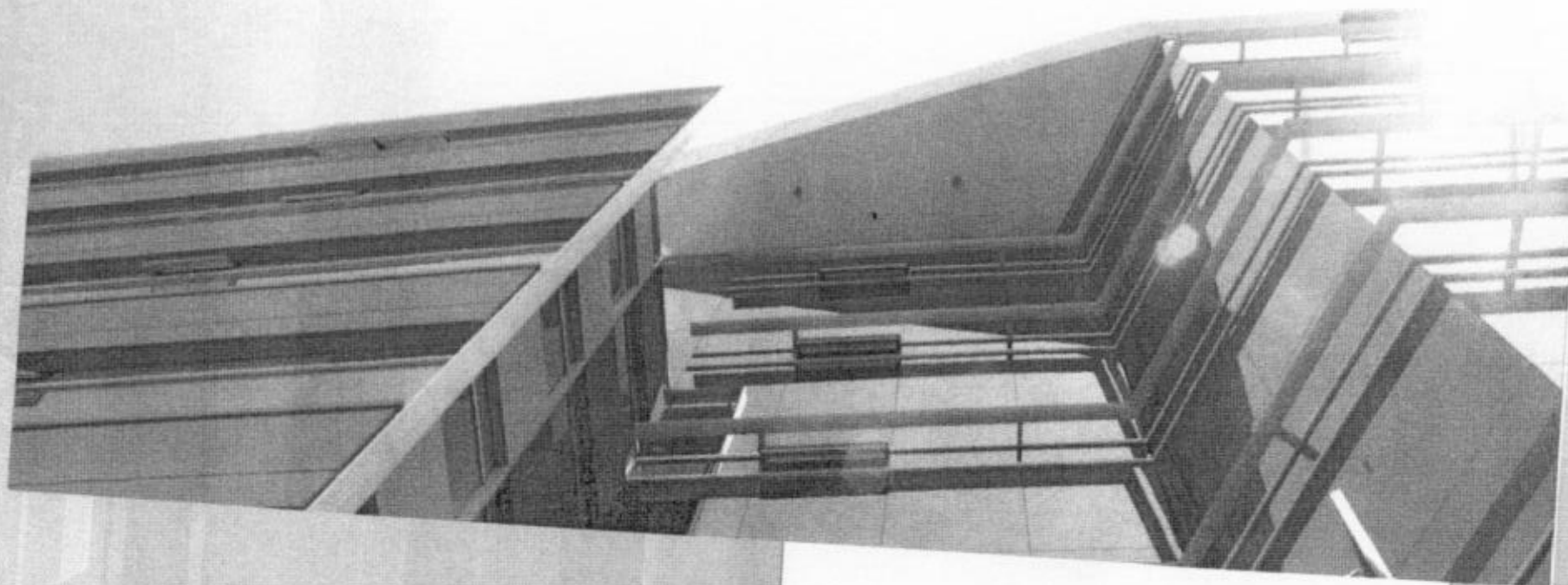


**Junta General Universal
Ordinaria de Accionistas**



inmosolución

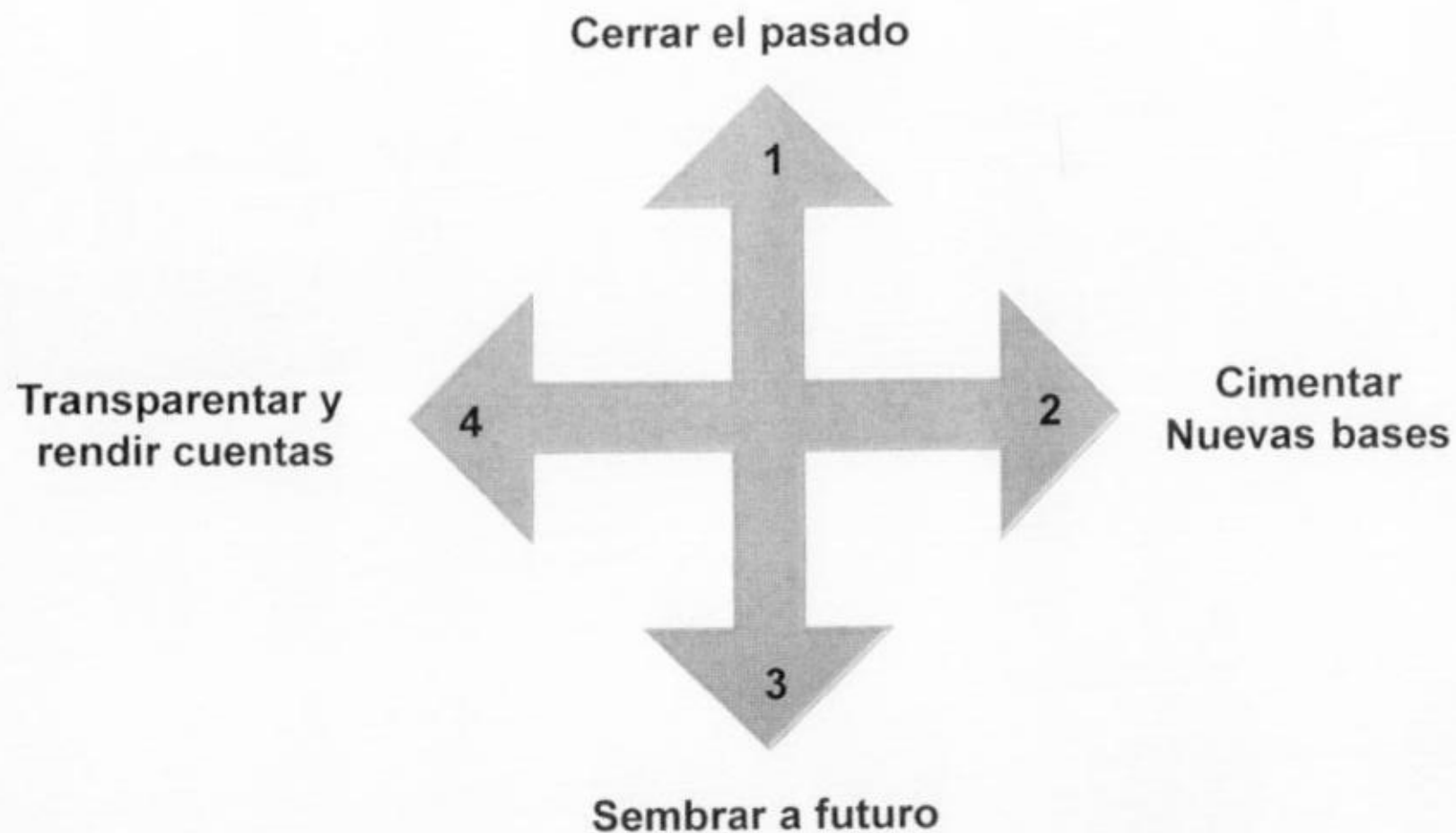


**Informe Gerencial
Ejercicio 2013**

31 de Marzo de 2014

Handwritten signature or mark.

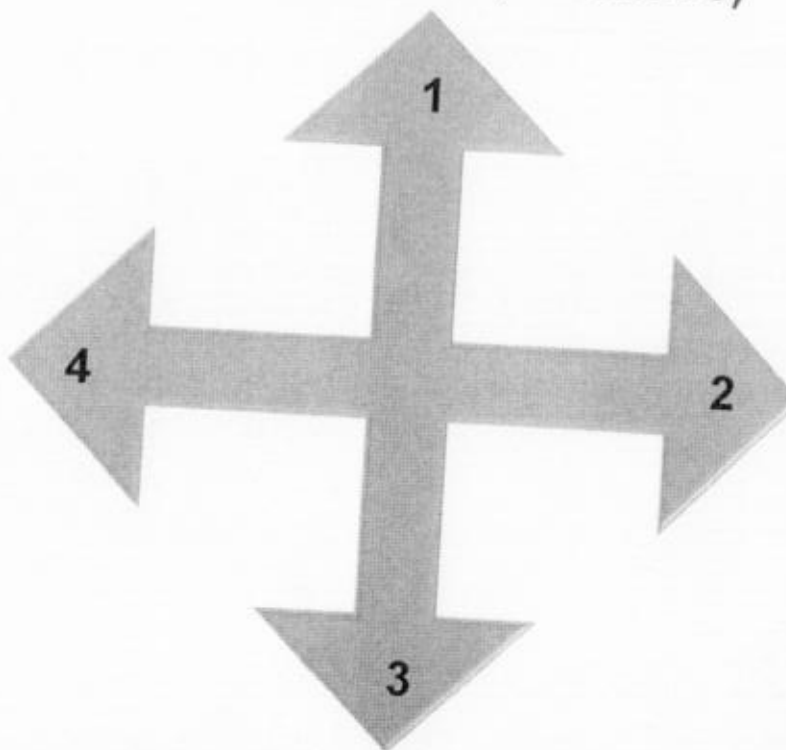
EJES GERENCIALES EJERCICIO 2013



EJES GERENCIALES EJERCICIO 2013

Cerrar el pasado: Liquidar los proyectos inmobiliarios anteriores (mandatos)

Transparentar y
rendir cuentas:
Depurar y presentar
Estados Financieros
reales



Cimentar
Nuevas bases:
Implementar el
nuevo modelo
de gestión

Sembrar a futuro: Gestar nuevos proyectos

QMS

ASPECTOS GERENCIALES DE RELEVANCIA EJERCICIO 2013

- **Cierre de proyectos inmobiliarios anteriores (mandatos)**
- **Implementación del nuevo modelo de negocios**
- **Generación y gestación de nuevos proyectos**
- **Depuración y transparencia de estados financieros**

**ASPECTOS
GERENCIALES DE
RELEVANCIA
EJERCICIO 2013**



**Cierre de proyectos
inmobiliarios
anteriores
(mandatos)**



cerrando el pasado.....

CIERRE DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ANTERIORES (Mandatos)

Conforme instrucción del Directorio del 06 de Agosto de 2013, Inmosolución desarrolló un trabajo en conjunto con el ISSFA para conciliar las cuentas de los siguientes proyectos:

- Drom Plaza (Quito)
- Torres del Yanuncay (Cuenca)
- Estrella de Mar (Guayaquil)
