

Junta General Universal Ordinaria de Accionistas

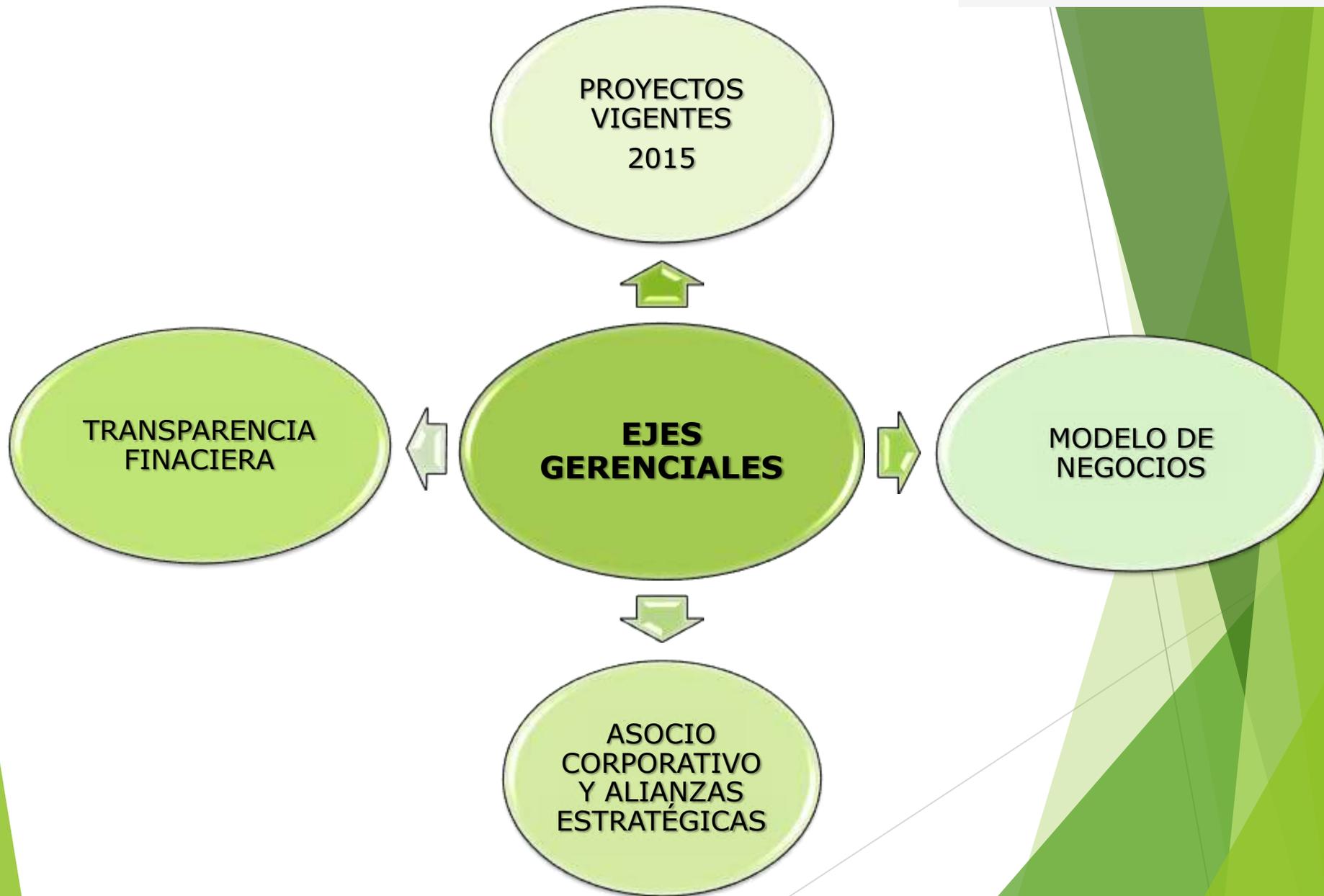


RENDER PROYECTO
ALBENIZ PLAZA

INMOSOLUCION 2015

Informe Gerencial Ejercicio 2015

Quito, 27 de Abril de 2016



1.- PROYECTOS VIGENTES 2015

INSTITUTO SUPERIOR TÉCNICO TERRITORIAL DEL COTOPAXI

Este Instituto es un proyecto emblemático en la reconversión de la Educación Técnica y Tecnológica Superior Pública del Ecuador, que busca alinear la oferta académica al cambio de matriz productiva, sectores estratégicos, actividades y productos priorizados, y al Plan del Buen Vivir.

El modelo constructivo del ITTS "Ramón Barba Naranjo" se constituyó en un referente para la repotenciación física y académica de 40 Institutos Superiores Técnicos y Tecnológicos públicos, y para el establecimiento del costo estándar de edificaciones de este tipo.

