago, lo que puede generar confusión, tal es el caso del señor Bodeguero Central, quien en la actualidad se desempeña como Jefe de Bodegas.

ORGANIZACIÓN

Manuales

Cuenta con un Reglamento Interno Administrativo y Manual de Funciones el cual fue modificado en sus montos de adquisiciones el 16 de septiembre de 2008, según consta en el Acta No. 68. Este instrumento permite el control de los materiales de oficina, personal, movilización entre otros.

Cuenta con un Manual de Funciones, perfiles actualizados del personal y un manual de procedimientos que se encuentra en revisión de la UGSE.

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

Archivo de Actas de Junta General de Accionistas y Directorio

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

Se ha dado cumplimiento a las resoluciones emanadas en las Juntas Generales de Accionistas y Directorios, celebradas en el año 2008.

Reformas Estatutarias

En marzo de 2005 se realizó la última reforma estatutaria, a la cual se adicionó las reformas del aumento de capital aprobado por Junta General Universal de Accionistas del año 2006, su codificación se la realizó con fecha 2 de agosto de 2007, y su inscripción en el Registro Mercantil se lo realizó el 2 de octubre de 2007.

En Junta General de Accionistas del 11 de abril de 2007, se aprueba la recapitalización de las utilidades generadas en el 2006. El 17 de septiembre de 2007, este Órgano de Gobierno autorizó el aumento de capital y la reforma de los Estatutos.

Con fecha 04 de enero de 2008 se registra el aumento de capital de la Compañía.




Auditoria Externa

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

ADQUISICIONES Y CONTRATACIONES

La Gerencia Administrativa Financiera es la responsable de ejecutar el proceso de adquisición y contratación, tanto de materia prima, mano de obra como de acabados de construcción, una vez aprobado en los niveles correspondientes.

En lo que respecta a los mayores rubros que genera la Compañía (hierro y cemento), se mantiene convenios con los importantes distribuidores y sus compras se las realiza de forma directa, debido a que estos productos cuentan con precios oficiales. Las demás adquisiciones y contrataciones se rigen por lo establecido en el Reglamento Interno.

OBSERVACIONES EN LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA

1. Existe diferencias en las denominaciones de los cargos entre la tabla salarial aprobada por el Directorio y el rol de pagos, lo que puede generar confusiones en la determinación de remuneraciones, tal es el caso del señor Jefe de Bodegas, quien consta en rol de pagos como Bodeguero Central.
2. Debido al crecimiento organizacional de la Compañía, se han promovido o realizado cambios administrativos a varios funcionarios, no obstante, no existe documentación que sustente dicho designación.
3. La planificación operativa de la Compañía se actualiza anualmente, sin embargo, no se ha considerado una actualización del Plan Estratégico que direcciona a la Compañía a un crecimiento sostenido a nivel nacional.
4. La requisición de materiales es generado por la Gerencia General y no evidencia la firma de responsabilidad de las Gerencias solicitantes, observación realizada en el informe de Comisario del año anterior.
5. Las liquidaciones de contratos reposan en el área contable de la Compañía como respaldo de los pagos realizados a los proveedores, sin embargo, no existe informes de cumplimiento y entrega de obras en las carpetas de los contratos celebrados que evidencien la consecución de los compromisos adquiridos en dichos instrumentos.
6. Se evidencia la contratación directa de acabados de construcción en el proyecto Paraíso del Sur Mz. 18-D, sin cumplir lo establecido en el Reglamento Interno de la Compañía, tal es el caso de la provisión de puertas de madera, la cual fue adjudicada a un proveedor ganador de un concurso anterior en otro proyecto, quien mantuvo sus precios. Este proceso fue autorizado por la Gerencia General ante el pedido del Superintendente de Obras, quien



justifica la adquisición por la premura de culminar las obras de dicho proyecto. Este proceso no se encuentra estipulado en el mencionado instrumento.

7. Por otro lado, se evidencia la contratación de base de cubierta e impermeabilización para el proyecto Oasis del Valle II con tres cotizaciones, cuando por su monto (\$22.607,00 incluido el IVA) debió ser mediante invitación a concurso y elaboración de bases.
8. La capitalización de las utilidades generadas en el año 2006 fue inscrita apenas el 04 de enero de 2008, incumpliendo lo estipulado en la normativa legal vigente.
9. No existe un adecuado archivo de los documentos requeridos en la calificación de proveedores, lo que ha ocasionado carpetas con documentación incompleta.

RECOMENDACIONES EN LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA

1. Unificar los perfiles en los instrumentos de administración de personal, y actualizar las carpetas con los ascensos y promociones dadas en la Compañía.
2. Mantener un archivo de contratación y adquisición de bienes y servicios con todos los respaldos respectivos, que permita evidenciar los procesos realizados por la Compañía.
3. Reformar el Reglamento Interno de la Compañía, en lo referente a los procesos de adquisiciones especiales y actualizar las carpetas de calificación de proveedores.

GESTIÓN COMERCIAL

MARKETING

La Gerencia de Comercialización no ha ejecutado el Plan de Marketing 2008 en base a lo planificado, logrando un grado de cumplimiento medio aceptable.

Se realizaron promociones de comercialización en los proyectos difíciles de comercialización, tales como Geranios II y Ruta del Sol.

La Compañía efectuó publicaciones en periódicos y revistas militares especializadas, se realizó la publicidad en radio, e intervinieron en ferias de la construcción, sin embargo, no efectuaron todas las visitas a los destacamentos previstas para este año ni se realizó publicidad televisiva.

A través del Internet, específicamente de la página Web de la Empresa se busca ampliar el mercado, ya que los consumidores encontrarán los proyectos que Inmosolución S.A. proporciona, sin embargo, no se encuentra actualizada y no existe comunicación a los mensajes enviados por dicho canal.

PLAN DE VENTAS

Para el 2008 Inmosolución, entre inventarios de años pasados y proyectos nuevos del 2008, planificó la venta de 153 casas, 38 departamentos y 30 locales comerciales, obteniendo un



cumplimiento de ventas en casas del 43,13% (66 casas), en departamentos 31,58% (12 departamentos) y en locales comerciales del 13,33% (4 locales), distribuidos de la siguiente manera:

QUITO – PLANIFICACIÓN 2008

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 15 – Q SEGUNDA ETAPA BLOQUES D-E

El proyecto cuenta con 18 departamentos y 5 locales comerciales.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2008	Venta 2008	Inventario Final
Departamentos	8	10	5	5
Locales Com.	4	1	0	1

No se han producido resciliaciones en el año 2008 en este proyecto.

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 18 – D

El proyecto cuenta con 8 casas, 18 departamentos y 9 locales comerciales.

Viviendas	Por Vender en el 2008	Venta 2008	Inventario Final
Casas	8	8	0
Departamentos	18	0	18 ⁰⁰
Locales Com.	9	0	9 ⁰⁰

NOTA: No se ejecutaron las obras de construcción

No se han producido resciliaciones en el año 2008 en este proyecto.

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 10 – N

El proyecto cuenta con 51 casas, 4 departamentos y 4 locales comerciales.

Viviendas	Por Vender en el 2008	Venta 2008	Inventario Final
Casas	51	30	21
Departamentos	4	0	4
Locales Com.	4	0	4

NOTA: No se ejecutaron las obras de construcción

No se han producido resciliaciones en el año 2008 en este proyecto.

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 5 – H

El proyecto cuenta con 50 casas, 6 departamentos y 2 locales comerciales.

Viviendas	Por Vender en el 2008	Venta 2008	Inventario Final
Casas	50	19	31
Departamentos	6	0	6
Locales Com.	2	0	2

NOTA: No se ejecutaron las obras de construcción

No se han producido resciliaciones en el año 2008 en este proyecto.

PROYECTO: TORRES DE AMAGASÍ

El proyecto cuenta con 42 departamentos y 5 locales comerciales.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2008	Venta 2008	Inventario Final
Departamentos	41	7	6	1
Locales Com.	5	0	0	0

No se han producido resciliaciones en el año 2008, en este proyecto.

PROYECTO: OASIS DEL VALLE I -2^{DA} ETAPA

El proyecto cuenta con 8 casas.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2008	Venta 2008	Inventario Final
Casas	8	8	6	2

No se han producido resciliaciones en el año 2008, en este proyecto.

PROYECTO: OASIS DEL VALLE II

El Proyecto se encuentra en planificación y contará con 62 casas.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2008	Venta 2008	Inventario Final
Casas	33	29	13	16

No se han producido resciliaciones en el año 2008, en este proyecto.

QUITO – INVENTARIOS

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 12 – T

El proyecto cuenta con 46 casas.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2008	Venta 2008	Inventario Final
Casas	45	1	2	1

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

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 13 – O

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

Viviendas	Vendidas	Por vender en el 2008	Venta 2008	Inventario Final
Casas	47	0	0	0
Departamentos	17	1	1	0
Locales Com.	0	1	0	1

No se han producido resciliaciones en el año 2008, en este proyecto.

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 14 – P

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

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2008	Venta 2008	Inventario Final
Casas	52	0	0	0
Departamentos	10	0	0	0
Locales Com.	1	4	0	4

No se han producido resciliaciones en el año 2008, en este proyecto.

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 16 – I

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

Viviendas	Vendidas	Por vender en el 2008	Venta 2008	Inventario Final
Casas	47	0	0	0
Departamentos	18	0	0	0
Locales Com.	0	1	0	1

No se han producido resciliaciones en el año 2008, en este proyecto.

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 17 – J

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

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2008	Venta 2008	Inventario Final
Casas	44	0	0	0
Departamentos	8	0	0	0
Locales Com.	3	3	1	2

No se han producido resciliaciones en el año 2008 en este proyecto.

PROYECTO: PARAÍSO DEL SUR Mz. 19 – C

El proyecto cuenta con 81 casas, 32 departamentos, 11 locales comerciales.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2008	Venta 2008	Inventario Final
Casas	78	3	5	0
Departamentos	32	0	0	0
Locales Com.	8	3	3	0

En el año 2008 se produjeron 2 resciliaciones de casas (No. 2 y 38). En este período se comercializó todas las casas, las resciliadas y las inventariadas.

PROYECTO: RUTA DEL SOL

El proyecto cuenta con 79 casas y 4 locales.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2008	Ventas 2008	Inventario Final
Casas	78	1	1	1
Locales Com.	2	2	0	2

En el año 2008, se produjo la resciliación de la casa No. 50. En este período se comercializó la misma casa, manteniéndose en inventario la casa No. 70.

PROYECTO: GERANIOS II

El proyecto cuenta con 35 casas.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2008	Venta 2008	Inventario Final
Casas	34	1	0	1

No se han producido resciliaciones en el año 2008, en este proyecto.

PROYECTO: OASIS DEL VALLE – 1^{ERA} ETAPA

El proyecto cuenta con 24 casas.

Viviendas	Vendidas	Por Vender en el 2008	Venta 2008	Inventario Final
Casas	23	1	1	0

No se han producido resciliaciones en el año 2008, en este proyecto.

CUENCA

PROYECTO: TORRES DE YANUNCAY

Se encuentra en planificación y en proceso de pre ventas, este proyecto sufrió varias paralizaciones en ventas por decisión del Directorio, por lo no se ha permitido cumplir con el proceso de ventas, y, por tanto, no haber alcanzado el punto de equilibrio para el inicio de obras.

GUAYAQUIL

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

Inmosolución se encargó de la fiscalización, promoción y ventas de los bienes inmuebles que se construyen, a cambio recibe una comisión sobre las ventas, honorarios por fiscalización y un porcentaje de los excedentes.

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

En dicho acuerdo, el ISSFA negocia con INDINER la permuta y venta del lote No. 8 del proyecto Huancavilca, por un predio ubicado dentro de la Lotización Santa Inés, por ser de interés para el Instituto.

Razón por la cual, se deberá dar por terminada la Asociación o Cuentas en Participación Huancavilca, cediendo Inmosolución los derechos fiduciarios que le corresponden en el Fideicomiso Mercantil Huancavilca III, a Construecuador, la misma que asumirá íntegramente los proyectos inmobiliarios del lote No. 8 (Huancavilca y Sanluri).

En el mencionado acuerdo se establece que el Fideicomiso Huancavilca III deberá cancelar todos los valores adeudados a Inmosolución, a través de un convenio de pago.

OBSERVACIONES EN LA GESTIÓN COMERCIAL

1. No existe un adecuado plan de Marketing y manejo de medios que permitan identificar a Inmosolución como empresa del ISSFA, y difundir los beneficios otorgados al personal Militar, quienes desconocen los servicios y beneficios brindados por la Compañía.
2. No se ejecutó en su totalidad la venta de todos los inventarios, tal como se contempló como objetivo en el plan de Comercialización de 2008, afectando directamente al proceso de construcción y a los ingresos planificados por la Compañía.
3. Por la falta de consecución de los objetivos, se procedió a dar por terminado la relación laboral con el Gerente de Comercialización.

RECOMENDACIONES EN LA GESTIÓN COMERCIAL

1. Elaborar un plan de Marketing y un Plan de Medios que permita difundir los beneficios de la Compañía a la Gran Familia Militar.



2. Difundir, promocionar y determinar un descuento atractivo para la venta de aquellos proyectos que han sido liquidados y que se encuentran inventariados por más de un año, afectando lo menos posible a los intereses de la Compañía.
3. Reorganizar la Gerencia de Comercialización, contratando free lancers para la venta basada en comisiones, en lugar de una remuneración fija, lo que generará cumplimiento de metas.

GESTIÓN TÉCNICA

CONSTRUCCIONES PROPIAS

Construcciones que se ejecutan en terrenos propios de la compañía.

- **OASIS DEL VALLE II:** Localizado en la Parroquia Alangasí- Cooperativa Mirasierra en la calle Galaxias y los Cisnes, en el Valle de los Chillos, su planificación consideraba el desarrollo de 62 casas de dos pisos (52 de 125m² y 10 de 155m²), 124 estacionamientos y 1 salón comunal, en una superficie total de terreno de 15.367,75m².

SITUACIÓN DEL PROYECTO		
Concepto	Planificado	Ejecutado
Número de Casa	62	62
Inicio de Obras	01-Jun-07	01-Nov-07
Liquidación del proyecto	30-Jul-08	
% Avance de obras Dic-08	100%	70%

- **OASIS DEL VALLE I:** El proyecto se encuentra localizado en el barrio La Victoria, calle 31 de Mayo entre las calles Primero de Mayo e Inés Gangotena, en Sangolquí, se compone de dos etapas;

La primera, ya liquidada y entregada, contó con 24 casas de 2 pisos, 48 estacionamientos y 1 salón comunal.

La segunda etapa se origina con la compra de un lote de terreno aledaño, la cual cuenta con 8 casas de 118 m².

SITUACIÓN DEL PROYECTO		
Concepto	Planificado	Ejecutado
No. Casas	8	8
Inicio de Obras	Sep-07	Sep-07
Liquidación del proyecto	31-May-08	
% Avance de Obras	100%	99%

CONSTRUCCIONES EJECUTADAS EN TERRENOS DE PROPIEDAD DEL ISSFA

Inmosolución realiza construcciones en terrenos del ISSFA en base al otorgamiento de mandatos.

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

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

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

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

BLOQUE D Y E

SITUACIÓN DEL PROYECTO		
Concepto	Planificado	Ejecutado
No. Departamentos	18	18
No. Locales Comerciales	7	7
Inicio de Obras	01-abri-07	01-ago-07
Liquidación del proyecto	31-may-08	
% Avance de obras	100%	99%

BLOQUE A, B Y C

SITUACIÓN DEL PROYECTO		
Concepto	Planificado	Ejecutado
No. Departamentos	20	0
No. Locales Comerciales	9	0
Inicio de Obras	01-ene-08	01-ago-07
Liquidación del proyecto	31-dic-08	
% Avance de obras	100%	5%

Mz 18-D: Comprende una superficie de 5.187m², en esta manzana se planificó el desarrollo de viviendas unifamiliares y multifamiliares para el año 2008.

SITUACIÓN DEL PROYECTO		
Concepto	Planificado	Ejecutado
Casas	8	8
No. Departamentos	18	0
No. Locales Comerciales	9	0
Inicio de Obras	01-ene-08	12-may-08
Liquidación del proyecto	31-dic-08	
% Avance de obras	100%	99% ^(x)

^(x) % de avance de obras en casas, los departamentos no se desarrollaron aun cuando si estuvieron planificados.