- Paraíso del Sur: Manzanas 4B, 9M, 11R, 14P Edificios, 17J Edificios y 18D Edificios (Quito)

El único objetivo fue cerrar los mandatos de construcción y comercialización a través de la liquidación de los proyectos inmobiliarios.

El trabajo de conciliación se realizó por primera vez luego de varios años de vigencia de los mandatos. Inmosolución generó obligaciones por intereses y multas a favor del ISSFA por US\$ 971,882.51 registrados en el año 2013.

CIERRE DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ANTERIORES (Mandatos)

Con el fin de conciliar las cuentas interempresas (Inmosolución-ISSFA), Inmosolución aceptó y adoptó el proceso de reclasificación de los pagos al ISSFA por los proyectos inmobiliarios conforme a lo requerido por la Superintendencia de Bancos, lo cual originó un nuevo saldo a favor del Instituto originado en el recalcu de los intereses del 2011 y 2012 por US\$ 367,830.

Como resultado de este trabajo se determinó lo siguiente:

- Se revertirá al ISSFA bienes inmuebles no comercializados que están valorados al costo en US\$ 1,411,348.53. Este rubro se aplicará como reducción en el saldo de las cuentas interempresas.
- Durante el 2014 y 2015, se generarán los fondos necesarios para pagar la totalidad de la deuda al ISSFA (Terreno, inversión, rendimiento e intereses), provenientes en su gran mayoría por la recuperación de cartera de Mocolí.