El proyecto consistió en la construcción de 6,000 m², emplazados en 3 Hcts. y comprende: 2 bloques de aulas, 1 bloque administrativo, 1 taller, cafetería restaurante y áreas deportivas. Al 31 de diciembre del 2015 el avance del proyecto alcanzó el 86.04%, habiéndose suscrito el acta de Entrega-Recepción Provisional el 29 de febrero de 2016, luego de culminar la obra a mediados del mismo mes.

De acuerdo a lo establecido en la Ley, el Acta de Entrega-Recepción Definitiva se suscribirá en el plazo de 6 meses contados a partir de la fecha en la que se firmó el Acta de Entrega-Recepción Provisional.

1.- PROYECTOS VIGENTES 2015

INSTITUTO SUPERIOR TÉCNICO TERRITORIAL DEL COTOPAXI



1.- PROYECTOS VIGENTES 2015

AULAS MÓVILES

El proyecto comprendía la provisión de 383 aulas dobles, 6 aulas simples y 90 baterías sanitarias. Al 31 de diciembre del 2015, el grado de ejecución de la obra alcanza en promedio el 88%.

La falta de pago por parte del Ministerio de Educación motivó la suspensión del plazo desde el mes de mayo de 2015. No habiéndose superado los inconvenientes económicos, en noviembre de ese año INMOSOLUCION planteó la posibilidad de terminación del contrato por mutuo acuerdo. A la fecha, el Departamento Jurídico del MINEDUC ha emitido su criterio favorable, se espera la respuesta oficial que suscitará la liquidación hacia finales del mes de mayo de 2016.



1.- PROYECTOS VIGENTES 2015

INMOBILIAR: PLAZA CAPELLANES

Con fecha 6 de marzo 2015 se suscribió el contrato para la Construcción de la Cafetería en la Plaza Los Capellanes.

Infraestructura ubicada en el corazón del Centro Histórico de Quito, la obra constituye parte de la importante gestión de regeneración continua del sector.



1.- PROYECTOS VIGENTES 2015

INMOBILIAR: OPERACIÓN SONRISA

La obra consistió en la remodelación del inmueble del Ex Ministerio de Salud Pública ubicado en la ciudad de Quito, para el "Proyecto: Dotación de un inmueble para el Ministerio de Salud Pública, destinado a la atención médica de niños con fisura labio-palatina".

La infraestructura recuperada fue inaugurada en el mes de enero del 2016, nuestro trabajo tuvo un enfoque especializado para dotar a las instalaciones de las facilidades necesarias a los usuarios finales.



1.- PROYECTOS VIGENTES 2015

PLAZA SAN AGUSTÍN – LOS HUERTOS

Contempla la construcción de una plaza de 3,227 m² con piletas decorativas y el replanteo de la calle Mejía. Esta obra por su gran belleza y excelente ejecución, aporta a la regeneración del Centro Histórico de Quito, reemplazando a una edificación decadente que fue derribada. Al 31 de diciembre del 2015 su avance económico alcanzó el 12.88%. El proyecto se entregará a inicios del mes de mayo de 2016.



1.- PROYECTOS VIGENTES 2015

BANCO NACIONAL DE FOMENTO

El contrato para la Remodelación de la Sucursal en la ciudad de Quevedo se suscribió en el mes de diciembre de 2015. Al cierre del período 2015, la obra presentó un avance económico del 6.75%, a la fecha está concluida.

La valoración positiva de la ejecución de este proyecto, abrió a INMOSOLUCION las puertas del BNF (hoy Banecuador), para nuevas contrataciones



1.- PROYECTOS VIGENTES 2015

CFN: DIVISIONES INTERIORES Y AMUEBLAMIENTO

El proyecto concluyó en el mes de Diciembre de 2015, y contempló la provisión e instalación de divisiones interiores y equipamiento integral de 12 pisos en la nueva Sucursal Mayor de Quito de la Corporación Financiera Nacional. La alta calidad de los trabajos ejecutados por INMOSOLUCION merecieron la contratación de mobiliario adicional y cortinaje.



1.- PROYECTOS VIGENTES 2015 PLANIFICACIONES

ALBENIZ PLAZA

(Quito)

El sector del Parque Bicentenario en la ciudad de Quito, es considerado un nuevo polo de desarrollo inmobiliario, cuyo principal atractivo es la posibilidad de edificar inmuebles de hasta 20 pisos de altura, más una terraza accesible.

Albeniz Plaza es un proyecto pionero, lo que implica mejores oportunidades de captación de mercado.

Comprende 20 pisos sobre suelo, terraza, más 4 niveles de subsuelos, con un área útil vendible distribuida en: Viviendas 15.000 m², Oficinas 7.500 m² y Locales Comerciales 2.500 m². Al 31 de diciembre de 2015 tiene un avance del 90%.

BELO HORIZONTE

(Sto. Domingo de los Tsáchilas)

El proyecto cuenta con los requerimientos urbanos para generar espacios óptimos a construirse, y está dotado de generosas áreas verdes y comunales.