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

SITUACIÓN DEL PROYECTO		
Concepto	Planificado	Ejecutado
No. Casas	47	50
No. Departamentos	4	0
No. Locales Comerciales	4	0
Inicio de Obras	01-ene-08	08-ago-07
Liquidación del proyecto	31-dic-08	
% Avance de obras	100%	10%

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

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

SITUACIÓN DEL PROYECTO		
Concepto	Planificado	Ejecutado
No. Casas	50	50
No. Departamentos	6	0
No. Locales Comerciales	2	0
Inicio de Obras	01-ene-08	08-ago-07
Liquidación del proyecto	31-dic-08	
% Avance de obras	100%	20%

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

- **TORRES DE AMAGASÍ:** Está ubicado en el Distrito Metropolitano de Quito, parroquia Llano Chico, sector San Miguel de Amagásí, entre las calles A y B esquina de la urbanización jardines de Amagásí, comprende una superficie de 2.661,21m².

SITUACIÓN DEL PROYECTO		
Concepto	Planificado	Ejecutado
No. Departamentos	32	32
No. Suites	10	10
No. Locales Comerciales	5	5
Inicio de Obras	01-may-06	May-06
Liquidación del proyecto	31-oct-07	
% Avance de obras	100%	100%

- **TORRES DE YANUNCAY:** Está ubicado en la parroquia Huayna Capac del cantón Cuenca provincia del Azuay, se ha planificado la construcción de tres etapas, la primera etapa contempla la construcción de 63 departamentos, 8 oficinas, 11 locales comerciales, 81 bodegas y 116 parqueaderos, en la actualidad se encuentra en proceso de pre venta y su

liquidación se ha planificado para el 2009, fecha tope que no se cumplirá, debido a que en este año no se han iniciado sus obras.

OBSERVACIONES EN LA GESTIÓN TÉCNICA

1. Todos los proyectos presentan un retraso en obras, lo cual ha generado el incumplimiento de la entrega a los promitentes compradores, ocasionando además el incremento en los costos indirectos de las obras.
2. No existe una adecuada ejecución de la planificación técnica para el desarrollo de los proyectos, ocasionando el retraso en el inicio en las fechas programadas.
3. No existe un control presupuestal en los proyectos realizados por Inmosolución, que permita un adecuado manejo de los materiales y recursos en el proceso constructivo, recomendación dada en los informes anteriores de Comisario y de la UGSE.
4. No existe control presupuestario de lo ejecutado con relación a lo planificado, lo que puede proporcionar información inoportuna para la toma de decisiones y correcciones.
5. Se ha determinado que la planificación para el desarrollo de los proyectos se la realiza en las oficinas y no in situ, lo cual no permite presupuestar rubros que generarán egresos significativos a la Compañía, tal es el caso de muros ciclópeos para cimentación de las manzanas 5-H y 10-N.
6. Los residentes de obra no disponen de la información necesaria para la ejecución del proyecto, tales como cronogramas valorados de obra, volúmenes de obra, del libro de obra, entre otros, recomendación dada en el informe de Comisario del año 2007.
7. No existe un plan de adquisiciones que permita un adecuado manejo presupuestario para el desarrollo de cada proyecto.
8. La Compañía no ha proporcionado los instrumentos necesarios de planificación técnica requeridos en varias ocasiones por la UGSE para realizar un adecuado seguimiento, tal es el caso de los cronogramas valorados de obra, plan de adquisiciones.

RECOMENDACIONES EN LA GESTIÓN TÉCNICA

1. Realizar la planificación técnica de costos unitarios en todos los proyectos, a fin de realizar y mantener un control oportuno y adecuado de los egresos ejecutados.
2. Se deberá establecer el control presupuestal, en todos los proyectos habitacionales, recomendación que ya fue dada en el informe de Comisario del año 2007.
3. Elaborar una planificación mensual de compras que permita un adecuado proceso de adquisiciones en el tiempo programado.



4. Dotar al personal de Residentes de Obra, de toda la información necesaria para el desarrollo adecuado de los proyectos.

ANÁLISIS FINANCIERO CONTABLE

BALANCE GENERAL

ACTIVOS (Anexo 1)

Inmosolución distribuyó la concentración de sus Activos en: Corrientes 97.70% (\$7'711.819,07), Fijos en un 2,06% (\$162.924,79), Diferidos 0,23% (\$18.001,82) y Otros Activos 0.01% (\$800), como se detalla a continuación:

CUENTA	MONTO	%
ACTIVO	7.893.545,68	100,00%
ACTIVO CORRIENTE	7.711.819,07	97,70%
FONDOS MANEJADOS POR TERCEROS	3.959,94	0,05%
CAJAS CHICAS	1.015,68	0,01%
FONDOS ROTATIVOS	2.944,26	0,04%
BANCOS	175.738,31	2,23%
CUENTAS POR COBRAR	4.359.174,73	55,22%
CUENTAS POR COBRAR CIAS RELACIONADAS	700.018,96	8,87%
CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS	4.036,07	0,05%
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES PROYECTOS	3.427.638,28	43,42%
CUENTAS POR COBRAR ARRIENDOS Y ALICUOTAS	46.605,31	0,59%
ANTICIPO A PROVEEDORES	180.136,59	2,28%
CUENTAS POR COBRAR AVALUOS	739,52	0,01%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	27.715,28	0,35%
IMPUESTOS ANTICIPADOS	338.147,29	4,28%
INVENTARIOS	2.807.083,52	35,56%
MATERIALES DE CONSTRUCCION	227.628,16	2,88%
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	1.204.898,76	15,26%
PRODUCTO TERMINADO CASAS	1.374.556,60	17,41%
ACTIVO FIJO	162.924,79	2,06%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	162.924,79	2,06%
DEPRECIABLES	335.141,76	4,25%
DEPRECIACION ACUMULADA	-172.216,97	-2,18%
ACTIVOS DIFERIDOS	18.001,82	0,23%
OTROS ACTIVOS	800,00	0,01%

Los Activos Corrientes se concentraron principalmente en tres cuentas: Cuentas por cobrar con el 55,22% (\$4'359.174,73), Inventarios con el 35,56% (\$2'807.083,52) e impuestos anticipados con el 4,28% (\$338.147,29), las demás cuentas (2,64%) se concentran en montos inferiores.

Dentro de las cuentas por cobrar, las más representativas son las cuentas por cobrar a clientes de proyectos con el 43,40% (\$3'427.638,28), generado principalmente por las cuentas por cobrar de los proyectos Oasis del Valle II con el 15,75% (\$1'243.750,26), Amagasi del Inca con el 6,51% (\$514.313,54) y Oasis del valle I, con el 4,00% (\$316.031,83), los demás cuentas (17,14%) se concentran en menos del 3,5% cada una.

Dentro de inventarios (35,54%), los inventarios de producto terminado se concentran en el 17,41% (\$1'374.556,60), las Construcciones en proceso 15,26% (\$1'204.898,76) y los materiales de construcción en un 2,88% (\$227.628,16).

Existe un gran porcentaje de cuentas por cobrar, debido a que los trámites para el otorgamiento de créditos hipotecarios no se han ejecutado de acuerdo a lo planificado, tal es el caso del proyecto Oasis del Valle II que, debido a estar hipotecado el terreno, no se puede tramitar los préstamos de los clientes.

Con relación al año 2007, existe un incremento en Activos del 25,16% (1'587.003,08), debido principalmente al incremento de las cuentas por cobrar e inventarios de productos terminados.

Por otro lado, la Compañía no ha generado inversiones y su inventario de construcciones en curso ha disminuido significativamente, debido a que no se han desarrollado todos los proyectos planificados para este período (**Anexo 3**).

PASIVOS Y PATRIMONIO (Anexo 2)

Los Pasivos y el Patrimonio alcanzaron \$7'893.545,68, obteniendo un incremento del 25,16% con relación al año anterior (\$6'306.542,59), debido principalmente al incremento del pasivo.

TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	2007	2008	VARIACIÓN	% VARIACION
	6.306.542,59	7.893.545,68	1.587.003,09	25,16%

PASIVOS

Los pasivos (\$5'754.250,12) se concentraron en un 72,90% del total de los Pasivos y Patrimonio (\$7'893.545,68), donde el pasivo corriente (cuentas por pagar) alcanza al 42,72% (\$3'372.310,97), el pasivo diferido se concentra en el 22,02% (\$1'737.881,68), los otros activos se concentran en el 1,19% (\$94.057,47) y el pasivo a largo plazo en el 6,97% (\$550.000), detallados principalmente de la siguiente manera:

Informe de Comisario al 31-dic-2008

CUENTA	MONTO	%
PASIVO	5.754.250,12	72,90%
PASIVO CORRIENTE	3.372.310,97	42,72%
CUENTAS POR PAGAR	3.372.310,97	42,72%
CUENTAS POR PAGAR CIAS. RELACIONADAS	1.121.461,67	14,21%
ISSFA	1.109.254,18	14,05%
Arriendos Locales Comerciales P. Ingles	65.614,70	0,83%
Issfa (Oas por Pagar)	243.817,70	3,09%
Terreno Quitumbe Mz 19C	273.021,00	3,46%
Terreno Quitumbe Mz 12T	113.691,28	1,44%
Terreno Torres de Amagasi	294.882,09	3,74%
Otras Cuentas (Arriendos y Terrenos)	118.227,41	1,50%
Inmosoludion Cuenca	12.207,49	0,15%
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	1.035.122,28	13,11%
Cuentas por Pagar Proveedores Inmosoludion	452.714,57	5,74%
Oasis del Valle II (CxP)	509.483,79	6,45%
Otros Proyectos (CxP)	72.923,92	0,92%
INTERESES POR PAGAR	1.117,13	0,01%
ISSFA (Int)	1.117,13	0,01%
OBLIGACIONES SOCIALES POR PAGAR	65.432,24	0,83%
Utilidades por Pagar	41.348,73	0,52%
Otras Obligaciones	24.083,51	0,31%
OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR	725.818,88	9,20%
IVA en Ventas	643.916,79	8,16%
70% Retención del IVA	10.778,50	0,14%
Impuesto a la Renta Anual	57.818,53	0,73%
Otras Obligaciones	13.305,06	0,17%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	402.923,48	5,10%
Depositos Sin concepto (clientes no Identificados)	394.858,00	5,00%
Otras cuentas	8.065,48	0,10%
CUENTAS POR PAGAR CLIENTES PROYECTOS	20.435,29	0,26%

Nota: Algunos rubros fueron agrupados

CUENTA	MONTO	%
PASIVOS DIFERIDOS	1.737.881,68	22,02%
ANTICIPOS CLIENTES	1.428.308,95	18,09%
CONSTRUCCIONES PROPIAS	1.370.505,33	17,36%
Parque Ingles Venta Dptos (Ant)	67.577,42	0,86%
Torres Amagasi (Ant)	106.956,47	1,35%
Paraíso del Sur Mz15-Q (Ant.)	22.471,44	0,28%
Paraíso del Sur Mz17-J (Ant)	2.485,30	0,03%
Paraíso del Sur Mz12-T (Ant)	1.392,10	0,02%
Oasis del Valle II (Ant)	4.083,38	0,05%
Torres del Yanuncay (Ant)	333.700,35	4,23%
Paraíso del Sur Mz 5H (Ant)	312.821,65	3,96%
Paraíso del Sur Mz 10N (Ant)	475.660,76	6,03%
Paraíso del Sur Mz 15-Q A-B-C (Ant)	43.356,46	0,55%
SERVICIOS DE CONSTRUCCION	57.803,62	0,73%
Mucho Lote - Rottaceli (Ant)	57.803,62	0,73%
OTROS ANTICIPOS	309.572,73	3,92%
Santo Domingo.	145.932,02	1,85%
Mastodonte	22.000,00	0,28%
Rem. ISSFA Gye. (Obra Civil)	73.079,44	0,93%
Rem. ISSFA Gye. (Sist. Electr.)	63.287,41	0,80%
Rem. FARFA (Ant)	5.273,86	0,07%
OTROS PASIVOS	94.057,47	1,19%
FONDOS DE GARANTIA	94.057,47	1,19%
LOCALES PARQUE INGLES	11.629,94	0,15%
OTROS CONTRATOS	212,70	0,00%
DEPARTAMENTOS	9.676,01	0,12%
PROYECTOS	72.538,82	0,92%
PASIVO L/PLAZO	550.000,00	6,97%
PRESTAMO ISSFA	550.000,00	6,97%

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

- CxP Compañías relacionadas con el 14,21% (\$1'121.461,67), en la cual, los pagos pendientes al ISSFA por concepto de: utilidades del año anterior; el pago del precio de los terrenos de los proyectos liquidados; y, el pago de los arriendos por administración de bienes del Instituto alcanzan a \$1'109.254,18.
- CxP a Proveedores (\$1'035.122,28) que corresponde al 13,11%
- Obligaciones fiscales por pagar representan el 9,20% (\$725.818,88), generado, principalmente, por la facturación (pago de IVA) de las viviendas enajenadas \$643.916,79.
- Otras cuentas por pagar (\$402.923,48) con el 5,10% generado principalmente por los depósitos sin concepto por clientes no identificados \$394.858.
- Las demás cuentas por pagar se concentran en el 1.1%

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

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

El pasivo a largo plazo se genera por el financiamiento otorgado por el ISSFA para el desarrollo del proyecto habitacional Oasis del Valle II.

Con relación al período anterior (\$3'939.899,86), los pasivos sufren un incremento del 46,05% (\$1'814.350,26), debido al incremento de las obligaciones con el ISSFA, con los Proveedores y al financiamiento recibido. Por otro lado, presenta una disminución en los anticipos de clientes **(Anexo 3)**.

PATRIMONIO

Se concentró en un 27.10% con relación al total del Pasivo y Patrimonio de la siguiente manera:

CUENTA	MONTO	%
PATRIMONIO	2.139.295,56	27,10%
CAPITAL Y RESERVAS	2.037.965,52	25,82%
CAPITAL SOCIAL	1.800.000,00	22,80%
RESERVAS	236.980,70	3,00%
RESERVA DE CAPITAL	984,82	0,01%
UTILIDAD NETAS DEL EJERCICIO	101.330,04	1,28%

Con relación al año anterior, tuvo un decremento del 9.61% dado especialmente por la baja en las utilidades, lo que genera que la Compañía disminuya su Patrimonio ante los compromisos adquiridos **(Anexo 3)**.

BALANCE DE RESULTADOS

INGRESOS (Anexo 4)

INGRESOS	2007	2008	VARIACIÓN	% VARIACION
	4.909.441,27	6.397.211,33	1.487.770,06	30,30%

Los ingresos con relación al año anterior se incrementaron en un 30.30% (\$1'487.770,06), debido principalmente a la liquidación del proyecto Torres de Amagásí planificado para el año 2007.

La proyección de ingresos para el año 2008, no fue cumplida debido a que la Compañía, por falta de ventas, no desarrolló en su totalidad los proyectos planificados en su plan operativo anual, lo que ocasionó que la Gerencia General solicite al Directorio la aprobación de una reforma presupuestal, casi al finalizar el período económico.

Los Ingresos Operacionales alcanzaron el 99,73% de concentración, dado exclusivamente por las ventas realizadas por la Compañía, tanto de su inventario como de las nuevas unidades habitacionales desarrolladas en este ejercicio económico.

La concentración de sus principales cuentas se presenta a continuación:

CUENTA	VALOR	%
INGRESOS	6.397.211,33	100,00%
INGRESOS OPERACIONALES	6.379.669,44	99,73%
PROYECTOS DE VIVIENDA PROPIO	2.796.850,63	43,72%
Ruta del Sol II Etapa (venta)	23.442,73	0,37%
Oasis del Valle (vtas)	46.417,62	0,73%
Oasis del Valle II (Vtas)	2.334.229,85	36,49%
Oasis del Valle I 2da. Etapa (Vtas.)	392.760,43	6,14%
SERVICIOS DE CONSTRUCCION	3.455.980,41	54,02%
Paraiso Sur MZ-130 (Vtas)	19.415,94	0,30%
Paraiso Sur MZ-17J (vtas)	24.922,14	0,39%
Paraiso Sur MZ-12T(vtas)	92.334,60	1,44%
Paraiso Sur MZ-19C (vtas)	160.620,96	2,51%
Paraiso Sur MZ-18D (vtas)	346.581,38	5,42%
Paraiso del Sur Mz 15-Q (vtas) 2da. Etapa	536.776,00	8,39%
Torres de Amagasi (Vtas)	1.929.566,48	30,16%
Otros Servicios de Construcción	345.762,91	5,40%
AVALUOS Y CORRETAJES	39.465,69	0,62%
ARRIENDOS CC.P.INGLES -CARLOS V Y WIMPER	133.290,71	2,08%
ALICUOTAS C.C. PARQUE INGLES	51.411,31	0,80%
(-) DEVOLUCION EN VENTAS	-97.329,31	-1,52%
INGRESOS NO OPERACIONALES	17.541,89	0,27%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	1.970,03	0,03%
OTROS INGRESOS	15.571,86	0,24%

Los proyectos que mayores ingresos generaron para la compañía en el año 2008 fueron: Oasis del Valle II (36,49% - \$2'334.229,85), Torres de Amagasi (30,16% - \$1'929.566,48), Paraiso del Sur Mz. 15-Q 2da Etapa (8,39% - \$536.776,00), Oasis del Valle I 2da Etapa (6,14% - \$392.760,43), los demás proyectos generan menos del 5% de los ingresos operacionales.