QMB

CIERRE DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ANTERIORES (Mandatos)

Actualmente nos encontramos a la espera de la firma de las actas de liquidación de los proyectos, luego de haber realizado una actualización de saldos con corte a Febrero 2014.

En estos días se remitirá al ISSFA una solicitud formal para que se instruya a quien corresponda emitir las actas necesarias y formalizar el cierre de proyectos.

**ASPECTOS
GERENCIALES DE
RELEVANCIA
EJERCICIO 2013**



**Implementación
del nuevo modelo
de negocios**

EJE 2

cimentando nuevas bases.....

APROBACIÓN DEL NUEVO MODELO DE NEGOCIOS

Conforme a la aprobación del nuevo modelo de negocios por parte del Directorio del 21 de Octubre de 2013, se procedió a realizar los siguientes ajustes en la estructura:

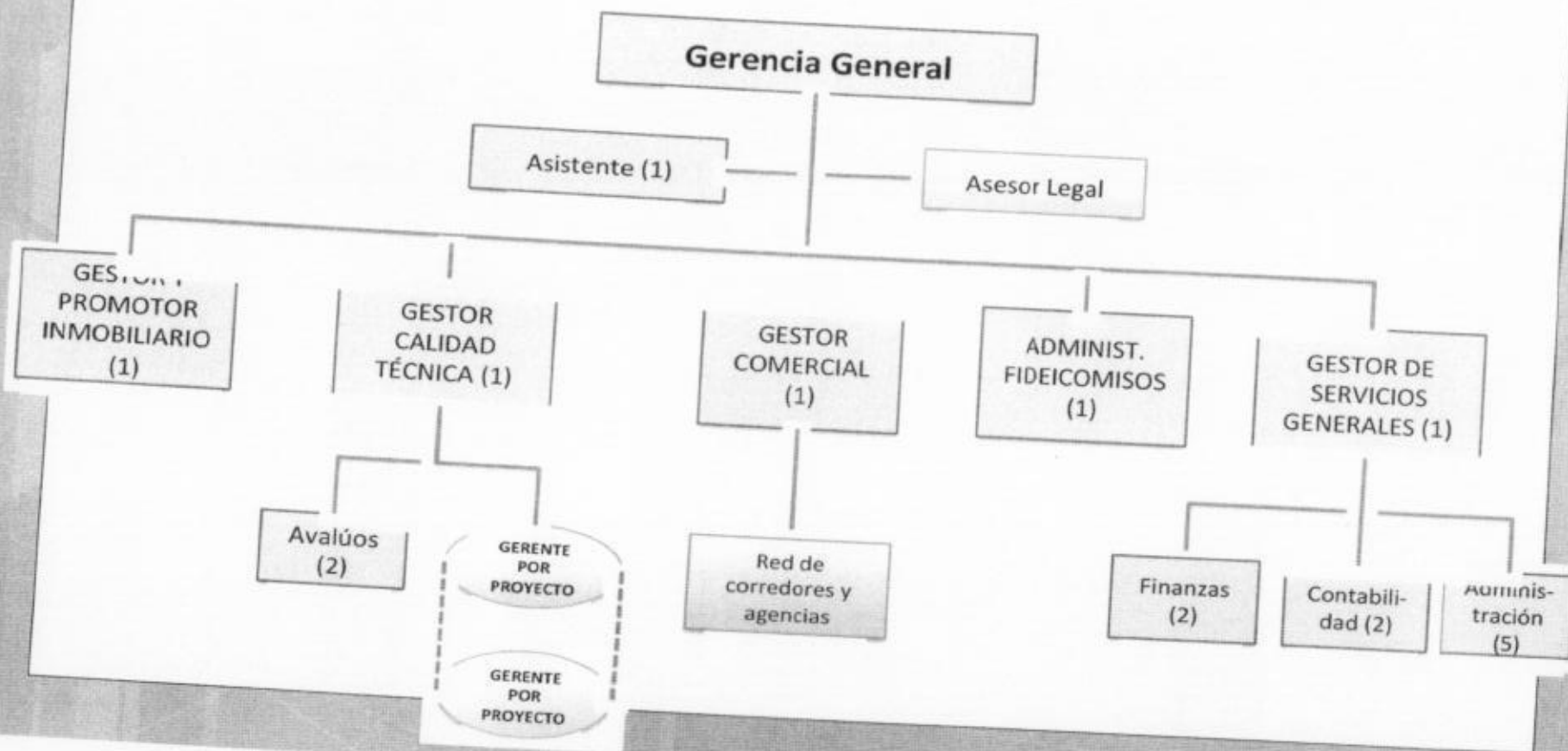
1. Implementar la nueva estructura organizacional
 - Se definió un equipo de trabajo de “transición” de 4 personas que permanecería en la compañía de manera temporal hasta finiquitar lo siguiente:
 - Cierre de proyectos y mandatos.
 - Tramitación y cobro de Bonos de vivienda MIDUVI.
 - Gestión de cobranzas de proyectos anteriores.
 - Soporte en la escrituración pendiente de bienes de proyectos anteriores.

En la actualidad solamente se encuentran 2 personas en este equipo de transición que se separarán de la compañía a finales de mayo de 2014.

Q13

APROBACIÓN DEL NUEVO MODELO DE NEGOCIOS

- Se inició en octubre 2013 la implementación del orgánico funcional aprobado por el Directorio. El objetivo es contar con una estructura base de 17 personas con un costo mensual de US\$ 17,500 para desarrollar las actividades de promotor inmobiliario.



APROBACIÓN DEL NUEVO MODELO DE NEGOCIOS

- A continuación se presente el cuadro de # de colaboradores antes y después de la implementación del nuevo modelo de negocios.