Belo Horizonte por su ubicación y tamaño, dará paso al surgimiento de un nuevo eje de desarrollo urbano en la ciudad de Santo Domingo de los Tsáchilas.

Comprende casas tipo A 20 unidades, 130 m²; tipo B 67 unidades, 115 m².; y tipo C 11 unidades, 140 m². Multifamiliar bloques: 29 dptos. 80 m², 23 oficinas de 100 m². Tiene un avance de 38%, al cierre del año 2015.

PONTEVEDRA

(La Puntilla-Salitre)

Esta alternativa contempla el desarrollo de una urbanización de villas de dos plantas, con amplios espacios y detalles que cubran las exigencias de los potenciales clientes, ciudadanos de Nivel Socio Económico (NSE) medio alto.

Es fundamental resaltar que el proyecto se encuentra ubicado cerca de sectores de gran impulso habitacional, comercial, unidades educativas y centros recreativos.

Comprende 185 casas de 130 m² con 3 dormitorios y 6 locales de 120 m². Al 31 de diciembre de 2015 presenta un avance del 35%.

1.- PROYECTOS VIGENTES 2015

PLANIFICACIONES

Albeniz Plaza – Belo Horizonte - Pontevedra



1.- PROYECTOS VIGENTES 2015

PLANIFICACIÓN ESCUELAS DEL MILENIO

A mediados del año 2015 se retomó la ejecución de las consultorías de un total de 45 Unidades Escuelas del Milenio, para el Ministerio de Educación. Lograron concluirse 32 planificaciones, dejando de lado las restantes 13 que se dieron de baja del contrato por problemas de documentación legal de la propiedad de los terrenos.

Las 32 unidades terminadas al 100%, han sido entregadas y al momento nos encontramos a la espera de la firma del Acta Entrega Recepción. En lo referente a las 13 unidades restantes se ha solicitado la terminación por mutuo acuerdo. El objetivo es generar la liquidación final lo antes posible.

1.- PROYECTOS VIGENTES 2015

CENTROS DE SALUD CONTRATOS SECOB

El Servicio de Contratación de Obras, luego de la positiva experiencia evidenciada en la ejecución de proyectos por parte de nuestra empresa, requirió que asumamos la terminación constructiva de varios Centros de Salud en las provincias de Cotopaxi y Tungurahua. Las edificaciones presentan diversos niveles de avance de obra, y el inicio de nuestra intervención se ha dilatado hasta que el SECOB finiquite la relación contractual con los anteriores contratistas.

CONTRATOS FIRMADOS

- Salasaca CS Tipo B
- Cevallos CS Tipo B
- Nintinacas CS Tipo C
- Huambaló CS Tipo B
- Pilahuin CS Tipo B
- Chumaquí CS Tipo B

- Los trabajos se iniciarán en cuanto se reciba el anticipo establecido en el contrato.

CONTRATOS ADJUDICADOS Y EN PROCESO DE SUSCRIPCIÓN

- Quisapincha CS Tipo C

EN PROCESO CONTRACTUAL

- Pasa CS Tipo B
- Santa Rosa CS Tipo C

2.- MODELO DE NEGOCIOS



2.- MODELO DE NEGOCIOS

2.1 GENERALIDADES

- La compañía está en franco proceso de reactivación y recuperación financiera luego de un período donde se conjugaron pérdidas económicas, de credibilidad y de mercado.
- En 30 meses se revirtió la tendencia económica negativa y el decrecimiento patrimonial, afianzando la continuidad de las operaciones de la compañía y potenciando su crecimiento.
- A la fecha, gracias a la calidad probada en la ejecución de los proyectos, se cuenta con el reconocimiento de las principales Instituciones del Sector Público, quienes nos requieren para emprender nuevas obras y proyectos.
- Se estructuró la plantilla técnica y administrativa para responder de manera oportuna, flexible y eficaz, a los requerimientos de la demanda.
- Se implementó una incubadora de proyectos inmobiliarios para ponerlos a disposición del ISSFA, del Directorio de Inmosolución y de inversionistas privados.
- Se realiza constantemente aproximaciones al Sector Público y Privado para determinar nuevas oportunidades de negocio.
- Se realiza de manera permanente Alianzas Estratégicas con potenciales socios complementarios para atender las propuestas que puedan presentarse.
- Se implementó un departamento de control de calidad para el análisis cualitativo y cuantitativo de los proyectos.