Existe un monto en el rubro devolución de ventas que alcanzó al 1.52% (\$97.329,31) del total de los ingresos generados por Inmosolución.

Los Ingresos No Operacionales tienen un peso del 0.27%

CUENTA	VALOR	%
INGRESOS NO OPERACIONALES	17.541,89	0,27%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	1.970,03	0,03%
Intereses Ganados Inversiones (GC)	1.970,03	0,03%
OTROS INGRESOS	15.571,86	0,24%
Multas de Contratos	1.572,96	0,02%
Multas desistimiento Compra-Venta	4.653,05	0,07%
Otros Ingresos	9.345,85	0,15%

EGRESOS (Anexo 5)

Alcanzaron a \$6'185.792,40 con un incremento del 36,5% con relación al 2007 (\$4'546.836,85).

Costos

CUENTA	MONTO	%
COSTOS	5.493.491,69	88,81%
PROYECTOS DE VIVIENDA PROPIOS	2.201.432,17	35,59%
Ruta del Sol I Etapa (costo)	13.196,52	0,21%
Oasis del Vale II (costo)	1.879.319,51	30,38%
Oasis del vale I 1era. etapa	308.916,14	4,99%
SERVICIOS DE CONSTRUCCION	3.029.217,23	48,97%
Paraíso del Sur Mz 13O (Costo)	11.445,14	0,19%
Paraíso del Sur Mz-17J casas (costo)	14.837,62	0,24%
Paraíso del Sur Mz-12T (Costo)	52.109,22	0,84%
Paraíso del Sur Mz-19C (Costo)	95.730,52	1,55%
Farfa (Costo)	9.245,22	0,15%
Oasis del Vale I (Costo)	33.687,78	0,54%
Torres de Amagasi (costo)	1.747.772,64	28,25%
Paraíso del Sur MZ-15Q Bl. D-E (costo)	467.803,08	7,56%
Paraíso del sur Mz-18D.(costo)	291.663,76	4,72%
Cerramiento Santo Domingo (costo)	283.422,46	4,58%
Cerramiento Nueva Prosperina (costo)	21.499,79	0,35%
FIDUCIA HUANCABILCA	38.954,85	0,63%
ADMINISTRACION C.C. P.INGLES (ALICUOTAS)	65.037,44	1,05%
COSTOS EN PROYECTOS LIQUIDADOS	112.813,99	1,82%
Ruta del Sol (LIQ)	1.836,06	0,03%
Dinastia (LIQ)	105,00	0,00%
Quitumbe Mz-14P (LIQ)	2.433,31	0,04%
Amagasi (LIQ)	960,00	0,02%
Quitumbe Mz 13O (LIQ)	995,22	0,02%
Quitumbe Mz 16I (LIQ)	716,39	0,01%
Geranios II (LIQ)	6.037,94	0,10%
Quitumbe Mz 15Q (LIQ)	120,00	0,00%
Quitumbe Mz 17J (LIQ)	407,67	0,01%
Ricuarte II (LIQ)	651,11	0,01%
Torres Amagasi (LIQ)	2.253,36	0,04%
Quitumbe Mz 12T (LIQ)	23.635,06	0,38%
Quitumbe Mz 19C (LIQ)	22.814,80	0,37%
Oasis del Vale I (LIQ)	49.848,07	0,81%
CENTRO COM. PARQUE INGLES (ARRIENDOS)	77.178,62	1,25%
CASA ISSFA GUAYAS	1.276,35	0,02%
COSTO DE VENTAS DEVOLUCIONES	-78.539,71	-1,27%
CARLOS V Y WIMPER (ARRIENDOS)	14.962,84	0,24%
EDIFICIO PARQUE INGLES (ARRIENDOS)	31.157,91	0,50%

Los Costos alcanzaron el 88,81% (\$5'493.491,69) del total de los Egresos, cuyo mayor peso se dio en Servicios de Construcción, principalmente por la liquidación de los proyectos Torres de Amagasi (28,25% - \$1'747.772,64), Paraíso del Sur Mz. 15-Q Bloque D y E (7,56% - \$467.803,08), Paraíso del Sur Mz. 18-D (4,72% - \$291.663,76) y el cerramiento Santo Domingo (4,58% - \$283.422,46), la segunda mayor concentración se dio en los Proyectos de Vivienda Propios, especialmente por el desarrollo del proyecto Oasis del Valle II (30,38% -

\$1'879.319,51). La concentración en el Costo de Ventas Devoluciones alcanzó a -1.27 % (\$78.539,71).

Con relación al 2007, los costos se incrementaron en 36,02% (\$1'454.705,86). **(Anexo 6)**

Los costos no se ejecutaron de acuerdo a lo planificado, debido a que los proyectos no se ejecutaron según lo aprobado por el Directorio de la Compañía.

Gastos

Los gastos alcanzaron al 11.19% del total de los egresos, los más representativos se detallan a continuación:

CUENTA	MONTO	%
GASTOS	692.300,71	11,19%
GASTOS ADMINISTRATIVOS INMOSOLUCION QUITO	540.764,03	8,74%
GASTOS DE PERSONAL	205.769,95	3,33%
Salario Unificado (GA)	94.732,71	1,53%
Aportes al IESS(GA)	12.075,67	0,20%
Honorarios Profesionales(GA)	50.848,16	0,82%
Otros gastos de personal	48.113,41	0,02%
SUMINISTROS Y MATERIALES DE OFICINA	14.110,92	0,23%
SERVICIOS GENERALES	69.206,37	1,12%
Teléfono, Fax e Internet(GA)	19.011,02	0,31%
Asesoramiento (GA)	18.830,22	0,30%
Otros gastos en servicios generales	31.365,13	0,07%
MANTENIMIENTO VEHICULOS	12.232,08	0,20%
VIAJES Y VIATICOS	2.568,56	0,04%
MANTENIMIENTO MUEBLES Y EQUIPOS	6.037,07	0,10%
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	15.582,60	0,25%
ARRIENDOS LEASING Y OTROS	104.911,39	1,70%
Arriendo Oficinas Edif. antisana I	104.911,39	1,70%
GASTO DEPRECIACION	32.458,63	0,52%
GASTOS FINANCIEROS	4.453,54	0,07%
GASTOS LEGALES	68.432,92	1,11%
Intereses y Multas	62.321,26	1,01%
Otros Gastos Legales	6.111,66	1,01%
GASTOS AUDITORIA EXTERNA	5.000,00	0,08%
GASTOS DE VENTAS	119.565,64	1,93%
GASTOS DE PERSONAL	51.143,27	0,83%
Salario Unificado(GV)	30.024,89	0,49%
Otros gastos de personal	21.118,38	0,01%
COMISIONES POR VENTAS	15.109,27	0,24%
SERVICIOS GENERALES	52.232,63	0,84%
Publicidad y Propaganda(GV)	41.156,26	0,67%
Ferias y Exposiciones(GV)	7.233,74	0,12%
Otros gastos en servicios generales	3.842,63	0,03%
PASAJES Y VIATICOS	1.080,47	0,02%
C.COMERCIAL P. INGLES-ARRIENDOS	850,52	0,01%
OTROS GASTOS	31.120,52	0,50%
Activos Fijos-Bajas	10.077,09	0,16%
Otros Proyectos (GA)	43,10	0,00%
Gastos No Deducibles (GA)	1.918,03	0,03%
Gastos Provision Incobrables	19.082,30	0,31%
		0,00%
UTILIDAD DEL EJERCICIO:	211.418,93	3,42%

Nota: Algunos rubros fueron agrupados

Los gastos administrativos de Inmosolución Quito se concentran en el 8.74% con relación a los egresos totales, de los cuales, el Gasto de personal (3.33%) y los gastos legales (1,11%) son los más representativos.

Los Gastos de Ventas alcanzaron al 1,93% del total de los egresos generados en el 2008. Los gastos son distribuidos a todos los proyectos en base a un margen de absorción, calculado por su tamaño, tiempo y costo. Al no ejecutarse los todos proyectos planificados, los gastos se cargan a los ingresos generados, afectando directamente a la utilidad esperada, tal es el caso de lo ocurrido en el presente año.

En la reforma presupuestaria, mencionada con anterioridad, se consideró los costos con un decremento y gastos con un incremento.

Los costos sufrieron un decremento al no ejecutar los proyectos, mientras que los gastos sufrieron incrementos, debido principalmente al pago del canon de arrendamiento del piso 7 del edificio Antisana I (\$104.000 aproximadamente), actuales oficinas de la Compañía, al incremento en los gastos de comunicaciones con la finalidad de mantener información en línea de todos los proyectos desarrollados y al incremento en publicidad y propaganda para la venta de las unidades de vivienda.

Por otro lado, debo manifestar que, por recomendación de la Auditoría Interna del ISSFA, la Compañía procedió al pago de una multa generada por el retraso en la cancelación de las cuotas del Leasing Parque Ingles (\$62.000 aproximadamente), el cual generó el incremento sustancial en los Gastos No Deducibles de la Compañía.

Con relación al 2005, los gastos administrativos y de ventas se incrementaron en un 27,94% y en un 103,81%, respectivamente. **(Anexo 6)**

UTILIDAD

	2007		2008		VARIACION	
INGRESOS	4.909.441,27	100,00%	6.397.211,33	100,00%	1.487.770,06	30,30%
COSTOS	4.038.785,83	82,27%	5.493.491,69	85,87%	1.454.705,86	36,02%
GASTOS	508.051,02	10,35%	692.300,71	10,82%	184.249,69	36,27%
UTILIDAD	362.604,42	7,39%	211.418,93	3,30%	-151.185,49	-41,69%

Del total de los Ingresos obtenidos, los Costos alcanzaron el 85,87%, los Gastos el 10,82% y la utilidad antes de impuestos y participación de trabajadores, el 3,30%. Con relación al período anterior, la Utilidad obtiene un decremento del 41,69% (\$-151-185,49).

OBSERVACIONES EN EL ANÁLISIS FINANCIERO CONTABLE

1. Se celebró la firma de convenios con los bancos para determinar a quién corresponden los depósitos sin concepto que mantiene la Compañía, sin embargo, los clientes no han acogido este sistema, generando nuevamente depósitos sin concepto.

2. Los Estados Financieros son el resultado final de las operaciones de la Compañía, en el presente año, la falta de ventas y la no ejecución técnica de lo planificado, ha producido que la compañía presente una gran disminución en sus resultados.

INDICADORES FINANCIEROS

ANÁLISIS DE LIQUIDEZ (Anexo 7)

Razón Circulante.

La empresa mantuvo **\$2.29** para cubrir una deuda de \$1.00.

Prueba del Ácido.

La empresa mantuvo **\$1.45** 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 **0.02**. Este índice nos indica que el porcentaje de medio más líquidos con relación a los activos corrientes.

Razón del Efectivo a Pasivo Circulante.

Se observa un efectivo de **0.05**.

Período Promedio de Cobro.

De los datos recopilados, Inmosolución hizo líquidas las cuentas por cobrar en un período de **235,82 días** de las ventas realizadas en un año.

Período de Venta de Inventarios

Los inventarios, en promedio, tuvieron un tiempo de **105,21 días**.

Período de Conversión de Inventarios.

Ahora, en conjunto, podemos verificar que el tiempo de venta de inventario y el tiempo de cobro sobre lo vendido fue alrededor de **341,04 días**.

Capital de Trabajo

Alcanzó a **\$4' 339.508,10**, para cumplir con las obligaciones corrientes.



Rentabilidad

El rendimiento del Negocio fue del **6%**, frente al Patrimonio Neto.

ESTRUCTURA FINANCIERA (Anexo 8)

Palanca Financiera.

Por cada \$. 1.00 de Capital que la Empresa posee, tiene una deuda de **\$3,20**.

Capital Contable a Activo.

Podemos observar que los activos son financiados en un **23%**, 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 **73%**.

Pasivo Corto Plazo a Pasivo Total

El **59%** de los pasivos constituyeron los pasivos a corto plazo. Nos indica que es manejable el pago de las obligaciones a corto plazo.

ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD (Anexo 9)

Rendimiento sobre el Activo Operativo.

Se puede observar que el rendimiento sobre los activos operativos fue del **3%**.

Rendimiento sobre el Activo Total.

El rendimiento de los Activos totales correspondió al **1%**, mismo que resultan inferior a la tasa pasiva.

Margen.

El margen bruto de utilidad fue del **2%**.

Rotación.

El uso de los recursos para producir ventas fluctuó en un **81%**.

CAMBIO PATRIMONIAL

DETALLE	CAPITAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADAS	TOTAL
Saldo al 1 de enero del 2006	641.000	-	64.005	985	978.324	1.684.314
Participación trabajadores e impuesto a la renta					-298.745	-298.745
Apropiación de reserva legal 2005			12.058		-12.058	-
Ajuste apropiación de reserva legal 2005			55.900			55.900
Distribución dividendos					-108.521	-108.521
Incremento de Capital	559.000				-559.000	-
Aporte futura capitalización		600.000			-600.000	-
Aporte de accionista					-	-
Apropiación de reserva legal 2006			71.038		-71.038	-
Utilidad neta del año					716.526	716.526
Saldo al 1 de enero del 2007	1.200.000	600.000	203.001	985	45.488	2.049.474
Participación trabajadores e impuesto a la renta						-
Ajuste apropiación de reserva legal 2006			52		-126	-74
Distribución dividendos					-45.361	-45.361
Incremento de Capital					-	-
Aporte futura capitalización					-	-
Aporte de accionista					-	-
Apropiación de reserva legal 2007			23.006		-23.006	-
Utilidad neta del año					230.669	230.669
Saldo al 1 de enero del 2008	1.200.000	600.000	226.059	985	207.664	2.234.708
Participación trabajadores e impuesto a la renta						-
Ajuste apropiación de reserva legal 2006						-
Distribución dividendos					-207.664	-207.664
Incremento de Capital	600.000				-600.000	-
Aporte futura capitalización		-600.000			600.000	-
Aporte de accionista					-	-
Apropiación de reserva legal 2008			10.922		-10.922	-
Utilidad neta del año					112.252	112.252
Saldo al 1 de enero del 2009	1.800.000	-	236.981	985	101.331	2.139.297

FLUJO DE FONDOS

	2008
Flujo de Fondos generados por actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	4.994.723
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-5.467.008
Intereses pagados	-35.575
Compañías relacionadas	289.271
Otros ingresos netos	17.543
Fondos netos provistos por actividades de operación	-201.046
Flujos de Fondos aplicados a las actividades de inversión:	
(incremento) disminución de Activo fijo neto	-18.346
(incremento) disminución de Cargos Diferidos neto	-2.380
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	-20.726
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:	
Participación trabajadores y empleados e impuesto a la renta	-99.168
Aporte de capital accionista	
Distribución de dividendos	-207.664
Préstamo a Largo Plazo	550.000
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	243.168
Aumento (Disminución) neta de fondos	21.396
Efectivo al principio de año	158.302
Efectivo de inversiones a fin del año	179.698
Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provisto por actividades de operación	
Utilidad (Pérdida) neta del año	112.252
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos	
Depreciación	34.350
Amortización	3.905
Provisión Cuentas Dudosas	19.082
Baja de activos fijos	10.077
	179.666
Cambios en activos y pasivos corrientes	
Cuentas y documentos por cobrar	-1.825.367
Impuesto a la renta y participación trabajadores	99.168
Inventarios	-864.913
Obras en curso	1.141.398
Gastos anticipados	-53.336
Cuentas y documentos por pagar	946.072
Obligaciones laborales	-34.330
Obligaciones fiscales	210.595
Fondos netos provistos por actividades de operación	201.046



[Handwritten signature]