	Estructura anterior	Nueva estructura		Actual
Descripción	Sept.	Oct.	Dcbre.	Marzo 14
Equipo Base	26	26	20	20
Servicios Profesionales	2	2	2	1
Proyectos	-	-	2	2
Pasantes	1	1	1	1
Total colaboradores	31	28	25	24
Sueldo mensual	\$28,200	\$24,912	\$24,273	\$22,673
Sueldo promedio x persona	\$ 910	\$ 890	\$971	\$945

Q13

APROBACIÓN DEL NUEVO MODELO DE NEGOCIOS

2.- Implementar la nueva imagen corporativa

- Se implementó un manual de marca corporativa con base en el cual se repotenció la imagen de la compañía (logotipo, isotipo), página WEB, branding y recursos comunicacionales, para reposicionar a la compañía tanto al interior de las Fuerzas Armadas como en el público en general.



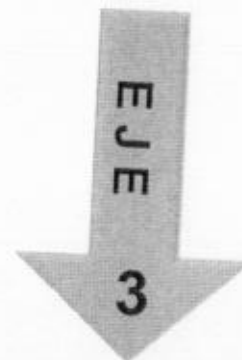
QPB

**ASPECTOS
GERENCIALES DE
RELEVANCIA
EJERCICIO 2013**



nmosolución

**Gestación de
nuevos proyectos**



sembrando a futuro.....

Gestación de proyectos

1.- COMPLETAR y/o SUBSANAR PROYECTOS EN MARCHA

Como parte del plan de gestación de nuevos proyectos, era imprescindible en primera instancia terminar los proyectos en marcha o subsanar los que estaban paralizados por algún motivo.

1.1 BARLOVENTO Y SOTAVENTO (Guayaquil):

Entre los proyectos que estuvieron paralizados en la fase de comercialización y escrituración se encontraban las Urbanizaciones Barlovento y Sotavento (Isla Mocolí). Esto demandó nuestro esfuerzo prioritario para solventar errores legales y técnicos que dilataron su inscripción en el Registro e la Propiedad y no permitían la escrituración, ni la transferencia de los lote a favor de los clientes.

En Noviembre de 2013 se obtuvieron todos los permisos y la legalización formal de las urbanizaciones, lo cual nos permitió recién en esa fecha reiniciar procesos de cobranzas, firmas de promesas, escrituración, resciliaciones, reactivar ventas...

Gestación de proyectos

1.1 BARLOVENTO Y SOTAVENTO (Guayaquil): continuación...

A pesar de tener todos los papeles listos, lastimosamente no se registraron un número importante de escrituras, ya que fuimos impedidos de hacerlo, porque se instauraron sobre el ISSFA medidas cautelares que prohibieron enajenar sus bienes a finales del 2013.

En la actualidad, Barlovento está vendida al 100% (excepto 2 macro lotes de propiedad del ISSFA) y Sotavento está vendida en 95%. Sin duda estas urbanizaciones generarán los recursos necesarios para dar viabilidad a la compañía y solventar la deuda con el ISSFA. De ahí radica la importancia de nuestra presencia en Guayaquil.

1.2 ESRELLA DE MAR (Guayaquil):

Con el fin de entregar la urbanización al Municipio de Guayaquil y a los copropietarios, se realizaron las obras faltantes como son cerramiento y arreglos del área social, áreas verdes y arreglos en luminarias. En el 2do semestre del 2013 se lograron escriturar 152 casas de 271 en total. A la fecha 31 de marzo de 2014 ya se han escriturado 205 viviendas.

Gestación de proyectos

1.2 ESRELLA DE MAR (Guayaquil): continuación...

La transferencia definitiva del área comunal al comité de copropietarios se realizará el mes de abril de 2014.

1.3 PARAISO DEL SUR (Quito):

La nueva propuesta de desarrollo de Quitumbe está terminada y se presentará a las nuevas autoridades Municipales en Mayo de 2014. De los sondeos preliminares entre concejales que continuarán en funciones se percibió un entusiasmo por reinventar el Sur a través de proyectos como el que se ha diseñado para el Nuevo Paraíso del Sur.

1.4 DROM PLAZA (Quito):

En diciembre de 2013 se realizó la entrega definitiva a los copropietarios del Edificio Drom Plaza, para lo cual se realizaron obras y arreglos a la fachada, área comunal, gimnasios, así como mantenimientos a los sistemas de bombas de agua, cisterna, calentamiento de agua a gas y áreas húmedas.

GB

Gestación de proyectos

Resultados en proyectos en marcha:

Mocolí

- Urb. Barlovento 100% vendida
- Urb. Sotavento 96% vendida

89 de 89 lotes
42 de 44 lotes

Estrella de Mar

- Casas 100% vendidas

271 de 271 lotes

Drom Plaza

- Departamentos 92% vendidos

64 de 70 dptos.

Gestación de proyectos

2.- AMPLIAR EL RADIO DE ACCIÓN DE LA COMPAÑÍA

En el último trimestre de 2013 fuimos contactados y asignados a contratos de remodelaciones y obras menores en clientes como:

- **Registro de la Propiedad de Guayaquil:** Rediseño de áreas de atención al público y oficinas administrativas.
- **Universidad Estatal de Guayaquil:** Rediseño de áreas recreativas y culturales en el parque central de la Universidad.
- **CELEC Guayas:** Planificación y diseño de oficinas administrativas.
- **Círculo Militar Quito:** Planificación y diseño del proyecto de parqueaderos de la Institución.

Este ámbito de acción es nuevo para la compañía ya que solía trabajar exclusivamente para el ISSFA, no obstante existen oportunidades de negocios inmobiliarios importantes que se podrían explotar a futuro.