2.- MODELO DE NEGOCIOS

2.2 MERCADOS

- Dadas las condiciones actuales del sector de la construcción y de la economía en general, se ha realizado una inteligencia de mercado para determinar el enfoque de la compañía, obteniéndose el siguiente resultado:

2.- MODELO DE NEGOCIOS

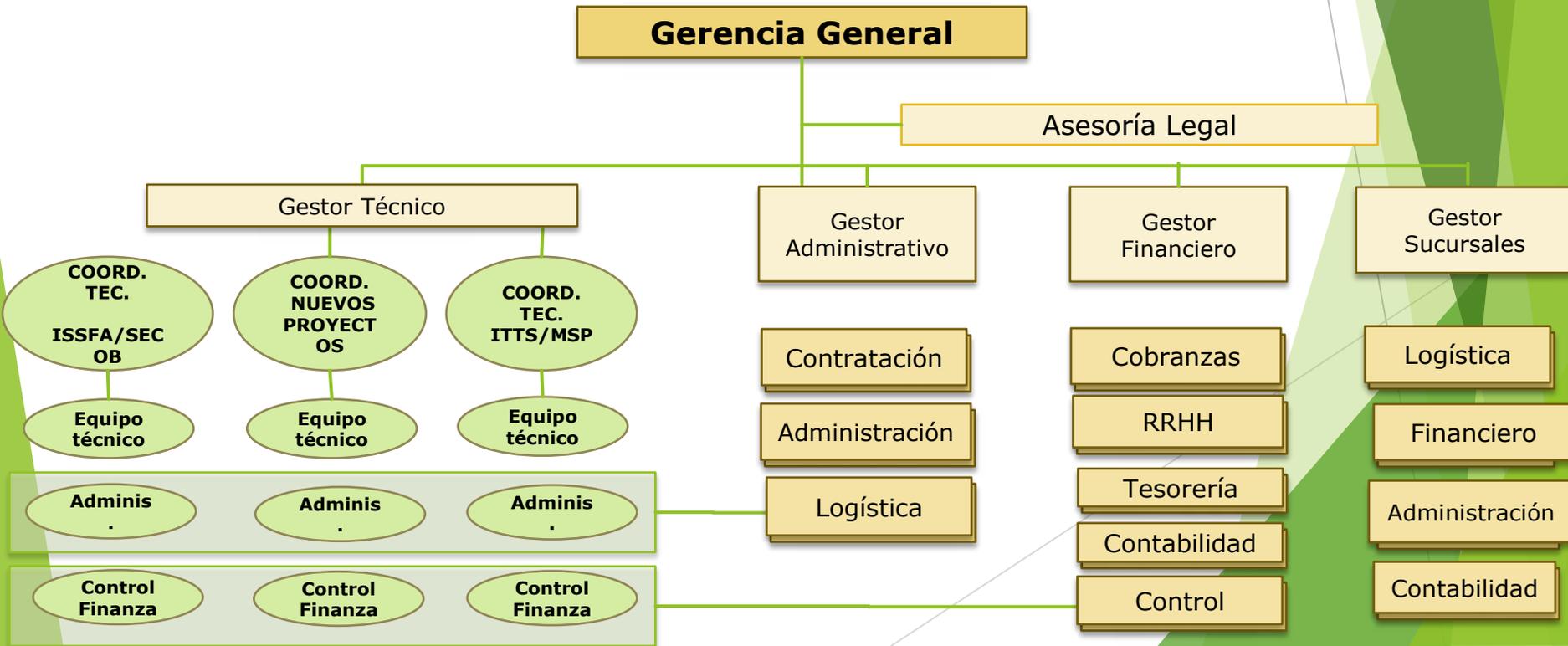
2.2 MERCADOS



2.- MODELO DE NEGOCIOS

2.3 OPERACIONES

La Compañía se ha estructurado con una plantilla fija de 19 colaboradores, y una plantilla variable o proyectizada de personal, que aumenta o disminuye de acuerdo a los proyectos que se desarrollen. La Matriz de INMOSOLUCION se encuentra en la ciudad de Quito, se mantiene una sucursal en Guayaquil y un Centro de Operaciones en Ambato. El orgánico funcional se ajusta al siguiente esquema:



2.- MODELO DE NEGOCIOS

2.4 FINANZAS

- En las condiciones actuales, el área financiera toma relevancia, intensificando su gestión en los procesos de recuperación efectiva de la cartera de clientes.
- Se mantienen constantes reuniones con los Ministerios de Educación, de Salud, Inmobiliar, y el SECOB, principales clientes y deudores, para establecer esquemas de pago-cobranza que nos permitan seguir avanzando con eficiencia, en los proyectos por ellos encargados a nuestra compañía. (Las aproximaciones efectuadas en el año 2015, produjeron resultados halagadores en el primer trimestre del año 2016).
- Hemos planteado la apertura al cobro de la deuda en un porcentaje, con Títulos del Banco Central TBC, con los cuales afrontaremos el pago de impuestos y también una parte se podrá descontar en el mercado bursátil con una tasa que oscila entre el 2,15% y 6%. (En el mes de abril del 2016)
- El control de la limitada liquidez de la compañía es estricto, y se toman decisiones en comité, con los Gestores Técnico, Administrativo y Financiero, para la asignación de fondos que permitan concluir las obras en los plazos establecidos.
- El control de costos y gastos es una función que se atiende con alta prioridad, habiéndose implementado en el 2015 un área de control de calidad, encargada también del monitoreo riguroso del cumplimiento de los presupuestos de obra y administrativos.