BALANCE GENERAL - ACTIVOS

CUENTA	MONTO	%
ACTIVO	7,898,198.64	100.00%
ACTIVO CORRIENTE	7,716,472.03	97.70%
FONDOS MANEJADOS POR TERCEROS	3,959.94	0.05%
CAJAS CHICAS	1,015.68	0.01%
Nancy Gonzalez- Cuenca	100.00	0.00%
Villagomez Yadira	915.68	0.01%
FONDOS ROTATIVOS	2,944.26	0.04%
FONDOS ROTATIVOS PROYECTOS	1,349.75	0.02%
Inq. Mario Yanez	83.56	0.00%
Ingrid Salazar	137.51	0.00%
Arq. Hugo Solano	332.98	0.00%
Arq. Luque Chavez Tomas	500.00	0.01%
Inq. Quel Guillermo (OV-II)	69.80	0.00%
Inq. Pineda Patricio	201.23	0.00%
Arq. Milton Ponce	24.67	0.00%
FONDO ROTATIVO OFICINA	1,594.51	0.02%
Villalba Ramiro	72.93	0.00%
Diaz Myria	22.51	0.00%
Inq. Arevalo Marlon	81.00	0.00%
Dolores Sandoval	262.62	0.00%
Norman Celi	112.86	0.00%
Cmil. Dueñas Luis	100.58	0.00%
Villagomez Yadira	134.73	0.00%
Veronica Lopez	2.12	0.00%
Naula Luis	3.56	0.00%
Arq. Proaño Cesar	601.60	0.01%
Segundo Cabrera Rodriguez (Gye.)	200.00	0.00%
BANCOS	176,648.31	2.24%
BANCO PICHINCHA (QUITO)	54,981.08	0.70%
Bco. Pichincha Oasis	20,781.00	0.26%
Bco. Pichincha Inmossolucion	5,964.43	0.08%
Bco. Pichincha Torres Amaqasi	16,793.58	0.21%
Bco. Pichincha Oasis II	5,104.55	0.06%
Bco. Pichincha Oasis I - 2da E	1,945.10	0.02%
Bco. Pichincha Rottacelli	4,392.42	0.06%
BANCO PICHINCHA (GYOL)	307.70	0.00%
Pichincha - Huancavilca	307.70	0.00%
BANCO RUMINAHUI (QUITUMBE)	29,359.19	0.37%
Rumihahui-MZ-150	281.40	0.00%
Rumihahui MZ-161	1,210.57	0.02%
Rumihahui MZ-173	3,064.24	0.04%
Rumihahui MZ-127	2,713.24	0.03%
Rumihahui MZ-19C	4,438.94	0.06%
Rumihahui MZ-18D	3,335.97	0.04%
Rumihahui MZ-14P.	2,806.91	0.04%
Rumihahui MZ-150 D-E	383.19	0.00%
Rumihahui MZ-5H	4,306.86	0.05%
Rumihahui MZ-10N	3,719.27	0.05%
Rumihahui MZ-150 A-B-C	3,098.60	0.04%
BANCO RUMINAHUI (QUITO)	-4,143.59	-0.05%
Rumihahui-Inmossolucion	-4,143.59	-0.05%
BANCO RUMINAHUI(CUENCA)	57,361.81	0.73%
Rumihahui Cuenca	57,361.81	0.73%
BANCO INTERNACIONAL (CUENCA)	15,400.99	0.19%
Internacional-Cuenca	15,400.99	0.19%
Coop. 29 de Octubre (Ahorros)	23,381.13	0.30%
CUENTAS POR COBRAR	4,359,056.85	55.19%
CUENTAS POR COBRAR CIJAS RELACIONADAS	700,251.08	8.87%
ISSFA	13,734.38	0.17%
Terreno Quitumbe MZ-130 (ant)	7,678.77	0.10%
Terreno Quitumbe Mz-161 (ant)	6,055.61	0.08%
Fiducia Huancavilca	317,254.44	4.02%
Issfa (Otros)	356,850.83	4.52%
Movistar CxC	805.41	0.01%
Farfa CxC	11,606.02	0.15%
CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS	4,036.07	0.05%
Calderon Esteban	12.92	0.00%
Molina Yaonna	12.92	0.00%
Proaño Cesar	600.00	0.01%
Moreno de la Torre Ivan	1,130.00	0.01%
Aquirre Fabian	50.32	0.00%
Arevalo Marlon	71.65	0.00%
Delgado Marqarita	12.58	0.00%
Diaz Miria	200.00	0.00%
Estrella Jaime	35.32	0.00%
Sandoval Dolores	12.92	0.00%
Guzman Ma Augusta	20.32	0.00%
Macas José Alberto	65.32	0.00%
Ponce Milton	20.00	0.00%
Villalba Ramiro	380.40	0.00%
Naula Luis	12.84	0.00%
Vega Geovanny	204.47	0.00%
Revelo Anael	12.92	0.00%
Saenz Mauro	48.86	0.00%
Celi Norman	382.92	0.00%
Lopez Veronica	37.03	0.00%
Salazar Ingrid	140.42	0.00%
Medina Gabriel	22.40	0.00%
Cisneros Carlos	12.92	0.00%
Villagomez Yadira	113.72	0.00%
Arq. Giovany Peña	13.76	0.00%
Moncayo Byron	12.92	0.00%
Cevallos Hector	20.00	0.00%
Inq. Morales Mario	96.60	0.00%
Ballesteros Javier	57.72	0.00%
Vega Cindy Arq.	21.90	0.00%
Gavin Ruben	200.00	0.00%
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES PROYECTOS	3,427,638.28	43.40%
PARAISO DEL NORTE (CXC)	560.00	0.01%
Clientes de Paraiso del Norte(casas)	560.00	0.01%
RUTA DEL SOL I ETAPA (CXC)	102,833.73	1.30%
Clientes Ruta del Sol (casas)	100,389.90	1.27%
Arteana Macias Yoconda (RS)	2,443.83	0.03%
LIMONAR (CXC)	879.13	0.01%
Clientes Limonar (casas)	879.13	0.01%
GERANIOS II(CXC)	8,460.79	0.11%
Clientes Casas Geranios II	8,460.79	0.11%
PARAISO DEL SUR(CXC)	64,624.04	0.82%
Clientes casas Quitumbe MZ14P (CXC)	64,624.04	0.82%
DINASTIA (CXC)	22,450.95	0.28%
Clientes Departamentos Dinastia (CXC)	22,450.95	0.28%
RICAURTE I CUENCA	189.15	0.00%
Clientes Cuenca (CXC)	189.15	0.00%

CUENTA	MONTO	%
PARAISO DEL SUR MZ-130(2DA)	12,879.73	0.16%
COSTOS DIRECTOS	12,879.73	0.16%
Sistema Aqua Potable (130 2da.)	360.00	0.00%
Sistema Alcantarillado (13-0 2da.)	1,154.00	0.01%
Sistema Vial (130 2da.)	11,365.73	0.14%
PARAISO DEL SUR MZ-14P(2DA.)	24,502.01	0.31%
COSTOS DIRECTOS	24,502.01	0.31%
Sistema Vial 14P(2da.)	24,502.01	0.31%
PARAISO DEL SUR 17J-2DA. ETAPA	63,719.48	0.81%
Movimiento de Tierras (17J 2da. etap)	3,976.86	0.05%
Sistema Electrico y Telefonico (17J 2da.etapa)	20,460.56	0.26%
Sistema de Aqua Potable (17J 2da. etapa)	3,718.39	0.05%
Sistema de Alcantarillado (17J 2da. etapa)	5,107.94	0.06%
Sistema vial (17J-2da. etapa)	21,875.56	0.28%
Obras Menores de Urbanizacion (17J 2da. Etapa)	4,714.60	0.06%
Mano de Obra (17J 2da. etapa)	3,865.57	0.05%
PARAISO DEL SUR MZ-5H	295,784.83	3.74%
COSTOS DIRECTOS	225,351.05	2.85%
Movimiento de Tierras (5H)	32,635.82	0.41%
Cemento (5H)	25,485.51	0.32%
Hierro (5H)	25,752.26	0.33%
Agregados (5H)	7,385.22	0.09%
Bloques y Manpuestos (5H)	12,550.93	0.16%
Madera para Encofrado (5H)	3,588.17	0.05%
Material Inst. Sanitarias (5H)	5,759.36	0.07%
Material Inst. Electricas y Telef. (5H)	1,542.90	0.02%
Material de Aqua Potable (5H)	2,241.08	0.03%
Pintura (5H)	223.23	0.00%
Sistema de Alcantarillado (5H)	9,467.66	0.12%
Sistema Vial (5H)	14,541.98	0.18%
Obras Menores de Urbanizacion (5H)	429.00	0.01%
Mano de Obra (5H)	58,059.44	0.74%
Equipos y Herramientas (5H)	5,510.34	0.07%
Otros Materiales (5H)	10,274.39	0.13%
Factor de Proporcionalidad (5H)	9,903.76	0.13%
COSTOS INDIRECTOS	70,433.78	0.89%
Sueldos y Salarios (5H)	2,034.84	0.03%
Beneficios Sociales e Indemnizaciones (5H)	258.56	0.00%
Aporte IESS y Fondos de Reserva (5H)	247.23	0.00%
Honorarios y Dietas Personas Naturales (5H)	3,924.12	0.05%
Estudios y Diseños (5H)	100.00	0.00%
Prendas de Protección (5H)	770.20	0.01%
Suministros y Materiales (5H)	720.08	0.01%
Aqua, luz y Telefono (5H)	156.01	0.00%
Impuestos, Contribuciones y otros (5H)	3,858.27	0.05%
Servicios de Vigilancia (5H)	3,318.00	0.04%
Administrativos (5H)	31,685.34	0.40%
Ventas (5H)	23,361.13	0.30%
PARAISO DEL SUR MZ-10N	181,562.47	2.30%
COSTOS DIRECTOS	134,694.46	1.71%
Movimiento de Tierras (10N)	28,231.82	0.36%
Cemento (10N)	12,291.96	0.16%
Hierro (10N)	27,625.01	0.35%
Agregados (10N)	9,486.65	0.12%
Bloques y Manpuestos (10N)	6,881.23	0.09%
Madera para Encofrado (10N)	2,686.00	0.03%
Material Inst. Sanitarias (10N)	2,356.26	0.03%
Material Inst. Electricas y Telef. (10N)	619.74	0.01%
Material de Aqua Potable (10N)	102.02	0.00%
Sistema de Aqua Potable (10N)	1,650.00	0.02%
Sistema Vial (10N)	5,924.24	0.08%
Acabados (10N)	13.23	0.00%
Mano de Obra (10N)	27,673.43	0.35%
Equipos y Herramientas (10N)	1,481.71	0.02%
Otros Materiales (10N)	2,375.17	0.03%
Factor de Proporcionalidad (10N)	5,495.99	0.07%
COSTOS INDIRECTOS	46,868.01	0.59%
Honorarios y Dietas Personas Naturales (10N)	425.00	0.01%
Prendas de Protección (10N)	770.20	0.01%
Suministros y Materiales (10N)	426.15	0.01%
Aqua, Luz y Telefono (10N)	22.62	0.00%
Impuestos, Contribuciones y Otros (10N)	1,073.49	0.01%
Servicios de Vigilancia (10N)	920.00	0.01%
Administrativos (10N)	24,179.68	0.31%
Ventas (10N)	19,050.82	0.24%
PARAISO DEL SUR MZ-150 A-B-C	29,765.09	0.38%
COSTOS DIRECTOS	27,767.95	0.35%
Movimiento de Tierra (150 A,B,C)	6,930.53	0.09%
Cemento (150 A,B,C)	2,045.04	0.03%
Hierro (150 A,B,C)	5,607.10	0.07%
Agregados (150 A,B,C)	4,328.29	0.05%
Bloques y Manpuestos (150 A,B,C)	152.92	0.00%
Madera para Encofrado (150 A,B,C)	1,482.80	0.02%
Material Inst. Sanitarias (150 A,B,C)	71.85	0.00%
Material Inst. Electricas y Telef. (150 A,B,C)	3.57	0.00%
Material de Aqua Potable (150 A,B,C)	11.10	0.00%
Sanitarios, Griferia y Cerámica (150 A,B,C)	367.48	0.00%
Mano de Obra (150 A,B,C)	5,761.36	0.07%
Equipos y Herramientas (150 A,B,C)	357.50	0.00%
Otros Materiales (150 A,B,C)	648.41	0.01%
COSTOS INDIRECTOS	1,997.14	0.03%
Honorarios y Dietas Personas Naturales (150 A,B,C)	30.00	0.00%
Estudios y Diseños (150 A,B,C)	990.00	0.01%
Prendas de Protección (150 A,B,C)	770.20	0.01%
Suministros y Materiales (150 A,B,C)	120.00	0.00%
Aqua, luz y telefono (150 A,B,C)	45.36	0.00%
Ventas (150 A,B,C)	41.58	0.00%
EDJF ISSFA GUAYAOUIL	243,460.56	3.08%
COSTOS DIRECTOS	229,183.56	2.90%
Movimiento de Tierras (IG)	5,980.06	0.08%
Hierro (IG)	248.75	0.00%
Cemento (IG)	1,901.13	0.02%
Agregados (IG)	371.12	0.00%
Bloques y Manpuestos (IG)	956.67	0.01%
Madera de Encofrado (IG)	880.30	0.01%
Material de Inst. Sanitaria (IG)	477.09	0.01%
Material de Inst. Electr. y Telefonica (IG)	43,480.37	0.55%
Material de Aqua Potable (IG)	6,407.58	0.08%
Sanitarios, Griferia y Ceramica (IG)	32,431.55	0.41%
Pintura (IG)	6,298.40	0.08%
Puertas, Ventanas, Pasamanos (IG)	9,197.80	0.12%
Sist. Electrico y Telefonica (IG)	9,717.49	0.12%
Acabados (IG)	5.90	0.00%