QAR

Gestación de proyectos

3.- BÚSQUEDA Y EVALUACIÓN DE NUEVOS PROYECTOS INMOBILIARIOS

3.1 Nuevos proyectos con 3ros:

En el segundo semestre del 2013, se realizaron evaluaciones y análisis de perfiles de proyectos inmobiliarios con lo siguientes resultados:

11 Prospectos inmobiliarios evaluados con resultados preliminares positivos

Proyecto	Promotor	Topología	Ubicación	Ciudad
Barlovento Residences	Asprom	Edificio Dptos.	Mocolí	Guayaquil
Nova Terra	Ambiensa	Casas y Edif. Dptos.	Km. 23 Vía La Costa	Guayaquil
Sotavento Mansions	Asprom	Casas	Mocolí	Guayaquil
Urabá	MACC	Casas	Carcelén	Quito
Puerto Azul	Inmosolución/Macias	Casas	Km. 5 Vía la Costa	Guayaquil
COSSFA	ISSFA/Inmosolución	Museo/Comercio/Dptos.	La Prensa	Quito
Fábrica Sta. Barbara	ISSFA/Inmosolución	Urbanización/Casas	Los Chillos	Quito
Las Orquideas	ISSFA/Inmosolución	Edificio Dptos.	EL Batán	Quito
La Arenera	ISSFA/Inmosolución	ISSFA Gye./Casas/Dptos.	Av. Abel Gilbert	Guayaquil
Tame	ISSFA/Inmosolución	Edificio Oficinas	Av. 12 Octubre	Quito
Mompiche	ISSFA/Inmosolución	Casas playa/Hotel	Mompiche	Esmeraldas

Q.B.

Gestación de proyectos

3.1 Nuevos proyectos con 3ros: continuación...

10 Prospectos inmobiliarios evaluados como 2da prioridad

Proyecto	Promotor	Topología	Ubicación	Ciudad
Machala Country	Masconstructores	Casas	Machala	Machala
Sierra del Moral	Inmosolución	Casas y Edif. Dptos.	Vía a Nayón	Quito
Aventino	Inmosolución	Edificio Dptos.	Monteserrín	Quito
Plan Municipal Machachi	GAD Machachi	Casas	Machachi	Machachi
Laguna Azul	Oficiales FAE	Casas	Km. 7 Vía Salitre	Daule
Villas La Costa	Cuadro Urbano	Casas	Km.21 Vía La Costa	Guayaquil
Tabebuia	Inmosolución	Casas	Km. 13 Vía Salitre	Daule
Solemar	Ambiensa	Edificio Dptos.	Km. 5 Vía Data	Playas
Camposanto en Quito	Inmosolución	Nichos, Cofratorrios,	Av. Occidental	Quito
Riveras Samborondón	Inmosolución	Casas y Edif. Dptos.	Km. 3 Samborondón	Guayaquil

9/12

Gestación de proyectos

3.2- Nuevos Proyectos Propios del ISSFA (Obras civiles)

En el 1er semestre del 2013, se emprendió con los siguientes trabajos:

- Construcción Gimnasio y dormitorios 8vo piso Edificio ISSFA Quito
- Readecuación archivo central Iskramec Quito
- Cerramiento INMACOCEM Quito
- Diseño planta Industrial SABCO y oficinas Sepriv Quito

En el 2do semestre del 2013, emprendimos en los siguientes trabajos y locaciones:

- Remodelación acceso Parque Inglés Quito
- Farmacia Crónicos Hospital Militar Quito
- Readecuación Agencia ISSFA Base Sur Guayaquil
- Readecuación Agencia ISSFA Base Norte Guayaquil
- Remodelación Integral ISSFA Litoral Guayaquil
- Cerramientos Paraíso del Sur Quito

GPB

Gestación de proyectos

3.2- Nuevos Proyectos Propios del ISSFA (Obras civiles)

Para el desarrollo de todos los trabajos anteriormente mencionados, la compañía realizó las siguientes contrataciones:

No.	CONTRATO	FECHA	VALOR CONTRATO
1	Adquisición e instalación del mobiliario de las oficinas de la EPM Registro de la propiedad de Guayaquil.	sep-13	\$ 290.941,27
2	CERRAMIENTO MALLA GALVANIZADA, en las Manzanas 4B, 3A, 2E, 1K, 8L, 20S, EQ9 y cerramiento de Bloque en las Manzanas 18D Y 19C que forman parte del proyecto habitacional "PARAISO DEL SUR"	oct-13	\$ 129.644,65
3	Sistema de amueblamiento remodelación ISSFA Guayaquil.	nov-13	\$ 86.107,98
4	Energización Urbanizaciones Barlovento y aprobaciones proyectos eléctricos ante CNEL Urbanizaciones Barlovento y Sotavento.	nov-13	\$ 55.550,00
5	CERRAMIENTO INTERNO DE MALLA ELECTRO SOLDADA, en las manzanas 19C,4B, 5H,9M,10N, 11R, 20S, 12T, 13O, 16I Y 18D	dic-13	\$ 136.367,78
6	Remodelación Parque Central Universidad de Guayaquil	dic-13	\$ 238.000,00
7	Remodelación ISSFA REGIONAL LITORAL, Obra civil y otros.	dic-13	\$ 106.569,10



Gestación de proyectos

3.3- Nuevos proyectos propios del ISSFA (Inmobiliarios)

A continuación se presente el cuadro con las soluciones inmobiliarias que se incorporarían al mercado en los próximos 3 a 6 años.

	El Labrador	Yanuncay	ISKRAMEC	La Delicia	TOTAL
Casas	0	0	0	530	530
Departamentos	85	66	174	848	1,173
Oficinas	112	0	0	103	215
Consultorios	0	0	0	58	58
Locales venta	20	12	8	22	62
Locales concesión	0	0	0	115	115
Hoteles (habitac.)	0	0	0	48	48
TOTAL	217	78	182	1,721	2,201

Es importante mencionar que en los últimos 15 años, el ISSFA con Inmosolución incorporaron al mercado inmobiliario 2,481 unidades inmobiliarias y hoy se plantea incorporar un número similar a corto y mediano plazo con el desarrollo de tan sólo 4 proyectos.