2.- MODELO DE NEGOCIOS

2.5 ORGANIZACIÓN

La Organización cuenta con comités internos para toma de decisiones.

Se ha establecido sesiones de Directorio trimestrales para dar seguimiento y control a los presupuestos operativos y al cumplimiento de objetivos. No obstante de ello, se convoca a reuniones de Directorio en cualquier tiempo de acuerdo a la ley, para deliberar sobre proyectos y sobre decisiones de relevancia para la Compañía.

Se cuenta con un esquema de reporte permanente al ISSFA, sobre la actividad de la empresa, a través del Departamento de Gestión Inmobiliaria y de la Coordinación Empresarial.

3.- ASOCIO CORPORATIVO Y ALIANZAS ESTRATÉGICAS

La estrategia desarrollada desde el 2014, es la de comunicar a los potenciales clientes, al ISSFA y al público en general, que la compañía está vigente en el mercado, que ha expandido su radio de acción y que puede ofertar con las debidas garantías productos de calidad en el ámbito inmobiliario.

Se ha recuperado la confianza de varios clientes, incluso de las F.F.A.A., a través de obras ejecutadas con pleno cumplimiento de tiempos y presupuestos. Nos mantenemos en esa línea hasta el día de hoy, comprometidos siempre en el mejoramiento de nuestros procesos.

INMOSOLUCIÓN ha sido reconocida por varias empresas públicas del Ecuador, como referente para establecer nuevos estándares de construcción y ejecución presupuestaria, tal es el caso del SECOB, el Ministerio de Educación y el Senescyt, por lo que seguimos reforzando en la mente del cliente que es posible ejecutar proyectos de excelencia, que NO necesariamente implican altos costos.

Nos hemos esforzado en promover nuestro trabajo con compañías privadas nacionales e internacionales, de ahí que estratégicamente hemos contactado con probados financistas para impulsar la obra pública y privada.

Estamos fomentando la creación de sistemas de asocio corporativo con GAD's Municipales, el BEDE e Inmosolución, así como la conformación de fideicomisos para sustentar y garantizar el pago de nuestros trabajos.

3.- ASOCIO CORPORATIVO Y ALIANZAS ESTRATÉGICAS

En las actuales circunstancias en las que la economía del País se ha visto afectada por varios hechos que repercuten de manera directa o indirecta en nuestra Compañía, fue imprescindible generar propuestas de asociación y/o alianza, que preliminarmente han sido receptadas de la mejor forma por los potenciales clientes beneficiarios de los servicios o bienes que se ofrecerán:

INMOSOLUCION-AGUAS DE VALENCIA

Se ha realizado la fase de conocimiento del Grupo Español Aguas de Valencia, mismo que propuso integrarnos en un Consorcio y ofrecer a varios GAD's Municipales del Ecuador, la dotación de agua potable y salubridad. Aguas de Valencia cuenta con el financiamiento y la tecnología para el efecto, habiendo seleccionado a Inmosolución como su socio local para el desarrollo de las obras de infraestructura. La fuente de repago hacia el Consorcio será la tasa incremental por el servicio de agua potable y alcantarillado que cobrará cada GAD y será administrado en un fideicomiso. (www.aguasdevalencia.es)

INMOSOLUCION-SUN LAND GROUP

Se ha realizado la fase de conocimiento del Grupo Sun Land Trade, mismo que propuso integrarnos en una Alianza Estratégica para ofrecer financiamiento al sector público para proyectos de infraestructura. Sun Land Trade cuenta con la plataforma de fondos federales de Estados Unidos para el financiamiento, por lo que seleccionó a Inmosolución como su socio local para el desarrollo de las obras de infraestructura que requieran financiamiento. (www.sunlandtrade.com)

3.- ASOCIO CORPORATIVO Y ALIANZAS ESTRATÉGICAS

INMOSOLUCION-INTERGROUP HOLDING

Se ha realizado la fase de conocimiento de INTERGROUP, mismo que propuso integrarnos en una Alianza Estratégica para ofrecer financiamiento al sector público para proyectos de infraestructura hospitalaria. INTERGROUP cuenta con la plataforma de fondos privados de Europa y el respaldo del Deutshbank de Alemania para el financiamiento, por lo que seleccionó a Inmosolución como su socio local para el desarrollo de las obras de infraestructura hospitalaria hasta por un 30% de la inversión total estimada para la construcción y equipamiento de Hospitales. (www.intergroup.com)

INMOSOLUCION-O&B CANADA

Se ha realizado la fase de conocimiento de O&B Ordoñez Brickman, mismo que propuso integrarnos en una Alianza Estratégica para la aplicación del sistema constructivo denominado "IMS" en el proyecto inmobiliario Quitumbe. O&B cuenta con el respaldo financiero de la compañía canadiense propietaria de la patente de IMS, por lo que seleccionó a Inmosolución como su socio local para el desarrollo del proyecto con una participación del 35% de la inversión total estimada.