AMAGASI DEL INCA (CxC)	514,313.54	6.51%
Clientes Terrenos Amaqasi (CxC)	513,311.54	6.50%
Reyes Machuca Efrén	1,002.00	0.01%
PARAISO DEL SUR MZ-130	82,607.84	1.05%
Clientes Quitumbe MZ-130	82,607.84	1.05%
PARAISO DEL SUR MZ-161	25,103.46	0.32%
Clientes Quitumbe MZ-161	25,068.19	0.32%
Jacome Lesly	31.17	0.00%
Cristóbal Enriquez Narvaez (161)	4.10	0.00%
PARAISO DEL SUR MZ-19C	134,895.74	1.71%
Clientes Quitumbe Mz 19-C	134,895.74	1.71%
OASIS DEL VALLE I (CxC)	316,031.83	4.00%
Clientes Oasis del Valle	316,031.83	4.00%
PARAISO DEL SUR MZ 150 (D-E)	272,334.47	3.45%
Clientes Paraiso del Sur Mz 15-Q D-E	272,334.47	3.45%
OASIS DEL VALLE I - 2da ETAPA (CxC)	185,339.73	2.35%
Clientes Casas Oasis I (2da Etapa)	185,339.73	2.35%
PARAISO DEL SUR MZ. 12-T	240,789.24	3.05%
Clientes Quitumbe Mz. 12-T	240,789.24	3.05%
OASIS DEL VALLE II (CxC)	1,243,750.26	15.75%
Clientes O. Valle II CxC	1,243,750.26	15.75%
PARAISO DEL SUR MZ-18D	251,935.25	3.19%
Clientes Casas Mz. 18-D	251,935.25	3.19%
(-) Provision Incobrables	-39,460.87	-0.50%
(-) Provision Incobrables Proyectos	-39,355.32	-0.50%
(-) Provision Incobrables Cuenca	-105.55	0.00%
CUENTAS POR COBRAR ARRIENDOS Y ALICUOTAS	46,255.31	0.59%
Parque Inoles CxC	39,377.45	0.50%
Carlos V CxC	6,877.86	0.09%
ANTICIPO A PROVEEDORES	180,136.59	2.28%
OTROS ANTICIPOS	3,369.04	0.04%
Miquel Gomez-Cuenca	35.86	0.00%
Santiago Guaman-Cuenca	3,171.00	0.04%
Edina - Cuenca	162.18	0.00%
CUENTAS POR COBRAR AVALUOS	739.52	0.01%
Otros Avaluos	739.52	0.01%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	27,715.28	0.35%
Sokol S.A.	35.71	0.00%
Municipio de Quito	320.00	0.00%
Bco. del Guayaquil (CxC)	30.24	0.00%
Otecel (Cuenca)	8.47	0.00%
Intaco	28.46	0.00%
Acurio y Asociados	11.83	0.00%
Fiducia Huancavilca III	394.00	0.00%
Empresa Eléctrica (CxC)	228.10	0.00%
EMAAP-O (CxC)	25.53	0.00%
Quinata León (CxC)	421.14	0.01%
Vilacis Geovany (CxC)	1,133.24	0.01%
Posso Cesar L-6	109.00	0.00%
Andrade Espinosa Manuel (CxC)	3.18	0.00%
Jaramillo Quiroga Elert. (Dcto 494)	2,040.00	0.03%
Andec (CxC)	493.92	0.01%
Sortronic (Estacionamientos)	90.00	0.00%
Anqel Perez - Cuenca	40.86	0.00%
Olalla Liqia (OV-I)	2,910.00	0.04%
Vaca Rafael (OV-I)	3,607.25	0.05%
Cueva L. (Mz-12T)	2,604.20	0.03%
Cueva L. (TA)	6,202.78	0.08%
Cueva L. (Mz 19-C)	513.00	0.01%
Chancusij (OV2)	1,638.97	0.02%
Dr. Hector Cevallos (CxC)	200.00	0.00%
Ecuaspartan (CxC)	4,625.40	0.06%
IMPUESTOS ANTICIPADOS	342,008.13	4.33%
Iva en Compras-Crédito Tributario IVA	285,538.99	3.62%
1% Retenciones en la Fuente	4,122.61	0.05%
5% Retenciones en la Fuente	734.61	0.01%
Anticipo Impuesto a la Renta	45,535.48	0.58%
2% Retenciones en la Fuente	3,944.14	0.05%
8% Retenciones en la Fuente	2,032.30	0.03%
INVENTARIOS	2,807,083.52	35.54%
MATERIALES DE CONSTRUCCION	227,628.16	2.88%
Bodega Central	1,639.88	0.02%
Quitumbe MZ-18D(Inv)	4,969.52	0.06%
Quitumbe 15Q D-E (Inv.)	3,092.63	0.04%
Oasis del Valle II (Inv)	42,725.67	0.54%
Quitumbe MZ-5H (Inv)	119,614.07	1.51%
Quitumbe MZ-10N (Inv)	22,528.29	0.29%
Quitumbe 15Q A-B-C (Inv)	21,021.81	0.27%
Amaru Nan (Inv.)	9,089.79	0.12%
Torres del Yanuncay (Inv)	2,946.50	0.04%
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	1,204,898.76	15.26%
MUCHO LOTE	180.00	0.00%
PLANIFICACION Y DISEÑO (Mucho Lote)	180.00	0.00%
Estudios y Diseños (Mucho Lote)	180.00	0.00%
PROYECTO TORRES DE YANUNCAY	138,846.21	1.76%
Torres de Yanuncay (Cuenca)	138,731.21	1.76%
Notarías, Registrador de la Propiedad (TY Cuenca)	115.00	0.00%
TORRES YANUNCAY CUENCA	35,610.08	0.45%
Torres Yanuncay - Cuenca	35,610.08	0.45%
REMODELACION EDIFICIO PREVISORA - ISSFA	63,959.21	0.81%
COSTOS DIRECTOS	61,762.38	0.78%
Desajustes de Escombros (EPI)	280.00	0.00%
Cemento (EPI)	680.52	0.01%
Hierro (EPI)	40.64	0.00%
Aceroados (EPI)	301.13	0.00%
Bloques y Manpuestos (EPI)	513.90	0.01%
Madera para Encofrado (EPI)	190.56	0.00%
Materiales para Inst. Sanitarias (EPI)	2,287.95	0.03%
Materiales Inst. Eléctricas y Telef. (EPI)	315.43	0.00%
Materiales de Agua Potable (EPI)	987.72	0.01%
Sanitarios Grifería y Cerámica (EPI)	10,131.45	0.13%
Puertas, Muebles y Ventanas (EPI)	4,499.96	0.06%
Sistema de Agua Potable (EPI)	59.49	0.00%
Acabados (EPI)	16,515.86	0.21%
Mano de Obra (EPI)	23,749.91	0.30%
Equipos y Herramientas (EPI)	406.58	0.01%
Otros Materiales (EPI)	801.28	0.01%
COSTOS INDIRECTOS	2,196.83	0.03%
Estudios y Diseños (EPI)	1,500.00	0.02%
Agua, Luz y Teléfono (EPI)	17.86	0.00%
Administrativos (EPI)	678.97	0.01%

Mano de Obra (IG)	98,965.47	1.25%
Equipos y Herramientas (IG)	38.52	0.00%
Otros Materiales (IG)	751.00	0.01%
Estructura Metálica para Losa (IG)	9,706.69	0.12%
Recubrimiento de Losa (IG)	1,367.67	0.02%
COSTOS INDIRECTOS	14,277.00	0.18%
Honorarios y Dietas a Personas Naturales (IG)	8,591.34	0.11%
Suministros y Materiales (IG)	260.27	0.00%
Combustible (IG)	70.00	0.00%
Agua, Luz, Teléfono (IG)	172.27	0.00%
Impuestos, Contribuciones y Otros (RML)	4,334.12	0.05%
Transporte (IG)	849.00	0.01%
DROM PLAZA	3,240.00	0.04%
COSTOS INDIRECTOS	3,240.00	0.04%
Estudios y Diseños (DRP)	2,240.00	0.04%
PARAISO DEL SUR MZ -11R	22,221.67	0.28%
COSTOS INDIRECTOS	22,221.67	0.28%
Estudios y Diseños (11R)	22,221.67	0.28%
PARAISO DEL SUR MZ - 9M	21,916.66	0.28%
COSTOS INDIRECTOS	21,916.66	0.28%
Estudios y Diseños (9M)	21,916.66	0.28%
PARAISO DEL SUR MZ - 4B	22,276.67	0.28%
COSTOS INDIRECTOS	22,276.67	0.28%
Estudios y Diseños (4B)	22,276.67	0.28%
AV. AMARUÑAN	21,994.29	0.28%
Movimiento de Tierras (AÑ)	20,288.89	0.26%
Sistema de Agua Potable (AÑ)	600.00	0.01%
Sistema de Alcantarillado (AÑ)	600.00	0.01%
Mano de Obra (AÑ)	505.40	0.01%
CIRCULO MILITAR	7,250.00	0.09%
COSTOS INDIRECTOS	7,250.00	0.09%
Estudios y Diseños (CM)	7,250.00	0.09%
FARFA	-295.50	0.00%
COSTOS DIRECTOS	-295.50	0.00%
Puertas, Muebles y Ventanas (Farfa)	-295.50	0.00%
ROTTACELLI-MUCHO LOTE	15,655.52	0.20%
COSTOS DIRECTOS	1,860.00	0.02%
Movimiento de Tierras (RML)	1,860.00	0.02%
COSTOS INDIRECTOS	13,795.52	0.17%
Honorarios y Dietas Personas Naturales (RML)	1,700.00	0.02%
Impuestos, Tasas y Trámites (RML)	1,486.00	0.02%
Servicio de Conserjería (RML)	366.67	0.00%
Promoción y Publicidad (RML)	10,242.85	0.13%
CERRAMIENTO ISKRA PERLES	369.78	0.00%
COSTOS DIRECTOS	369.78	0.00%
Mano de Obra (Iskra)	369.78	0.00%
PRODUCTO TERMINADO CASAS	1,374,556.60	17.40%
Ruta del Sol (INVENT.)	16,183.09	0.20%
Paraiso del Sur MZ-14P(INVENT.)	54,500.41	0.69%
Geranios II	19,133.46	0.24%
Costos Directos e Indirectos G-2	19,133.46	0.24%
Paraiso del Sur MZ-130 (Inv)	10,320.40	0.13%
Costos Directos e Indirectos 13-0	10,320.40	0.13%
Paraiso del Sur MZ-161 (Inv)	9,081.31	0.11%
Costos directos e indirectos 16-1	9,081.31	0.11%
Paraiso del Sur MZ-150 (Inv)	5,019.52	0.06%
Costos Directos e Indirectos 150	5,019.52	0.06%
Paraiso del Sur MZ-171 (Inv)	36,813.43	0.47%
Costos Directos e Indirectos -171	36,813.43	0.47%
Paraiso del Sur MZ-19C (Inv)	7,798.23	0.10%
Costos Directos e Indirectos 19C	2,604.38	0.03%
Administrativos 19C	4,187.49	0.05%
Ventas 19C	1,006.36	0.01%
Paraiso del Sur MZ-12T (Inv)	17,666.52	0.22%
Costos Directos e Indirectos 12T	16,417.87	0.21%
Administrativos 12T	997.16	0.01%
Ventas 12T	751.49	0.00%
Oasis del Valle I (Inv)	5,221.14	0.07%
Costos Directos e Indirectos OV-I	2,639.06	0.03%
Administrativos OV-I	2,066.84	0.03%
Ventas OV-I	515.24	0.01%
Torres Amaqasi (Inv)	94,906.18	1.20%
Costos Directos e Indirectos TA	94,906.18	1.20%
Oasis del Valle I 2da E (Inv)	102,450.41	1.30%
Costos Directos e Indirectos OV-2E	102,450.41	1.30%
Oasis del Valle II (Inv)	840,288.22	10.64%
Costos Directos e Indirectos OVII	840,288.22	10.64%
Paraiso del Sur Mz 15Q D-E (Inv)	155,174.28	1.96%
Costos Directos e Indirectos 15Q D-E	155,174.28	1.96%
ACTIVO FJDO	162,924.79	2.06%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	162,924.79	2.06%
DEPRECIABLES	335,141.76	4.24%
Edificios	37,823.34	0.48%
Vehículos	45,617.92	0.58%
Muebles de Oficina(Inmo)	38,845.00	0.49%
Equipo de Oficina	16,225.59	0.21%
Equipo de Computo	45,046.22	0.57%
Equipos de Construcción	126,600.11	1.60%
Maquinaria de Construcción	5,588.20	0.07%
Instalaciones	1,199.87	0.02%
Activos fijos- Cuenca	18,195.51	0.23%
DEPRECIACION ACUMULADA	-172,216.97	-2.18%
Edificios	-5,440.42	-0.07%
Vehículos	-33,636.22	-0.43%
Muebles de Oficina	-15,830.09	-0.20%
Equipos de Oficina	-6,863.14	-0.09%
Equipos de Computo	-34,006.84	-0.43%
Equipos de Construcción	-62,525.47	-0.79%
Maquinaria de Construcción	-4,305.14	-0.05%
Instalaciones	-837.47	-0.01%
Depreciación Acumulada Cuenca	-8,772.18	-0.11%
ACTIVOS DIFERIDOS	18,001.82	0.23%
Gastos Sistema Adm.Financ.Computarizado	19,912.14	0.25%
Adecuaciones e Instalaciones	19,526.58	0.25%
(Amortización Acumulada Sistema)	-17,531.58	-0.22%
(Amortización Acumulada Inst.)	-3,905.32	-0.05%
OTROS ACTIVOS	800.00	0.01%
Arrendos Pagados por Adelantado	300.00	0.00%
Dep. Garantía Arriendo - Cuenca	300.00	0.00%
Inversiones a Largo Plazo	500.00	0.01%
Fiducia Huancavilca (Inv)	500.00	0.01%



BALANCE GENERAL - PASIVOS

CUENTA	MONTO	%	CUENTA	MONTO	%
PASIVO	5,659,735.82	71.66%	LARCO ANDRADE GERARDO (L-379)	206.00	0.00%
PASIVO CORRIENTE	3,277,796.67	41.50%	CORRALES DOMINGUEZ DELIA (ISLA -3)	100.00	0.00%
CUENTAS POR PAGAR	3,277,796.67	41.50%	OTROS CONTRATOS	212.70	0.00%
CUENTAS POR PAGAR CIAS. RELACIONADAS	1,121,461.67	14.20%	Sanchez Rocio Margarita (P:I Arr)	41.40	0.00%
ISSFA	1,109,254.18	14.04%	Pilaquinga Patricio (C.C.P.I.)	48.00	0.00%
Arriendos Locales Comerciales P. Ingles	65,614.70	0.83%	Camacho William (C.C.P.I.)	123.30	0.00%
Arriendos Locales Comerciales Carlos V	36,384.29	0.46%	DEPARTAMENTOS	9,676.01	0.12%
Arriendos Departamentos P. Ingles	29,088.18	0.37%	Garantia Departamentos P. Ingles /Carlos V	9,510.27	0.12%
Issfa (Ctas por Pagar)	243,817.70	3.09%	Canchignia Carlos (PI)	125.74	0.00%
Quitumbe Terreno (Mz14-P)	2,440.05	0.03%	Santiana Alejandro (PI)	40.00	0.00%
Terreno Quitumbe Mz-130	1,202.34	0.02%	GERANIOS II	889.87	0.01%
Terreno Quitumbe Mz-15-Q	5,000.00	0.06%	Gonzales Guillermo (GII)	50.23	0.00%
Terreno Quitumbe Mz-17J	7,169.48	0.09%	Casallas Parmenio (GII)	551.81	0.01%
Terreno Quitumbe Mz 19C	273,021.00	3.46%	Geovanny Villacis (GII)	287.83	0.00%
Terreno Quitumbe Mz 12T	113,691.28	1.44%	QUITUMBE Mz14-P	3,335.38	0.04%
Terreno Quitumbe Mz. 15-Q D-E	12,394.96	0.16%	Cañarte Leonardo (Ps)	3,131.99	0.04%
Terreno Torres de Amagasi	294,882.09	3.73%	Proaño Angel (Ps)	203.39	0.00%
Terreno Quitumbe Mz. 18D	24,548.11	0.31%	QUITUMBE Mz16-I	1,695.72	0.02%
Inmosolución Cuenca	12,207.49	0.15%	Moreno Xavier (Mz 16-I)	848.44	0.01%
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	1,034,947.28	13.10%	Caster S.A. (Mz 16-I)	438.40	0.01%
Cuentas por Pagar Proveedores Inmosolucion	452,539.57	5.73%	Menatlas C.A. (Mz 16-I)	408.88	0.01%
Proveedores Cuenca	92.12	0.00%	TORRES DE AMAGASI	4,020.74	0.05%
Paraiso del Sur Mz 12T (CxP)	7,554.71	0.10%	Proaño A (TA)	11.70	0.00%
Paraiso del Sur Mz 19C (CxP)	52.72	0.00%	Juifia J. (TA)	15.12	0.00%
Trefleic Cia. Ltda. (cxp)	-0.08	0.00%	Rommel M. (TA)	694.25	0.01%
Oasis del Valle II (CxP)	509,483.79	6.45%	Valdez F. (TA)	95.49	0.00%
Paraiso del Sur Mz 18D (CxP)	41,911.66	0.53%	Casallas P. (TA)	1,935.60	0.02%
Paraiso del Sur Mz 15Q D-E (CxP)	11,715.27	0.15%	Cueva L. (TA)	529.94	0.01%
Torres Amagasi (CxP)	11,597.52	0.15%	Guerra J. (TA)	462.51	0.01%
INTERESES POR PAGAR	1,117.13	0.01%	Arq. Chicaiza R. (TA)	255.88	0.00%
ISSFA (Int)	1,117.13	0.01%	Hernandez A. (TA)	20.25	0.00%
OBLIGACIONES SOCIALES POR PAGAR	24,083.51	0.30%	OASIS DEL VALLE	3,796.33	0.05%
Sueldos por Pagar	-0.04	0.00%	Cantuña M. (OA)	1,485.17	0.02%
Aportes Patronales	3,352.81	0.04%	Morillo R. (OA)	590.90	0.01%
Aportes Personales	1,472.67	0.02%	Moromenacho D. (OA)	327.57	0.00%
Decimo Tercer Sueldo	12,093.31	0.15%	Casallas P. (OA)	834.26	0.01%
Decimo Cuarto Sueldo	1,097.18	0.01%	Galo Chancusig (OA)	558.43	0.01%
Prestamos Quirografarios	673.38	0.01%	QUITUMBE Mz 19-C	4,047.55	0.05%
Fondos de Reserva por pagar	4,889.17	0.06%	Paredes A. (Mz 19-C)	1,315.09	0.02%
Genesis por Pagar	505.03	0.01%	Chipantaxi A. (Mz 19-C)	1,059.71	0.01%
OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR	672,268.31	8.51%	Asimbaya J. (Mz. 19-C)	112.27	0.00%
IVA en Ventas	643,916.79	8.15%	Casallas P. (Mz 19C)	1,703.72	0.02%
1% Impuesto a la Renta	1,910.49	0.02%	Luis Cueva (Mz 19-C)	-420.00	-0.01%
5% Impuesto a la Renta	130.31	0.00%	Ing. Villacis (Mz 19C)	276.76	0.00%
100% Retención del IVA	2,198.60	0.03%	QUITUMBE Mz 12-T	6,088.17	0.08%
70% Retención del IVA	10,778.50	0.14%	Condor C. (Mz 12T)	2,071.00	0.03%
30% Retención del IVA	3,515.90	0.04%	Chipantaxi A. (Mz 12T)	784.69	0.01%
Impuesto Renta Personal	738.79	0.01%	Burbano J. (Mz 12T)	32.93	0.00%
8% Impuesto a la Renta	1,247.18	0.02%	Paredes A. (Mz. 12T)	898.12	0.01%
1 por Mil Impuesto a la Renta	4.17	0.00%	Casallas Parmenio (12T)	1,051.50	0.01%
Impuesto a la Renta Anual	4,267.96	0.05%	Guerra J. (Mz 12T)	107.25	0.00%
2% Impuesto a la Renta	3,559.62	0.05%	Cueva L. (Mz. 12T)	934.95	0.01%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	403,483.48	5.11%	Proaño A. (Mz. 12T)	77.52	0.00%
Dr. Hector Cevallos	1,582.53	0.02%	Criollo J. (Mz 12T)	130.21	0.00%
Comisariato Ingles	661.49	0.01%	QUITUMBE Mz 18-D	3,592.13	0.05%
SRI	1,130.64	0.01%	Proaño A. (Mz 18D)	1,929.91	0.02%
Depositos Sin concepto (clientes no Identificados)	395,418.00	5.01%	Jose Juifia (Mz 18D)	116.84	0.00%
Espindola Francisco (CxP)	140.80	0.00%	Valdez F (Mz 18D)	77.33	0.00%
Quinapaxi Rafael	22.55	0.00%	Cuayal S (Mz 18 D)	112.42	0.00%
Cpvn. Carlos Ayala	92.00	0.00%	Arq. Marcelo Barriga (Mz 18-D)	198.38	0.00%
Vasquez Serrano Eduardo	76.00	0.00%	S. Toapanta (Mz 18D)	172.80	0.00%
Leo Rodriguez	230.85	0.00%	Equipar (Mz 18D)	874.00	0.01%
Guerra Sarmiento Luis	30.87	0.00%	Muela L. (Mz 18-D)	82.71	0.00%
Ayabaca Cittelly Patricio	30.87	0.00%	Chipantaxi A. (Mz 18-D)	27.74	0.00%
Arauz Avila Victor	30.87	0.00%	QUITUMBE Mz 15Q Edif.	4,824.64	0.06%
Caicedo Lara Nelson	227.30	0.00%	Proaño A. (Mz 15Q D-E)	1,722.28	0.02%
Perez Sulca Patricio	205.58	0.00%	Valdez F. (Mz 15Q D-E)	320.75	0.00%
Tejada Jorge	15.19	0.00%	Chipantaxi A. (Mz 15Q D-E)	365.15	0.00%
Cesar Molina Cuesta	17.21	0.00%	Casallas P. (Mz 15Q D-E)	252.68	0.00%
Salmeron Moreira Manuel	190.42	0.00%	Chancusig J (Mz 15Q D-E)	74.77	0.00%
Tapia Salgado Raul Angel	33.43	0.00%	Toapanta S. (Mz 15Q D-E)	498.60	0.01%
Bonilla Abarca Jose Washington	13.38	0.00%	Equipar (Mz 15Q D-E)	1,502.98	0.02%
Mauricio Andrade	50.00	0.00%	Focs (mz 15-Q D-E)	87.43	0.00%
Provision Arriendo Cuenca	304.35	0.00%	OASIS DEL VALLE II	24,790.63	0.31%
Dr. Sebastian Valdiviezo	14.72	0.00%	Chipantaxi J. (OVII)	5,345.20	0.07%
Tuñifo Luis	73.38	0.00%	Chancusig J. (OVII)	7.56	0.00%
Aurora Vega	120.00	0.00%	Juifia J. (OVII)	1,470.58	0.02%
Amparo Muñoz	300.00	0.00%	Ullicu S. (OVII)	1,605.08	0.02%
Cpvn. Sixto Calero	166.62	0.00%	Moromenacho D. (OVII)	9.35	0.00%
Inmedical S.A.	592.86	0.01%	Chipantaxi A. (OVII)	1,766.02	0.02%
Segundo Argudo	3.85	0.00%	Simbaña M. (OVII)	1,702.82	0.02%
Hidrosistemas Ecuador Cia. Ltda.	10.73	0.00%	Bolaños W. (OVII)	101.20	0.00%
Ctas. por Pagar Empleados Bco. Rumiñahui	954.86	0.01%	Toapanta J. (OVII)	2,523.58	0.03%
CrnI. Bonilla Mario	711.13	0.01%	Colongo L. (OVII)	2,975.97	0.04%
Barragan Antonio Arg.	31.00	0.00%	Patricio Ayo Paucar (OVII)	3,256.09	0.04%
CUENTAS POR PAGAR CLIENTES PROYECTOS	20,435.29	0.26%	Loachamin J. (OVII)	1,806.99	0.02%
QUITUMBE Mz 17-J	52.88	0.00%	Tacuri J. (OVII)	71.42	0.00%
Pazos Duque Ernesto Lotario (Mz 17-J)	52.88	0.00%	Cuayal S. (OVII)	244.63	0.00%
TORRES AMAGASI	14,752.30	0.19%	Muela J. (OVII)	549.73	0.01%
Crespo Cordero Holger (TA)	799.10	0.01%	Puchalcila A. (OVII)	1,025.32	0.01%
Arevalo Marlon (TA)	13,953.20	0.18%	Cuenca S. (OVII)	329.09	0.00%
QUITUMBE Mz 19C	1,875.22	0.02%	REMODELACION PREVISORA ISSFA	1,184.75	0.02%
Saquina Aponte Wilson Jose (Mz 19C)	1,855.22	0.02%	Naula Alejandro (EPI)	1,151.72	0.01%