GB

Gestación de proyectos

3.3.1 EL LABRADOR:

El proyecto ha sido evaluado y revisado por el ISSFA y actualmente hemos recibido contestación formal del Municipio de Quito en cuanto a la aprobación para la construcción de 20 pisos. Nos encontramos a la espera de la aprobación definitiva del ISSFA.



Gestación de proyectos

3.3.2 YANUNCAY:

El proyecto se presentó formalmente al Municipio de Cuenca y actualmente nos encontramos a la espera de la resolución en cuanto al número de pisos a aprobarse por el Cabildo Cuencano. Una vez tengamos pronunciamiento oficial sobre la altura aprobada, emprenderemos en ajustes al proyecto par conseguir parámetros de rentabilidad aceptables para el ISSFA.



Gestación de proyectos

3.3.3 ISKRAMEC:

El proyecto se encuentra listo en la fase de informe técnico y financiero. Será remitido al ISSFA en la 1ra semana de Abril 2014.



Gestación de proyectos

3.3.4 LA DELICIA:

El rediseño del proyecto se presentó formalmente al GAD de Sto. Domingo de los Tsáchilas y se encuentra pre-aprobado con informes favorables. Nos encontramos en el trámite de aprobación final y de replanteo de límites y extensiones, ya que existe una diferencia de área en el terreno en donde se implantó el proyecto y el área del terreno de la escritura.

Se estima subsanar la diferencia de área en los próximos 15 días y registrar el proyecto definitivo hasta finales de abril de 2014. Es importante mencionar que con el nuevo diseño se ha recuperado aproximadamente 5,4 Hcts. por el relleno de quebradas y se ha dotado al proyecto de mayores y mejores áreas verdes y prestaciones comerciales.

La propuesta es iniciar la etapa 1A y 1B de vivienda y la etapa 2A comercial, ya que éstas serán el ancla para el desarrollo de todo este Mega Proyecto.



**ASPECTOS
GERENCIALES DE
RELEVANCIA
EJERCICIO 2013**



nmosolución

**Depuración y
transparencia de
Estados Financieros**



cuentas claras.....

9/12

Transparencia en información financiera

	<i>Diciembre</i>		<i>Diciembre</i>		
	<u>2013</u>	%	<u>2012</u>	%	<u>Variación %</u>
<u>ACTIVOS</u>					
Efectivo y bancos	1.652.128	8%	1.464.550	6%	13%
Deudores Comerciales Y Otras CxC (1)	7.168.813	33%	5.496.953	23%	29%
Inventario (2)	12.512.709	58%	16.761.101	68%	-25%
Otros Activos	85.508	0%	26.157	0%	213%
Activos Por Impuestos	112.172	1%	322.445	2%	-78%
Total Activo Corriente	<u>21.531.330</u>		<u>24.071.206</u>		
Activos No Corrientes					
Propiedades, Planta Y Equipo	113.806	1%	216.133	1%	-47%
Activos Por Impuestos Diferidos		0%	166.145	0%	-100%
Otros Activos no Corrientes	-	0%	-	0%	0%
Total Activo No Corriente	<u>113.806</u>		<u>382.278</u>		
TOTAL DE ACTIVOS	<u>21.645.136</u>		<u>24.453.484</u>		

(1) El principal incremento en CxC se generó por la escrituración de lotes de Mocolí; las disminuciones se originan en la cobranza realizada a clientes.

(2) Disminución de inventario por venta de inmuebles

QAR

Transparencia en información financiera

	Diciembre		Diciembre		Variación
	2013	%	2012	%	%
<u>PASIVOS</u>					
Cuentas por pagar Comerciales Y Otras	9.260.813	41%	7.304.956	31%	27%
Otros Pasivos Corrientes	110.063	0%	644.881	2%	0%
Provisiones	11.406	0%	13.575	0%	-16%
Pasivos Por Impuestos Corrientes	217.177	1%	130.200	1%	0%
Total Pasivo Corriente	9.599.459		8.093.612		11%
Provisiones	58.427	0%	110.832	0%	0%
Otros Pasivos Largo Plazo	6.807.465	30%	10.138.264	43%	-33%
Ingresos Diferidos	6.289.498	28%	5.185.910	22%	21%
Total Pasivo No Corriente	13.155.390		15.435.006		0%
Total Pasivos	22.754.849		23.528.618		0%
<u>PATRIMONIO</u>					
Capital	1.800.000	8%	1.800.000	7%	0%
Reservas	525.346	0%	525.347	0%	0%
Result. Acum. Prov. Adopcion 1ra. Vez Niif	(108.239)	-1%	(108.239)	0%	0%
Resultados Acumulados Ejercicios anteriores	(1.037.434)	-8%	-	0%	0%
Resultado Del Ejercicio	(2.107.433)	-7%	(1.110.288)	-5%	46%
Total De Patrimonio	(927.760)		1.106.820		0%
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO	21.645.136		24.453.484		

13

Transparencia en información financiera

	Diciembre	Diciembre	Variación
<u>ANALISIS DE PASIVOS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Monto</u>
Cuentas por pagar Corto Plazo (1)	9.260.813	7.304.957	1.955.856
Otros Pasivos Largo Plazo (2)	6.807.465	10.138.264	(3.330.799)
Variación Neta en pasivos a Favor del ISSFA		Disminución, NETA	(1.374.943)

(1) En esta cuenta se registra obligaciones por concepto de terrenos, intereses, y rentabilidades a favor del ISSFA. El incremento del año fue por registro a favor del ISSFA por el terreno de Mocolí por US\$ 4,980,115. Las disminuciones en la cuenta se generan por los pagos realizados por Inmosolución.

(2) En esta cuenta se registra cuentas por pagar por concepto de inversiones realizadas por el ISSFA en los proyectos inmobiliarios. Las disminuciones se generan por los pagos realizados por Inmosolución.