(www.brinkmannconstruction.ca)

3.- ASOCIO CORPORATIVO Y ALIANZAS ESTRATÉGICAS

La experiencia acumulada en los últimos dos años, nos ha permitido incursionar en mercados internacionales, lo que permitirá ampliar oportunidades de negocios

BOLIVIA

Se ha realizado la fase de conocimiento del Grupo MYM CONSTRUCTORES DE BOLIVIA con quienes se pretende realizar proyectos constructivos en dicho país. Nuestra fortaleza es el área de planificación en el Sector Público de la Educación, al desarrollar exitosamente la planificación de al menos 50 Unidades Escuelas del Milenio y haber aportado en la conformación de los nuevos estándares técnicos para los Institutos Técnicos Tecnológicos Superiores en el Ecuador.

Adicionalmente estamos en la Fase Precontractual de la presentación de la propuesta para la construcción de un Hospital en Potosí-Bolivia a través de la carta de intención de un Consorcio con una compañía ecuatoriana y una compañía boliviana.

PANAMÁ

Se ha realizado la fase de conocimiento de la Universidad Pública de PANAMA, misma que está analizando la posibilidad de firmar con nuestra compañía un Convenio de Cooperación para ofrecer al Estado Panameño los servicios de modernización de la infraestructura Pública, a través de las consultorías en el Sector Educativo y Sector de la Salud.

Nuestra experiencia en lo referente a los diseños e implantaciones de las Escuelas, del Milenio y construcción de Institutos Técnicos, así como Centros de Salud y Hospitales nos ha hecho merecederos de la atención de esta Institución.

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

ESTADOS FINANCIEROS 2015

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

BALANCE GENERAL: ACTIVOS

Al 31 Dic 2015

Activos Corrientes

Efectivo Y Equivalentes de Efectivo	998.137
Cuentas por cobrar ISSFA	1.317.114
Cuentas por cobrar clientes	22.213.929
Cuentas por cobrar Impuestos	771.890
Otros Activos Corrientes	3.404.533
Inventarios	4.060.588
Total Activo Corriente	32.766.190

Activos No Corrientes

Propiedades, Planta Y Equipo	152.121
------------------------------	---------

TOTAL DE ACTIVOS

32.918.311

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

DETALLE DE CUENTAS POR COBRAR GOBIERNO							
CLIENTE	PROYECTO	SALDO DIC 2015	2016				SALDO
			TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4	
BASE NAVAL	Base Naval Salinas	265.456		(88.366)			177.090
CES	Mobiliario	150.950			(150.950)		-
INMOBILIAR	Operación Sonrisa	193.795	(140.916)				52.879
	Capellanes	26.876	(23.378)				3.499
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL	Fuerza Terrestre	143.642				(143.642)	-
MINISTERIO DE EDUCACION	MINEDUC	15.415.511		(4,000,000)	(2,733,041)		8.682.470
	Mineduc Consultorias	1.556.582					1.556.582
MINISTERIO DE SALUD PUBLICA	Centros de Salud	123.133	(64.126)				59.006
	Hospital General Docente Calderón	264.623					264.623
SERVICIO DE CONTRATACION DE OBRAS	ITTS	3.030.880	(290.761)	(210.276)	(125.549)	(150.594)	2.253.700
	SECOB Consultorías	370.517	(63.647)	(235.896)			70.973
	C. De Salud Riobamba	175.956				(175.956)	-
	Plaza del Huerto	77.625		(77.625)			
UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL	Universidad Gye.	302.382				(286.215)	16.167
OTROS CLIENTES	Varios menores	116.002					
TOTAL		22.213.929	(582.828)	(4,612.163)	(3,009,539)	(756.407)	13,252,991

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

BALANCE GENERAL: PASIVOS

Pasivo Corriente		31 Dic 2015
Cuentas por pagar Comerciales Y Otras		5.997.061
Ctas por pagar ISSFA Terreno	4.980.115	
Ctas por pagar ISSFA Inversión	2.159.366	
Ctas por pagar ISSFA Intereses	<u>1.051.398</u>	8,190,880
Otros Pasivos Corrientes		437.215
Beneficios a empleados		51.419
Impuesto a la Renta por Pagar		289.066
Total Pasivo Corriente		14.965.642
Pasivo No Corriente		
Beneficios a empleados		41.557
Ingresos Diferidos		15.619.022
Otros pasivos LP		14.516
Total Pasivo No Corriente		15.675.094
TOTAL DE PASIVOS		<u>30.640.736</u>

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

INGRESOS DIFERIDOS (Anticipos clientes)	MONTO
Paraíso del Sur	537.732
Isla Mocolí	2.595.007
Escuela Superior Naval	33.870
Inst. Tecn. Sup. Del Cotopaxi	1.329.004
Aula Moviles Min. Educ.	8.682.469
Implant. y Consult. SECOB	769.989
Base Naval Salinas	158.691
Albeniz Plaza	208.747
Centros de Salud	41.244
Plaza del Huerto	614.733
Banco Nacional de Fomento	334.802
Otros	312.735
TOTAL	15.619.022