Benavides Meza Elicira Fioralba (Mz 19C)	20.00	0.00%
QUITUMBE MZ 12-T	3,754.89	0.05%
Acosta Montuanao Jimena Patricia (Mz 12T)	0.09	0.00%
Jacho Nacimba Raul (Mz 12T)	767.79	0.01%
Reyes Cueva Carlos Ramiro (Mz 12T)	1,867.61	0.02%
Herrera Olalla Javier (Mz 12T)	1,119.40	0.01%
PASIVOS DIFERIDOS	1,737,881.68	22.00%
ANTICIPOS CLIENTES	1,428,308.95	18.08%
CONSTRUCCIONES PROPIAS	1,370,505.33	17.35%
Parque Ingles Venta Dptos (Ant)	67,577.42	0.86%
Torres Amagasi (Ant)	106,956.47	1.35%
Paraiso del Sur Mz15-Q (Ant.)	22,471.44	0.28%
Paraiso del Sur Mz17-J (Ant)	2,485.30	0.03%
Paraiso del Sur Mz12-T (Ant)	1,392.10	0.02%
Oasis del Valle II (Ant)	4,083.38	0.05%
Torres del Yanuncay (Ant)	333,700.35	4.23%
Paraiso del Sur Mz 5H (Ant)	312,821.65	3.96%
Paraiso del Sur Mz 10N (Ant)	475,660.76	6.02%
Paraiso del Sur Mz 15-Q A-B-C (Ant)	43,356.46	0.55%
SERVICIOS DE CONSTRUCCION	57,803.62	0.73%
Mucho Lote -Rottacelli (Ant)	57,803.62	0.73%
OTROS ANTICIPOS	309,572.73	3.92%
Santo Domingo.	145,932.02	1.85%
Mastodonte	22,000.00	0.28%
Rosario Ruiz Dias	22,000.00	0.28%
Rem. ISSFA Gye. (Obra Civil)	73,079.44	0.93%
Rem. ISSFA Gye. (Sist. Electr.)	63,287.41	0.80%
Rem. FARFA (Ant)	5,273.86	0.07%
OTROS PASIVOS	94,057.47	1.19%
FONDOS DE GARANTIA	94,057.47	1.19%
LOCALES PARQUE INGLES	11,629.94	0.15%
TRANINTEREQUADOR (L-39) L-36	260.00	0.00%
VARGAS CRISTOBAL L-24	167.68	0.00%
SOKOL CARLOS V	1,600.00	0.02%
GARZON ARTEAGA JAIME (L-40) L-30	167.68	0.00%
SANTAMARIA V. LUCY L-15	154.24	0.00%
GARANTIA LOCALES P.INGLES	792.46	0.01%
MELGAR CHAPA LUIS PEDRO L-29-35	356.48	0.00%
MARIA BARRERA L-20	160.64	0.00%
SPRINGBOARD S.A L-4A	559.72	0.01%
MARTINEZ ESTRELLA GONZALO L-39	191.36	0.00%
CHUQUI PINTO JHON. L-19	160.00	0.00%
VILLACIS FONSECA MARIA DEL ROCIO L-14	175.04	0.00%
MANSSUR ANISSA L-34B	185.60	0.00%
CHAVEZ MONCAYO ALEJANDRO L-17	154.24	0.00%
BELTRAN AVILES ALBA L-31	209.60	0.00%
NARANJO PONTON BYRON L-18 2A	1,167.00	0.01%
MANRIQUE MARIA ELENA L-16	192.80	0.00%
ROSETO RHEA SANTIAGO L-27	184.80	0.00%
WORLD CELL CIA LTDA. CARLOS V	700.00	0.01%
AGUILAR MARIO L-21	184.80	0.00%
SILVA ELIANA L-10	230.40	0.00%
SUAREZ MIGUEL L-8	242.40	0.00%
TUGULINAGO MARIA L-18	160.00	0.00%
CARRERA CORDERO RAUL L-7	193.92	0.00%
MOSQUERA XIMENA (L28)	167.68	0.00%
TRUJILLO BARRERO PATRICIA (L-25)	76.00	0.00%
BENAVIDES NARVAEZ VILMA (ISLA-1)	128.00	0.00%
DISPRONAGUER CIA. LTDA. (LOCAL 12)(L-3)	702.00	0.01%
TAYAMO FLORES OMAIRA (ISLA 4)	100.00	0.00%
NAULA LEON LUIS (L-22)	200.00	0.00%
LARA ORTEGA ELIZA GUADALUPE (L-23)	170.00	0.00%
RIVADENEIRA IVAN (OF. 302) (Wimper)	600.00	0.01%
FLORES DOMINGUEZ CELENITA (L-37)(L-12)	279.40	0.00%
ARTEAGA COMPOVERDE GOLDY (L-32)	182.00	0.00%
HERRERA CARLA (L-17)	168.00	0.00%

Chipantaxi Angel (EPI)	33.03	0.00%
OASIS DEL VALLE I 2DA. ETAPA	1,232.51	0.02%
Chancusig J. (OV2)	32.15	0.00%
Cantuña M. (OV2)	779.16	0.01%
Juifia J. (OV2)	5.09	0.00%
Morillo G. (OV2)	64.77	0.00%
Guerra J. (OV2)	212.30	0.00%
Casallas P. (OV2)	95.48	0.00%
Chipantaxi A. (OV2)	22.40	0.00%
Muela L. (OV2)	21.16	0.00%
NUEVA PROPERINA	224.92	0.00%
Macias Nuguet (NP)	224.92	0.00%
ISSFA GUAYAQUIL	4,740.55	0.06%
Simon Palma (IG)	320.30	0.00%
Mite Realpe (IG)	820.24	0.01%
Nestor Rivera (IG)	1,023.75	0.01%
Victor Soriano (IG)	117.65	0.00%
Segundo Criollo (IG)	1,334.65	0.02%
Richard Lindao (IG)	199.70	0.00%
Segundo Quiñonez (IG)	468.68	0.01%
Pedro Alvarado (IG)	0.01	0.00%
Torres Sugar (IG)	335.19	0.00%
Raul Alomoto (IG)	120.38	0.00%
SANTO DOMINGO	3,515.84	0.04%
Vera Miran (Sto. Dgo.)	3,515.84	0.04%
TEJAR MERINO	149.88	0.00%
Rober Abarca	149.88	0.00%
EDIF. ISSFA GUAYAQUIL	155.23	0.00%
Vera Agapito (EIG)	155.23	0.00%
QUITUMBE Mz 5-H	2,399.05	0.03%
Luis Lema (Mz 5-H)	686.65	0.01%
Jose Juifia (Mz 5-H)	264.14	0.00%
J. Chipantaxi (Mz 5-H)	1,091.62	0.01%
Valdez F. (Mz 5-H)	117.14	0.00%
Chipantaxi A. (Mz 5-H)	239.50	0.00%
AMARUNAN	25.27	0.00%
L. Lema (AN)	25.27	0.00%
TERRENO SHOPPING STO. DOMINGO	245.00	0.00%
Vera Miran (TSH)	245.00	0.00%
QUITUMBE MZ. 15Q A-B-C	191.48	0.00%
Proaño Angel (15-Q A-B-C)	139.60	0.00%
Juifia Jose (15 -Q A-B-C)	51.88	0.00%
QUITUMBE Mz. 10-N	1,374.69	0.02%
Proaño Angel (Mz. 10-N)	1,016.25	0.01%
Chipantaxi A. (Mz. 10-N)	158.46	0.00%
Juifia J. (Mz 10-N)	136.07	0.00%
Valdez F. (Mz. 10-N)	63.91	0.00%
CERRAMIENTO ISKRA PERLES	18.49	0.00%
Gualto E. (Iskra)	18.49	0.00%
PASTISO L/PLAZO	550,000.00	6.96%
PRESTAMO ISSFA	550,000.00	6.96%
Prestamo Oasis del Valle II	550,000.00	6.96%

CUENTA	MONTO	%
PATRIMONIO	2,238,462.82	28.34%
CAPITAL Y RESERVAS	2,027,043.89	25.66%
CAPITAL SOCIAL	1,800,000.00	22.79%
Capital Pagado	1,800,000.00	22.79%
RESERVAS	226,059.07	2.86%
Reserva Legal	226,059.07	2.86%
RESERVA DE CAPITAL	984.82	0.01%
Reserva Revaloriz.Patrimonio	984.82	0.01%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	211,418.93	2.68%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	7,898,198.64	100.00%

EVOLUCIÓN BALANES GENERALES

ACTIVO	2005	2006	2007	2008	VARIACIÓN	% VARIACIÓN
CORRIENTE	5,513,079.99	5,611,503.04	6,107,587.46	7,716,472.03	1,608,884.57	8.84%
CAJA BANCOS	336,598.10	207,532.91	78,301.55	180,608.25	102,306.70	-62.27%
INVERSIONES	397,756.75	300,085.86	80,000.00	0.00	-80,000.00	-73.34%
CUENTAS POR COBRAR	1,519,745.95	1,630,422.27	2,452,470.18	4,178,920.26	1,726,450.08	50.42%
IMPUESTO RETENIDOS O ANTICIPADOS	126,002.32	154,402.05	284,811.05	342,008.13	57,197.08	84.46%
ANTICIPOS A PROVEEDORES	31,984.71	58,558.58	106,244.95	180,136.59	73,891.64	81.43%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2,459.03	603.87	22,190.54	27,715.28	5,524.74	3574.72%
INVENTARIOS	483,806.00	1,126,078.77	737,272.20	1,602,184.76	864,912.56	-34.53%
INVENT. CONSTRUCCIONES EN CURSO	2,614,727.13	2,133,818.73	2,346,296.99	1,204,898.76	-1,141,398.23	9.96%
FLUO	123,374.41	192,210.44	178,928.56	162,924.79	-16,003.77	-6.91%
VEHICULOS	30,951.28	45,617.92	45,617.92	45,617.92	0.00	0.00%
EDIFICIOS	28,500.00	39,481.42	37,823.34	37,823.34	0.00	-4.20%
INSTALACIONES	1,199.87	1,199.87	1,199.87	1,199.87	0.00	0.00%
MUEBLES DE OFICINA	20,305.29	23,849.71	26,139.00	38,845.00	12,706.00	9.60%
EQUIPOS DE COMPUTO	24,744.93	31,183.00	37,162.08	45,046.22	7,884.14	19.17%
EQUIPOS DE OFICINA	14,194.68	13,231.06	14,370.59	16,225.59	1,855.00	8.61%
MAQUINARIA DE CONSTRUCCION	7,888.20	5,588.20	5,588.20	5,588.20	0.00	0.00%
EQUIPO DE CONSTRUCCION	89,086.40	132,526.63	139,113.65	126,600.11	-12,513.54	4.97%
ACTIVOS FIJOS CUENCA	10,281.56	14,235.39	16,158.58	18,195.51	2,036.93	13.51%
(-)DEPRECIACION ACUMULADA	-103,777.80	-114,702.76	-144,244.67	-172,216.97	-27,972.30	25.76%
DIRERIDOS	5,777.84	0.00	19,526.58	18,001.82	-1,524.76	100.00%
GTOS SISTEMA ADM. FINAN. COMPUTA.	16,430.00	17,531.58	17,531.58	19,912.14	2,380.56	0.00%
AMORTIZACION ACUMULADA	-10,652.16	-17,531.58	-17,531.58	-21,436.90	-3,905.32	0.00%
ADECUACIONES E INSTALACIONES	0.00	0.00	19,526.58	19,526.58	0.00	100.00%
OTROS	500.00	500.00	500.00	800.00	300.00	0.00%
INVERSIONES A LARGO PLAZO/GARANTIAS	500.00	500.00	500.00	800.00	300.00	0.00%
TOTAL ACTIVOS	5,642,732.24	5,804,213.48	6,306,542.50	7,898,198.84	1,591,656.04	8.65%
PASIVOS						
CORRIENTES	1,154,620.04	985,648.61	1,848,308.33	3,277,796.67	1,429,488.34	87.52%
CUENTAS POR PAGAR	711,585.17	327,527.66	532,233.44	1,143,014.09	610,780.65	62.50%
OBLIGACIONES PATRONALES POR PAGAR	22,152.78	28,122.18	45,104.39	24,083.51	-21,020.88	60.39%
OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR	94,569.17	165,845.30	437,947.87	672,268.31	234,320.44	164.07%
PROVEEDORES POR PAGAR	80,428.21	222,240.13	553,645.54	1,034,947.28	481,301.74	149.12%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	245,884.71	241,913.34	279,377.09	403,483.48	124,106.39	15.49%
DEFERIDOS	2,745,369.81	2,395,676.51	2,008,928.18	1,737,881.68	-271,046.50	-16.14%
ANTICIPOS CONSTRUCCION CLIENTES	2,745,369.81	2,395,676.51	2,007,978.29	1,428,308.95	-579,669.34	-16.18%
OTROS ANTICIPOS	0.00	0.00	949.89	309,572.73	308,622.84	100.00%
OTROS PASIVOS	58,427.77	62,453.39	82,663.35	94,057.47	11,394.12	32.36%
GARANTIAS POR PAGAR	58,427.77	62,453.39	82,663.35	94,057.47	11,394.12	32.36%
LARGO PLAZO	0.00	0.00	0.00	550,000.00	550,000.00	0.00%
FINANCIAMIENTO LP	0.00	0.00	0.00	550,000.00	550,000.00	0.00%
TOTAL PASIVOS	3,958,417.62	3,443,778.51	3,939,899.86	5,659,735.82	1,719,835.96	14.41%
PATRIMONIO						
CAPITAL SOCIAL	641,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,800,000.00	600,000.00	0.00%
RESERVA LEGAL	64,005.04	131,963.22	203,053.50	226,059.07	23,005.57	53.87%
RESERVA DE CAPITAL	984.82	984.82	984.82	984.82	0.00	0.00%
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	0.00	0.00	600,000.00	0.00	-600,000.00	0.00%
UTILIDADES AÑOS ANTERIORES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	978,324.43	1,027,486.93	362,604.42	211,418.93	-151,185.49	-64.71%
TOTAL PATRIMONIO	1,684,314.29	2,360,434.97	2,366,642.74	2,238,462.82	-128,179.92	0.26%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	5,642,731.91	5,804,213.48	6,306,542.59	7,898,198.84	1,591,656.05	8.65%