Es importante precisar que en el año 2013 se originaron reclasificaciones en el ISSFA instruidas por la Superintendencia de Bancos, lo cual repercutió indirectamente en la reclasificación de nuestro registros.

Transparencia en información financiera

ANALISIS DEL PATRIMONIO

Capital	1.800.000	8%	1.800.000	7%	0%
Reservas	525.346	0%	525.346	0%	0%
Result. Acum. Prov. Adopción 1ra. Vez Niif	(108.239)	-1%	(108.239)	0%	0%
Resultados Acumulados Ejercicios anteriores	(1.037.434)	-8%	-	0%	0%
Resultado Del Ejercicio (1)	(2.107.433)	-7%	(1.110.288)	-5%	46%
Total De Patrimonio	(927.760)		1.106.820		0%

(1) Las pérdidas del ejercicio 2013, sufrieron ajustes por intereses recalculados a favor del ISSFA 2011 y 2012, así como impuestos a la renta que se calcularon pero no se contabilizaron.

Saldo de pérdidas acumuladas 2012 (1.513.209)

Ajuste por:

Intereses de años anteriores ISSFA

(367.830)

Impuestos de años anteriores

(226.394)

\$ 594,224
Ajustes años anteriores

Saldo de pérdidas acumuladas 2013

(2.107.433)

Transparencia en información financiera

	↓		↓		→
	Acumulado		Acumulado *		Variación
<u>ESTADO DE RESULTADOS</u>	<u>2013</u>	%	<u>2012</u>	%	%
Ventas	7.340.592		5.582.924		131%
Costo de ventas	(7.699.935)	-105%	(5.102.343)	-91%	151%
Utilidad (pérdida) bruta	(359.343)		480.580		
Gasto de venta	(120.335)	-2%	(208.258)	-4%	68%
Gasto de administración	(734.741)	-11%	(704.260)	-13%	115%
Total de gastos generales	(855.076)		(912.518)		104%
Otros ingresos y gastos, neto	90.719	2%	42.492	1%	359%
Resultado financiero, neto	(983.732)		(720.842)		85%
Utilidad (pérdida) Neta	(2.107.433)	-22%	(1.110.288)	-20%	146%

Transparencia en información financiera

<u>ESTADO DE RESULTADOS</u>	Acumulado 2013	Acumulado 2012	Variación %
Ventas	7.340.592	5.582.924	131%
Costo de ventas	(7.699.935)	(5.102.343)	148%
Utilidad (pérdida) bruta	(359.343)	480.580	
 COSTOS DE VENTAS	 7.699.935		
Mediación Daldry 2011	(276.570)		
Perdida Proyecto ANDEC 2012	(353.169)		
COSTO DE VENTAS 2013	7.070.196		

\$ 629,739
Gastos de proyectos
de años anteriores

Transparencia en información financiera

	<u>31 Dic 2013</u>	<u>12 Dic 2012</u>
<i>Utilidad (pérdida) Neta</i>	<u>(2.107.433)</u>	<u>(1.110.288)</u>
<i>Ajuste por costos años anteriores</i>	<u>629.738</u>	<u>(629.738)</u>
<i>Utilidad (pérdida) Ajustada</i>	<u>(1.477.695)</u>	<u>(1.740.026)</u>

Partidas de mayor influencia en pérdida de la compañía:

GASTOS FINANCIEROS Y ADMINISTRATIVOS SIGNIFICATIVOS	dic-13	% sobre Ventas	dic-12	% sobre Ventas
<i>Interes ISSFA</i>	613.777	8,0%	584.295	10,3%
<i>Gastos del Personal</i>	289.575	3,8%	263.605	4,6%
<i>Impuestos y contribuciones</i>	147.740	0,5%	114.587	2,0%
<i>Arriendo Oficinas Holdingdine / ISSFA</i>	<u>120.000</u>	1,6%	<u>75.603</u>	1,3%
	<u>1.171.093</u>	13.9%	<u>1.038.090</u>	18,2%

Transparencia en información financiera

IMPACTO EN EL PATRIMONIO

Capital	1.800.000	8%	1.800.000	7%	0%
Reservas	525.346	0%	525.346	0%	0%
Result. Acum. Prov. Adopción 1ra. Vez Niif	(108.239)	-1%	(108.239)	0%	0%
Resultados Acumulados Ejercicios anteriores	(1.110.287)	-8%	-	0%	0%
Resultado Del Ejercicio	(2.107.433)	-7%	(1.110.288)	-5%	46%
Total De Patrimonio	(927.760)		1.106.820		0%

IMPACTO TOTAL EN EL PATRIMONIO

Patrimonio neto al 31 Diciembre 2012	1.106.820
Ajuste al patrimonio por errores años anteriores	(594.224)
Ajuste a resultados por años anteriores:	<u>(629.739)</u>
Patrimonio ajustado por años anteriores	(117.143)
Resultado del año 2013	<u>(992.572)</u>
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2013	(927.760)