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

BALANCE GENERAL: PATRIMONIO

Al 31 Diciembre 2015

Patrimonio neto

Capital	4.134.479
Reserva de capital	985
Reserva legal y facultativa	1.090.193
Resultado Ac. Adop.1ra Vez Niif	(108.239)
Res. Acum. Ejercicios anteriores	(3.333.664)
Resultado Del Ejercicio	493.821
TOTAL PATRIMONIO	<u>2.277.575</u>

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

32.918.311

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 Diciembre 2015

Ventas Netas	31.607.706
Costo de ventas	<u>(28.035.024)</u>
Utilidad bruta	3.572.682
Gasto de venta	(91.878)
Gasto de administración	<u>(1.622.863)</u>
Utilidad Operacional	1.857.941
Otros gastos e Ingresos, neto	278.566
Gastos financieros, neto	(1.081.944)
Gasto Imp. Rta 2015	(560.742)
UTILIDAD NETA	<u>493.821</u>

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

BALANCES COMPARATIVOS TRI-ANUAL (en miles de US\$)

ACTIVO	Año 2013	%	Año 2014	%	Año 2015	%	VARIACION 2015-2014
Efectivo	1.652	8%	6.246	22%	998	3%	(5.248)
Ctas. por cobrar relacionadas	436	2%	3.268	12%	1.317	4%	(1.951)
Ctas. por cobrar clientes	6.818	31%	2.478	9%	22.214	67%	19.736
Ctas. por cobrar Impuestos	112	1%	93	0%	772	2%	679
Otros Activos Corrientes	-	0%	7.693	27%	3.405	10%	(4.288)
Inventarios	12.513	58%	8.397	30%	4.061	12%	(4.336)
Activo fijo	114	1%	89	0%	152	0%	63
TOTAL ACTIVO	21.645	100%	28.264	100%	32.918	100%	4,654
PASIVO							
Pasivo Corriente							
Cuentas por pagar com.	1.379	6%	787	3%	5.997	18%	5.210
Obligaciones ISSFA	7.976	37%	5.905	21%	8.191	25%	2.286
Otros Pasivos Corrientes	228	1%	268	1%	488	1%	220
Impuesto a la Renta x Pagar	-	0%	-	0%	289	1%	289
Pasivo No Corriente							
Pasivos Largo Plazo ISSFA	6.807	31%	1.233	4%	-	0%	(1.233)
Ingresos Diferidos	6.289	29%	18.201	64%	15.619	47%	(2.582)
Otros pasivos LP	73	0%	34	0%	57	0%	23
TOTAL PASIVO	22.755		26.427		30.641		4,214
PATRIMONIO							
Capital social	1.800	8%	1.800	6%	4.134	13%	2.334
Aportes futuras capitalizaciones	-	0%	2.334	8%	-	0%	(2.334)
Reservas	525	2%	568	2%	1.091	3%	523
Resultados acumulados	(1.328)	-6%	(3.427)	-12%	(3.442)	-10%	(15)
Resultado del ejercicio	(2.107)	-10%	562	2%	494	2%	(68)
TOTAL PATRIMONIO	(1.110)		1.837		2.278		441
TOTAL PASIVO y PATRIMONIO	21.645	100%	28.264	100%	32.918	100%	

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVOS TRI-ANUAL (en miles de US\$)

	2013	% / Ventas Netas	2014	% / Ventas Netas	2015	% / Ventas Netas	VARIACION 2015-2014
Ventas Netas	6.921	62%	11.091	100%	31.608	100%	20.517
Costo de ventas	(7.657)	(69%)	(9.519)	(86%)	(28.035)	(89%)	(18.516)
Utilidad bruta	(736)	(7%)	1.571	14%	3.573	11%	2.001
Gasto de venta	(647)	(6%)	(203)	(2%)	(92)	0%	111
Gasto de administración	(1.510)	(14%)	(974)	(9%)	(1.623)	(5%)	(649)
Utilidad Operacional	(2.893)	(26%)	395	4%	1.858	6%	1.463
Otros Gts/Ingresos, neto	785	7%	290	3%	279	1%	(11)
Gastos financieros, neto	0	0%	0	0%	(1.082)	(3%)	(1.082)
Utilidad antes de I.R.	(2.107)	(19%)	684	7%	1.055	4%	370
Impuesto a la Renta		0%	(120)	(1%)	(561)	(2%)	(440)
UTILIDAD NETA	(2.107)	(19%)	564	6%	494	2%	(70)