BALANCE DE RESULTADOS-INGRESOS

CUENTA	VALOR	%
INGRESOS	6,397,211.33	100.00%
INGRESOS OPERACIONALES	6,379,669.44	99.73%
PROYECTOS DE VIVIENDA PROPIO	2,796,850.63	43.72%
Ruta del Sol II Etapa (venta)	23,442.73	0.37%
Oasis del Valle (vtas)	46,417.62	0.73%
Oasis del Valle II (Vtas)	2,334,229.85	36.49%
Oasis del Valle I 2da. Etapa (Vtas.)	392,760.43	6.14%
SERVICIOS DE CONSTRUCCION	3,455,980.41	54.02%
Paraiso Sur MZ-130 (Vtas)	19,415.94	0.30%
Paraiso Sur MZ-17J (vtas)	24,922.14	0.39%
Paraiso Sur MZ-12T(vtas)	92,334.60	1.44%
Paraiso Sur MZ-19C (vtas)	160,620.96	2.51%
Paraiso Sur MZ-18D (vtas)	346,581.38	5.42%
Paraiso del Sur Mz 15-Q (vtas) 2da. Etapa	536,776.00	8.39%
Torres de Amagasi (Vtas)	1,929,566.48	30.16%
Otros Servicios de Construccion	345,762.91	5.40%
AVALUOS Y CORRETAJES	39,465.69	0.62%
AVALUOS	39,465.69	0.62%
Fonifa (Avaluos)	35,971.95	0.56%
Otros (Avaluos)	2,444.64	0.04%
Avaluos (GC)	1,049.10	0.02%
ARRIENDOS CC.P.INGLES -CARLOS V Y WIMPER	133,290.71	2.08%
Centro C. Parque Ingles (Arriendos)	51,085.32	0.80%
Carlos V Y Wimper. (Arriendos)	13,407.22	0.21%
Administración Parque Inglés	30,343.89	0.47%
Administración Carlos V y Wimper	33.66	0.00%
Departamentos Parque Ingles (Arriendos)	38,420.62	0.60%
ALICUOTAS C.C. PARQUE INGLES	51,411.31	0.80%
Centro Comercial P. Ingles (Alicuotas)	51,411.31	0.80%
(-) DEVOLUCION EN VENTAS	-97,329.31	-1.52%
Geranios II (-)	-22,331.71	-0.35%
Mz 12-T (-)	-38,099.07	-0.60%
Mz 19-C (-)	-36,898.53	-0.58%
INGRESOS NO OPERACIONALES	17,541.89	0.27%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	1,970.03	0.03%
Intereses Ganados Inversiones (GC)	1,970.03	0.03%
OTROS INGRESOS	15,571.86	0.24%
Multas de Contratos	1,572.96	0.02%
Multas desistimiento Compra-Venta	4,653.05	0.07%
Otros Ingresos	9,345.85	0.15%

BALANCE DE RESULTADOS-EGRESOS Y RESULTADOS

CUENTA	MONTO	%
EGRESOS	6,185,792.40	100.00%
COSTOS	5,493,491.69	88.81%
PROYECTOS DE VIVIENDA PROPIOS	2,201,432.17	35.59%
Ruta del Sol I Etapa (costo)	13,196.52	0.21%
Oasis del Valle II (costo)	1,879,319.51	30.38%
Oasis del valle I 1era. etapa	308,916.14	4.99%
SERVICIOS DE CONSTRUCCION	3,029,217.23	48.97%
Paraiso del Sur Mz 130 (Costo)	11,445.14	0.19%
Costos Directos e Indirectos Mz 130 (Costo)	11,445.14	0.19%
Paraiso del Sur Mz-17J casas (costo)	14,837.62	0.24%
Costos Directos e Indirectos (17J)	14,837.62	0.24%
Paraiso del Sur Mz-12T (Costo)	52,109.22	0.84%
Costos Directos e Indirectos (12T)	52,109.22	0.84%
Paraiso del Sur Mz-19C (Costo)	95,730.52	1.55%
Costos Directos e Indirectos (19C)	95,730.52	1.55%
Farfa (Costo)	9,245.22	0.15%
Costos Directos e Indirectos (Farfa)	9,245.22	0.15%
Oasis del Valle I (Costo)	33,687.78	0.54%
Costos Directos e Indirectos (OV-I)	33,687.78	0.54%
Torres de Amagasi(costo)	1,747,772.64	28.25%
Paraiso del Sur MZ-15Q Bl. D-E(costo)	467,803.08	7.56%
Paraiso del sur Mz-18D.(costo)	291,663.76	4.72%
Cerramiento Santo Domingo (costo)	283,422.46	4.58%
Cerramiento Nueva Prosperina (costo)	21,499.79	0.35%
FDUCIA HUANCAYLCA	38,954.85	0.63%
PROYECTO ADMINISTRATIVO GUAYAQUIL	38,954.85	0.63%
GASTOS DE PERSONAL	25,072.94	0.41%
Decimo Tercer Sueldo(Huanc)	625.07	0.01%
Decimo Cuarto Sueldo (Huanc)	294.50	0.00%
Fondos de Reserva (Huanc)	450.00	0.01%
Aportes al IESS (Huanc)	914.55	0.01%
Honorarios Profesionales (Huanc)	10,784.13	0.17%
Capacitación (Huanc)	160.00	0.00%
Refrigerios (Huanc)	604.18	0.01%
Uniformes y Otros (Huanc)	30.55	0.00%
Aniversario y Dia del Trabajo (Huanc)	71.44	0.00%
Movilización (Huanc)	1,787.77	0.03%
Sueldos y Beneficios sociales (Huanc)	7,390.67	0.12%
Adecuaciones (Huanc)	126.03	0.00%
Alimentación (Huanc)	64.27	0.00%
Impuestos Tasas y Tramites (Huanc)	27.50	0.00%
Servicios Generales (Huanc)	1,591.20	0.03%
Publicaciones (Huanc)	38.40	0.00%
Atenciones Sociales (Huanc)	112.68	0.00%
SUMINISTROS Y MATERIALES DE OFICINA	2,258.99	0.04%
Utiles de Oficina (Huanc)	1,356.21	0.02%
Utiles de Aseo y Limpieza (Huanc)	260.05	0.00%
Correo y envios (Huanc)	93.05	0.00%
Fotos, Revelados y Otros (Huanc)	76.34	0.00%
Copias, Acetatos y Otros (Huanc)	323.32	0.01%
Libros, Colecciones, Revistas, Periodicos (Huanc.)	15.00	0.00%
Impresiones y Formularios (Huanc)	135.02	0.00%
MANTENIMIENTO VEHICULOS	75.00	0.00%
Combustible y Lubricantes (Huanc)	75.00	0.00%
GASTOS DE VIAJE	3,984.99	0.06%
Pasajes Terrestres Nacionales (Huanc)	514.08	0.01%
Pasajes Aéreos Nacionales (Huanc)	2,595.93	0.04%
Gastos de Viaje(Huanc)	874.98	0.01%
SERVICIOS BASICOS	4,852.34	0.08%
Servicio de Guardiania (Huanc)	370.00	0.01%
Seguros (Huanc)	235.81	0.00%
Luz Eléctrica (Huanc)	785.39	0.01%
Servicios Bancarios (Huanc)	214.36	0.00%
Servicio de Limpieza (Huanc.)	50.00	0.00%
Servicios de Monitoreo (Huanc)	402.00	0.01%
Consumo Agua Potable (Huanc)	52.34	0.00%
Teléfono, Fax e Internet (Huanc)	1,204.80	0.02%
Mantenimiento Computadoras (Huanc)	861.41	0.01%
Suscripciones (Huanc)	85.63	0.00%
Servicios de Fiscalización (Huanc)	490.60	0.01%
Mantenimiento Aire Acondicionado (Huanc)	100.00	0.00%
GASTOS DE VENTA	766.60	0.01%
Publicidad y Propaganda (Huanc)	126.60	0.00%
Ferias y Exposiciones (Huanc)	640.00	0.01%
ADECUACIONES E INSTALACIONES	52.82	0.00%
Instalaciones y Adecuaciones en Oficinas (Huanc)	52.82	0.00%
DEPRECIACIONES	1,891.17	0.03%
Depreciacion Edificios y Locales(Gyg)	1,891.17	0.03%
ADMINISTRACION C.C. P.INGLES (ALICUOTAS)	65,037.44	1.05%
Servicios de Guardiania(PIngles)	26,625.00	0.43%
Luz Eléctrica(PIngles)	7,730.48	0.12%
Gastos Legales(PIngles)	194.51	0.00%
Mantenimientos(PIngles)	5,816.68	0.09%
Utiles de Aseo y Limpieza(PIngles)	63.31	0.00%
Luz Eléctrica Locales desocup(PIngles)	705.00	0.01%
Teléfono, fax e internet (P.Ingles)	227.08	0.00%
Agua Potable (P. Ingles)	7,303.16	0.12%
Decimo Tercer Sueldo (P.Ingles)	1,063.54	0.02%
Decimo Cuarto Sueldo (P.Ingles)	276.14	0.00%
Aporte IESS (P.Ingles)	1,550.57	0.03%
Vacaciones (P.Ingles)	250.00	0.00%
Adecuaciones e Instalaciones (P.Ingles)	138.63	0.00%
Salario Unificado (P. Inglés)	12,600.00	0.20%
Comision por ventas (P.Ingles)	109.98	0.00%
Fondos de Reserva (P.Ingles)	383.36	0.01%
COSTOS EN PROYECTOS LIQUIDADOS	112,813.99	1.82%
Ruta del Sol (LIQ)	1,836.06	0.03%
Dinastia (LIQ)	105.00	0.00%
Quitumbe Mz-14P (LIQ)	2,433.31	0.04%
Amagasi (LIQ)	960.00	0.02%
Quitumbe Mz 130 (LIQ)	995.22	0.02%

CUENTA	MONTO	%
EDIFICIO PARQUE INGLES (ARRIENDOS)	31,157.91	0.50%
Adecuación y Mantenimientos (Dptos. P.I.)	6,770.51	0.11%
Agua, luz y teléfono (Dptos. P.I.)	387.40	0.01%
Impuestos, tasas y trámites (Dptos. P.I.)	600.00	0.01%
ADMINISTRACION ARRIENDOS (Dptos. P.I.)	23,400.00	0.38%
Arriendos Departamentos (Dptos. P.I.)	23,400.00	0.38%

CUENTA	MONTO	%
GASTOS	692,300.71	11.19%
GASTOS ADMINISTRATIVOS INMOSOLUCION QUIT	540,764.03	8.74%
GASTOS DE PERSONAL	205,769.95	3.33%
Salario Unificado (GA)	94,732.71	1.53%
Decimo Tercer Sueldo(GA)	8,284.17	0.13%
Decimo Cuarto Sueldo(GA)	2,328.83	0.04%
Vacaciones(GA)	1,132.08	0.02%
Fondos de Reserva(GA)	7,022.79	0.11%
Aportes al IESS(GA)	12,075.67	0.20%
Honorarios Profesionales(GA)	50,848.16	0.82%
Capacitación(GA)	2,526.83	0.04%
Refrigerios(GA)	359.57	0.01%
Agasajo Navideño(GA)	9,494.17	0.15%
Uniformes y Otros(GA)	3,966.84	0.06%
Atenciones Sociales(GA)	2,967.71	0.05%
Horas Extras(GA)	3,220.10	0.05%
Aniversario y Dia del Trabajo(GA)	722.42	0.01%
Indemnizaciones y bonificaciones (GA)	1,009.93	0.02%
Dietas (GA)	1,862.96	0.03%
Bonificación (GA)	313.77	0.01%
Servicio de Seguros (GA)	1,792.03	0.03%
Arriendo Pagueaderos (GA)	1,109.21	0.02%
SUMINISTROS Y MATERIALES DE OFICINA	14,110.92	0.23%
Utiles de Oficina(GA)	8,376.24	0.14%
Utiles de Aseo y Limpieza(GA)	922.19	0.01%
Material de Cafeteria(GA)	977.23	0.02%
Copias, Acetatos y Otros(GA)	1,157.56	0.02%
Impresiones y Formularios(GA)	2,013.36	0.03%
Libros, Colecciones, Revistas y Periódicos(GA)	653.00	0.01%
Fotos, Revelados y Otros(GA)	11.34	0.00%
SERVICIOS GENERALES	69,206.37	1.12%
Consumo de Luz(GA)	5,101.83	0.08%
Teléfono, Fax e Internet(GA)	19,011.02	0.31%
Consumo Celular(GA)	1,723.64	0.03%
Suscripciones(GA)	382.76	0.01%
Publicaciones(GA)	955.35	0.02%
Adecuaciones e Instalaciones (GA)	1,714.88	0.03%
Donaciones y premios (GA)	325.82	0.01%
Movilización (GA)	1,091.61	0.02%
Seguros (GA)	4,512.16	0.07%
Mantenimiento Sistema de Contabilidad(GA)	1,066.30	0.02%
Asesoramiento (GA)	18,830.22	0.30%
Gastos envío y correo (GA)	155.78	0.00%
Servicio de Monitoreo y Vigilancia (GA)	886.00	0.01%
Alicuotas Oficinas Inmosolución (GA)	8,867.28	0.14%
Instalaciones y Adecuaciones Edif. Antisana (GA)	4,581.72	0.07%
MANTENIMIENTO VEHICULOS	12,232.08	0.20%
Combustibles y Lubricantes(GA)	4,573.36	0.07%
Mantenimiento Vehiculos(GA)	7,035.79	0.11%
Matriculas Vehiculos(GA)	622.93	0.01%
VIAJES Y VIATICOS	2,568.56	0.04%
Pasajes Aereos Nacionales(GA)	1,899.04	0.03%
Gastos de viaje	669.52	0.01%
MANTENIMIENTO MUEBLES Y EQUIPOS	6,037.07	0.10%
Copiadora(GA)	361.61	0.01%
Mantenimiento Computadoras(GA)	5,070.96	0.08%
Muebles y Enseres(GA)	604.50	0.01%
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	15,582.60	0.25%
Municipales(GA)	5,110.20	0.08%
Cámaras y Colegios(GA)	3,016.00	0.05%
Superintendencia de Compañías(GA)	2,364.96	0.04%
Registro de la Propiedad (GA)	8.96	0.00%
Impuestos al valor agregado (Factor Proporc.)	5,082.48	0.08%
ARRIENDOS LEASING Y OTROS	104,911.39	1.70%
Arriendo Oficinas Edif. antisana I	104,911.39	1.70%
GASTO DEPRECIACION	32,458.63	0.52%
Depreciacion Vehiculos	5,252.34	0.08%
Depreciacion Instalaciones	120.01	0.00%
Depreciacion Muebles de oficina	3,371.01	0.05%
Depreciacion Equipos de Oficina	1,599.61	0.03%
Depreciacion Equipos de Computo	8,087.53	0.13%
Depreciacion Maquinaria de Construccion	557.18	0.01%
Depreciacion Equipos de Construccion	13,470.95	0.22%
GASTOS FINANCIEROS	4,453.54	0.07%
BANCARIOS	4,453.54	0.07%
Servicios Bancarios	3,495.96	0.06%
Intereses en Préstamos	957.58	0.02%
GASTOS LEGALES	68,432.92	1.11%
Tramites Judiciales	3,944.40	0.06%
Notariales	2,167.26	0.04%
Intereses y Multas	62,321.26	1.01%
GASTOS AUDITORIA EXTERNA	5,000.00	0.08%
Auditoria Ejercicio 2007	5,000.00	0.08%
GASTOS DE VENTAS	119,565.64	1.93%
GASTOS DE PERSONAL	51,143.27	0.83%
Salario Unificado(GV)	30,024.89	0.49%
Decimo Tercer Sueldo(GV)	3,314.00	0.05%
Decimo Cuarto Sueldo(GV)	931.55	0.02%
Vacaciones(GV)	797.34	0.01%
Fondos de Reserva(GV)	3,148.04	0.05%
Aportes al IESS(GV)	4,896.71	0.08%
Capacitación(GV)	1,035.82	0.02%