QAR

Resultados por Semestre y/o Gerencia



ESTADO DE RESULTADOS	PRIMER SEMESTRE / GERENCIA ING. ORTIZ						ACUMULADO
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	1ER TRIM.
Ingresos Operacionales	7,296	204,316	804,013	110,702	590,269	620,045	2,336,640
Andec	0	0	0	0	916,171	0	916,171
Ingresos no Operacionales	19,328	1,768	2,136	262	4,569	84,976	113,040
TOTAL INGRESOS	26,624	206,084	806,149	110,964	1,511,010	705,021	3,365,851
COSTOS OPERACIONALES							
Costos Servicios Construcción	21,940	241,747	486,385	86,390	638,340	509,624	1,984,426
Mediación Daldry (1)	0	0	0	0	0	271,243	271,243
Costo ANDEC	0	0	0	0	1,037,921	423,427	1,461,349
TOTAL COSTOS OPERACIONALES	21,940	241,747	486,385	86,390	1,676,261	1,204,294	3,717,018
UTILIDAD OPERACIONAL	4,683	(35,664)	319,763	24,574	(165,251)	(499,273)	(351,167)
GASTOS ADMINISTRATIVOS							
Gastos del Personal	22,092	41,363	6,282	22,543	23,103	21,478	136,861
Honorarios	2,785	5,105	7,738	8,673	6,090	7,792	38,183
Indemnizaciones y bonificaciones	6,093	1,050	1,584	4,252	0	10,743	23,723
Servicios Generales	10,239	4,288	3,826	1,045	4,477	4,204	28,079
Mantenimiento Vehiculos	262	371	179	0	1,074	1,153	3,039
Impuestos y contribuciones (2)	109,549	0	0	0	0	38,191	147,740
Arriendo Altana Plaza	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	60,000
Depreciación (3)	3,686	3,709	3,708	3,672	4,130	4,052	22,957
Intereses DINMOB y Holdingdine	5,452	2,791	1,385	97	0	0	9,725
Interes ISSFA	0	170,483	38,577	0	72,850	7,217	289,126
Gastos de Ventas y Sucursales	3,836	7,590	1,896	3,608	8,282	16,291	41,504
Otros Gastos	11,221	1,720	1,816	4,002	3,589	1,675	24,024
TOTAL GTOS ADMINIST./VENTAS	185,217	248,471	76,990	57,891	133,595	122,797	824,961
PÉRDIDA MENSUAL	(180,533)	(284,134)	242,773	(33,317)	(298,846)	(622,070)	(1,176,128)

Q.12

Resultados por Semestre y/o Gerencia

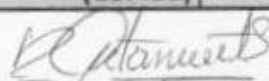


	SEGUNDO SEMESTRE / GERENCIA ING. BETANCOURT						ACUMULADO
ESTADO DE RESULTADOS	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	2DO TRIM.
Ingresos Operacionales	15,734	1,068,142	186,254	335,088	753,514	1,729,048	4,087,780
Andec	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso venta activos e inventario	0	0	0	0	0	57,476	57,476
Ingresos no Operacionales	1,849	2,104	5,163	2,039	40,659	143,076	194,891
TOTAL INGRESOS	17,583	1,070,246	191,418	337,127	794,172	1,929,601	4,340,148
COSTOS OPERACIONALES							
Costos Servicios Construcción	56,844	1,211,754	101,980	300,547	739,099	1,323,642	3,733,866
Costo ANDEC	30,426	0	0	0	0	0	30,426
Costo venta activos e inventario	0	0	0	0	0	151,510	151,510
TOTAL COSTOS OPERACIONALES	87,270	1,211,754	101,980	300,547	739,099	1,475,152	3,915,802
UTILIDAD OPERACIONAL	(69,687)	(141,508)	89,437	36,580	55,074	454,449	424,346
GASTOS ADMINISTRATIVOS							
Gastos del Personal	20,466	18,121	20,019	21,752	19,711	23,616	123,685
Honorarios	3,160	12,660	7,360	7,560	7,960	10,043	48,743
Indemnizaciones y bonificaciones	1,400	4,403	1,183	11,714	3,240	0	21,940
Servicios Generales	3,340	2,865	4,798	9,325	5,212	7,578	33,118
Mantenimiento Vehiculos	756	871	4,053	405	424	341	6,849
Provisión Jubilación y Desahucio	0	0	0	0	0	29,030	29,030
Arriendo Altana Plaza	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	60,000
Depreciación (3)	4,073	4,004	3,945	4,099	4,293	(15,388)	5,027
Intereses ISSFA	5,483	0	0	352,416	0	35,461	393,360
Gastos de Ventas y Sucursales	0	12,488	10,863	16,047	23,275	31,035	93,708
Otros Gastos	3,772	8,288	1,126	6,628	8,254	27,001	55,069
TOTAL GTOS ADMIN. Y VENTAS	52,450	73,701	63,346	439,946	82,369	158,716	870,527
PÉRDIDA MENSUAL	(122,137)	(215,208)	26,091	(403,366)	(27,295)	295,733	(446,182)

Transparencia en información financiera

Estado de resultados proyectado 2014

DESCRIPCION	1er TRIMESTRE	2do TRIMESTRE	3ER TRIMESTRE	4to TRIMESTRE	TOTAL 2014
	MONTO	MONTO	MONTO	MONTO	MONTO
Ventas Netas	4.267.332	2.478.378	2.370.529	4.799.728	13.915.967
Costo de ventas	3.788.990	1.979.327	1.793.575	3.268.143	10.830.035
MARGEN BRUTO	478.342	499.052	576.954	1.531.585	3.085.933
Gastos de Administracion	229.018	174.468	115.645	134.601	653.731
Gastos de ventas	42.633	33.063	30.343	33.773	139.812
BAITDA (EBITDA)	206.691	291.521	430.966	1.363.212	2.292.390
Depreciación Administ. y Ventas	13.500	13.500	13.500	13.500	54.000
BAIT (EBIT)	193.191	278.021	417.466	1.349.712	2.238.390
Gastos financieros	360	360	360	360	1.440
Otros Ingresos Financieros	1.260	1.260	1.260	1.260	5.040
Otros ingresos no Operacionales	9.600	9.600	9.600	9.600	38.400
Intereses ISSFA	186.893	157.159	255.167	277.774	876.993
Otros egresos	13.500	13.500	13.500	13.500	54.000
UTIL. ANTES PARTICIPACION	(18.422)	96.142	137.579	1.047.218	1.262.517
15% participación utilidades	-	-	-	-	-
UTILI.(PERD.) ANTES IMP.RENTA	(18.422)	96.142	137.579	1.047.218	1.262.517
Impuesto a la Renta	-	17.098	30.267	230.388	277.754
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	(18.422)	79.043	107.312	816.830	984.763



Ratificamos nuestro compromiso.....