Quitumbe Mz 161 (LIQ)	716.39	0.01%
Geranios II (LIQ)	6,037.94	0.10%
Quitumbe Mz 15Q (LIQ)	120.00	0.00%
Quitumbe Mz 17J (LIQ)	407.67	0.01%
Ricuarte II (LIQ)	651.11	0.01%
Torres Amagasi (LIQ)	2,253.36	0.04%
Quitumbe Mz 12T (LIQ)	23,635.06	0.38%
Quitumbe Mz 19C (LIQ)	22,814.80	0.37%
Oasis del Valle I (LIQ)	49,848.07	0.81%
CENTRO COM. PARQUE INGLES (ARRIENDOS)	77,178.62	1.25%
Adecuación y Mito. Locales Comerciales (Arr)	3,464.99	0.06%
Mantenimiento Generador (Arr)	489.25	0.01%
Movilización (Arr)	11.31	0.00%
Publicidad y Propaganda (Arr)	650.00	0.01%
Luz Electrica Locales Desocupados (Arr)	186.65	0.00%
Impuesto Predial (Arr)	7,833.01	0.13%
Mantenimientos (Arr)	3,494.86	0.06%
Luz Electrica Bodegas ISSFA (Arr)	264.90	0.00%
Honorarios y Servicios Profesionales (Arr)	4,040.00	0.07%
Auditoria Ambiental (Arr)	2,000.00	0.03%
Sistema de Agua Potable (Arr)	578.20	0.01%
Arriendo mensual (Arr)	1.80	0.00%
ADMINISTRACION ARRIENDOS (P.Ingles)	54,163.65	0.88%
Arriendo Locales (P.Ingles)	54,163.65	0.88%
CASA ISSFA GUAYAS	1,276.35	0.02%
ADECUACIONES E INSTALACIONES	1,276.35	0.02%
Instalaciones y Adecuaciones (CIG)	1,276.35	0.02%
COSTO DE VENTAS DEVOLUCIONES	-78,539.71	-1.27%
Geranios II (Dev)	-18,722.76	-0.30%
MZ 12-T (Dev)	-30,131.20	-0.49%
MZ 19-C (Dev)	-29,685.75	-0.48%
CARLOS V Y WIMPER (ARRIENDOS)	14,962.84	0.24%
Adecuaciones y Mito Locales,ofic(CV y WP)	315.49	0.01%
Luz, Agua Telefono (CV y WP)	116.23	0.00%
Impuesto Predial (CV y WP)	448.59	0.01%
Alicuotas Locales (CV y WP)	545.04	0.01%
ADMINISTRACION ARRIENDO (CV y WP)	13,537.49	0.22%
Arriendo Locales y oficinas (CV y WP)	13,537.49	0.22%

Horas Extras (GV)	457.49	0.01%
Movilización (GV)	156.50	0.00%
Uniformes Personal (GV)	1,057.69	0.02%
Indemnizaciones y Bonificaciones (GV)	4,411.91	0.07%
Honorarios Profesionales (GV)	911.33	0.01%
COMISIONES POR VENTAS	15,109.27	0.24%
Parque Ingles Dptos.(COM)	6,880.97	0.11%
Parque Ingles Locales (COM)	179.65	0.00%
Manzana 13-O (COM)	56.92	0.00%
Manzana 17-J (COM)	204.24	0.00%
Ruta del sol (COM)	160.05	0.00%
Geranios II (COM)	2.20	0.00%
Manzana 19-C (COM)	399.83	0.01%
Manzana 12-T (COM)	277.33	0.00%
Torres Amagasi (COM)	1,223.36	0.02%
Oasis del Valle (COM)	378.97	0.01%
Oasis del Valle II (COM)	3,574.92	0.06%
Manzana 15Q D-E (COM)	547.81	0.01%
Manzana 18D (COM)	766.51	0.01%
Oasis del Valle I 2da E (COM)	456.51	0.01%
SERVICIOS GENERALES	52,232.63	0.84%
Publicidad y Propaganda (GV)	41,156.26	0.67%
Ferias y Exposiciones (GV)	7,233.74	0.12%
Publicaciones (GV)	2,006.25	0.03%
Consumo telefonos (GV)	1,836.38	0.03%
PASAJES Y VIATICOS	1,080.47	0.02%
Pasajes Aereos Nacionales (GV)	923.10	0.01%
Gastos de Viaje (GV)	157.37	0.00%
C.COMERCIAL P. INGLES-ARRIENDOS	850.52	0.01%
MANTENIM.LOCALES C.COMERCIAL	850.52	0.01%
Adecuación y Mito.locales comerciales (A.P.Ingles)	850.52	0.01%
OTROS GASTOS	31,120.52	0.50%
Activos Fijos-Bajas	10,077.09	0.16%
Otros Proyectos (GA)	43.10	0.00%
Gastos No Deducibles (GA)	1,918.03	0.03%
Gastos Provision Incobrables	19,082.30	0.31%
		0.00%
UTILIDAD DEL EJERCICIO:	211,418.93	3.42%



BALANCE DE RESULTADOS-EGRESOS Y RESULTADOS

	2006	2007	2008	% Concent.	Variación	% Variación 08-07
VENTAS	4,973,884.71	4,845,669.82	6,379,669.44	100.00%	1,533,999.62	31.66%
(-) COSTOS DE VENTAS	3,485,396.84	4,038,785.83	5,493,491.69	86.11%	1,454,705.86	36.02%
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	1,488,487.87	806,883.99	886,177.75	13.89%	79,293.76	9.83%
GASTOS DE ADMINISTRACION	461,373.56	444,178.36	568,281.53	8.91%	124,103.17	27.94%
GASTOS DE VENTAS	35,956.03	58,666.16	119,565.64	1.87%	60,899.48	103.81%
UTILIDAD OPERACIONAL	991,158.28	304,039.47	198,330.58	3.11%	-105,708.89	-34.77%
GASTOS FINANCIEROS	689.03	5,206.50	4,453.54	0.07%	-752.96	-14.46%
OTROS INGRESOS	37,017.68	63,771.45	17,541.89	0.27%	-46,229.56	-72.49%
UTILIDAD ANTES PARTICIPACION E IMPUESTOS	1,027,486.93	362,604.42	211,418.93	3.31%	-151,185.49	-41.69%
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	154,167.92	54,657.35		0.00%	-54,657.35	-100.00%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	873,319.01	307,947.07	211,418.93	3.31%	-96,528.14	-31.35%
CAPITALIZACIÓN	600,000.00	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%
IMPUESTO A LA RENTA	156,867.85	77,277.88		0.00%	-77,277.88	-100.00%
RESERVA LEGAL	71,090.28	23,005.57		0.00%	-23,005.57	-100.00%
Uti. Neta Accionistas	45,360.88	207,663.61	211,418.93	3.31%	3,755.32	1.81%
Uti. Accionista + Capitalización	645,360.88					

ANEXO No. 6

Ing. Hernán Vázquez

BALANCE DE RESULTADOS-EGRESOS Y RESULTADOS

ANÁLISIS DE LIQUIDEZ	RAZONES	CONCEPTO	CÁLCULO	
	HABILIDAD PARA MANEJAR LOS RECURSOS			
	Razón Circulante	<i>Activo Corriente</i> <i>Pasivo Corriente</i>	<u>7,716,472</u> 3,277,797	2.35
	Prueba del Acido	<i>Efectivo+Equivalentes+CxC</i> <i>Pasivo Corriente</i>	<u>4,909,389</u> 3,277,797	1.50
	Razón de Efectivo	<i>Efectivo+Equivalente</i> <i>Activo Corriente</i>	<u>180,608</u> 7,716,472	0.02
	Razón de Efectivo a Pasivo Circulante	<i>Efectivo+Equivalente</i> <i>Pasivo Corriente</i>	<u>180,608</u> 3,277,797	0.06
HABILIDAD PARA HACER DINERO				
	Período Promedio de Cobro	<i>360 días* CxC</i> <i>Ventas</i>	<u>1,504,439,009</u> 6,379,669	235.82
	Período de venta de Inventario	<i>360 días* Inventario</i> <i>Costo de Ventas</i>	<u>577,991,412</u> 5,493,492	105.21
	Período de Conversión de Inventarios	<i>Período de Venta del Inventario</i> <i>- Período Promedio de Cobro</i>		341.03
	Capital de Trabajo	<i>Activo Corriente-Pasivo Corriente</i>	<u>7,716,472-3,277,797</u>	4,438,675.36
	Rebtabilidad	<i>Utilidad Neto</i> <i>Capital Neto</i>	<u>211,419</u> 1,800,000	0.12



BALANCE DE RESULTADOS-EGRESOS Y RESULTADOS

INDICADORES	RAZONES	CONCEPTO	CÁLCULO
E F S I T N R A U N C C T I U E R R A A	Palanca Financiera	<u>Pasivo Total</u> Capital Contable	<u>5,659,736</u> 1,800,000 3.14
	Capital Contable a Activo	<u>Capital Contable</u> Activo Total	<u>1,800,000</u> 7,898,199 0.23
	Pasivo Total a Activo Total	<u>Pasivo Total</u> Activo Total	<u>5,659,736</u> 7,898,199 0.72
	Pasivo C.P. a Pasivo Total	<u>Pasivo Corto Plazo</u> Pasivo Total	<u>3,277,797</u> 5,659,736 0.58

A N E X O No.8

Ing. Hernán Vázquez



CUADRO RESUMEN INDICADORES DE RENTABILIDAD

ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD	RAZONES	CONCEPTO	CÁLCULO		
	Rendimiento sobre el Activo Operativo	$\frac{Utilidad\ de\ Operación}{Activos\ Operativos}$	$\frac{198,331}{7,879,397}$	0.03	
	Rendimiento sobre el Activo Total	$\frac{Utilidad\ Neta}{Activo\ Total}$	$\frac{211,419}{7,898,199}$	0.03	
	Margen	$\frac{Utilidad\ Neta}{Ventas}$	$\frac{211,419}{6,379,669}$	0.03	
	Rotación	$\frac{Ventas}{Activo\ Total}$	$\frac{6,379,669}{7,898,199}$	0.81	
	Rendimiento sobre el Capital Contable	$\frac{Utilidad\ Neta}{Capital\ Contable}$	$\frac{211,419}{1,800,000}$	0.12	
	MODELO DU PONT				
	Margen	$\frac{Utilidad\ Neta}{Ventas}$	$\frac{211,419}{6,379,669}$	0.03	
	Rotación	$\frac{Ventas}{Activo\ Total}$	$\frac{6,379,669}{7,898,199}$	0.81	
	Rendimiento de activos	$\frac{U\ Neta}{Ventas} * \frac{Ventas}{Activo\ total}$		0.03	
Palanca financiera +1	$\frac{Activo\ total}{Capital\ Contable}$	$\frac{7,898,199}{1,800,000}$	4.39		
Rendimiento de capital	$\frac{U\ Neta}{Ventas} * \frac{Ventas}{Act.\ Total} * \frac{Act.\ total}{Cap.\ Contable}$		0.12		

FLUJO DE FONDOS

	2008
Flujo de Fondos generados por actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	4.994.723
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-5.467.008
Intereses pagados	-35.575
Compañías relacionadas	289.271
Otros ingresos netos	17.543
Fondos netos provistos por actividades de operación	<u>-201.046</u>
Flujos de Fondos aplicados a las actividades de inversión:	
(incremento) disminución de Activo fijo neto	-18.346
(incremento) disminución de Cargos Diferidos neto	-2.380
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	<u>-20.726</u>
Flujo de fondos provenientes de actividades de financiamiento:	
Participación trabajadores y empleados e impuesto a la renta	-99.168
Aporte de capital accionista	
Distribución de dividendos	-207.664
Préstamo a Largo Plazo	550.000
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	<u>243.168</u>
Aumento (Disminución) neta de fondos	21.396
Efectivo al principio de año	158.302
Efectivo de inversiones a fin del año	<u>179.698</u>
Conciliación del resultado neto del período con el flujo de fondos provisto por actividades de operación	
Utilidad (Pérdida) neta del año	112.252
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos	
Depreciación	34.350
Amortización	3.905
Provisión Cuentas Dudosas	19.082
Baja de activos fijos	10.077
	<u>179.666</u>
Cambios en activos y pasivos corrientes	
Cuentas y documentos por cobrar	-1.825.367
Impuesto a la renta y participación trabajadores	99.168
Inventarios	-864.913
Obras en curso	1.141.398
Gastos anticipados	-53.336
Cuentas y documentos por pagar	946.072
Obligaciones laborales	-34.330
Obligaciones fiscales	210.595
Fondos netos provistos por actividades de operación	<u>201.046</u>

CAMBIO PATRIMONIAL

DETALLE	CAPITAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADAS	TOTAL
Saldo al 1 de enero del 2005	641,000	-	35,499	985	447,102	1,124,586
Participación trabajadores e impuesto a la renta					-162,094	-162,094
Apropiación de reserva legal			28,506		-28,506	-
Distribución dividendos					-256,502	-256,502
Incremento de Capital					-	-
Aporte futura capitalización					-	-
Aporte de accionista					-	-
Utilidad neta del año					978,324	978,324
Saldo al 1 de enero del 2006	641,000	-	64,005	985	978,324	1,684,314
Participación trabajadores e impuesto a la renta					-298,745	-298,745
Apropiación de reserva legal 2005			12,058		-12,058	-
Ajuste apropiación de reserva legal 2005			55,900		-	55,900
Distribución dividendos					-108,521	-108,521
Incremento de Capital	559,000				-559,000	-
Aporte futura capitalización		600,000			-600,000	-
Aporte de accionista					-	-
Apropiación de reserva legal 2006			71,038		-71,038	-
Utilidad neta del año					716,526	716,526
Saldo al 1 de enero del 2007	1,200,000	600,000	203,001	985	45,488	2,049,474
Participación trabajadores e impuesto a la renta					-	-
Ajuste apropiación de reserva legal 2006			52		-126	-74
Distribución dividendos					-45,361	-45,361
Incremento de Capital					-	-
Aporte futura capitalización					-	-
Aporte de accionista					-	-
Apropiación de reserva legal 2007			23,006		-23,006	-
Utilidad neta del año					230,669	230,669
Saldo al 1 de enero del 2008	1,200,000	600,000	226,059	985	207,664	2,234,708
Participación trabajadores e impuesto a la renta					-	-
Ajuste apropiación de reserva legal 2006					-	-
Distribución dividendos					-45,361	-45,361
Incremento de Capital	600,000				-600,000	-
Aporte futura capitalización		-600,000			600,000	-
Aporte de accionista					-	-
Apropiación de reserva legal 2007			23,006		-23,006	-
Utilidad neta del año					211,419	211,419
Saldo al 1 de enero del 2009	1,800,000	-	249,065	985	350,717	2,400,767