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS / IMPACTO INTERESES ISSFA (Miles de USD\$)		
	31-dic-15	% / Vtas Netas
Ventas Netas	31.608	100%
Costo de ventas	(28.006)	-89%
Utilidad bruta	3.602	11,40%
Gasto de venta	(92)	-0,29%
Gasto de administración	(1.652)	-5,23%
Otros gastos e Ingresos, neto	276	0,87%
Utilidad Bruta antes Intereses	2.134	5,88%
Interés ISSFA	(1.080)	-3,42%
Utilidad antes de Imp. Rta	1.055	2,46%
Impuesto a la Renta	561	1,77%
UTILIDAD NETA	494	1,56%

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA CÁLCULO DE IMPUESTO A PAGAR

CONCEPTO	VALOR
Utilidad antes de I.R.	1.054.563
Gastos No Deducibles	1.757.907
Amortización Pérdidas	(263.641)
Utilidad Gravable	2.548.829
22% IMPUESTO CAUSADO	560.742
Retención I.R. Clientes	(133.424)
Anticipo Imp. Renta 2015	(138.252)
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR AÑO 2015	289.066
UTILIDAD DESPUÉS DE IMP. RTA	493.821

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

INDICES FINANCIEROS			
INDICE	AÑO		
	2013	2014	2015
Liquidez (Total Activo Corriente/Total Pasivo Corriente)	2,25	4,05	2,19
Endeudamiento (Total Pasivo/Total Activo)	105,13%	93,50%	93,08%
Rotación de Activos (Ingresos Operativos /Total Activos)	0,32	0,39	0,96
ROI (Utilidad Neta /Capital)	(117,06%)	31,22%	11,94%
ROE (Utilidad Neta /Patrimonio)	(189,82%)	30,59%	21,68%
Rentabilidad (Utilidad Neta /Ingresos Operativos)	(30,44%)	5,07%	1,56%

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

CÁLCULO DEL INTERÉS SEGÚN FACTIBILIDAD DEFINITIVA-MOCOLÍ

CONSIDERACIÓN GENERAL

La fecha de permiso de venta de lote, es el inicio de la gestión comercial, por lo que es imposible suponer que en el primer día en el que arrancaron las actividades de venta se comercialicen todos los lotes de las dos urbanizaciones, y peor aún, que se haya realizado el cobro del 100% de dichas ventas en el mismo día. Lo expuesto se ajusta a la realidad del normal desarrollo de un proyecto inmobiliario y a lo establecido en la CLÁUSULA CUARTA NUMERALES TRES Y CUATRO DEL MANDATO, que señalan:

“TRES) La Mandataria, en función del flujo de caja, se compromete a restituir a favor del Mandante, hasta el 31 de julio de 2011, la inversión más el rendimiento, fecha de entrega que puede variar una vez que se cuente con la factibilidad definitiva.

CUATRO) El ISSFA recibirá por concepto del valor del terreno números 3B2 y 5A ubicados en la Isla Mocolí en el cantón Samborondón, Provincia del Guayas, en base a lo estipulado en el último inciso del ART. 36 del Reglamento de Inversiones, hasta el 31 de julio de 2011, fecha que puede variar una vez se cuente con la factibilidad definitiva.”

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

CÁLCULO DEL INTERÉS SEGÚN FACTIBILIDAD DEFINITIVA-MOCOLÍ

DATOS APLICADOS:

1. Fecha inicial de la inversión efectuada por el ISSFA: NOVIEMBRE DEL 2010.

URBANIZACIÓN	INVERSIÓN	TERRENO
BARLOVENTO	2.107.210	3.317.028
SOTAVENTO	1.575.706	1.663.088
Total	3.682.916	4.980.116

2. Valor de la Inversión y del Terreno:
3. % de Rentabilidad mínima comprometida: 8,69% anual.
4. Tiempo sobre el que se calcula la Rentabilidad:

BARLOVENTO	1.079 DÍAS (NOVIEMBRE 2010 A OCTUBRE 2013)
SOTAVENTO	586 DÍAS (NOVIEMBRE 2010 A JUNIO 2012)

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

CÁLCULO DEL INTERÉS GENERADO POR LAS OBLIGACIONES DEL PROYECTO

5. Valor de la Inversión y del Terreno:

URBANIZACIÓN	MESES
BARLOVENTO	18
SOTAVENTO	12

5. El interés de mora se aplica a la inversión y al valor del terreno, en función a los montos mensuales comprometidos por las ventas, de acuerdo al plan de ventas estipulado en la Factibilidad Definitiva.
6. El período de cálculo del interés por mora inicia a partir del permiso de venta de lote y hasta que se realicen los pagos.
7. La tasa de interés de mora aplicada corresponde al uno punto uno veces la tasa activa referencial establecida por el Banco Central del Ecuador, tasa con vigencia trimestral desde la fecha de vencimiento de la obligación.

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

COMPARATIVO DEL VALOR DE INTERESES CAUSADOS AL 31 DE MARZO DE 2016

CUADRO RESUMEN DE INTERESES

URBANIZACIÓN	INTERESES	SEGÚN ISSFA	SEGÚN INMO	DIFERENCIA
BARLOVENTO	TERRENO	733.273	277.526	455.747
	INVERSION	534.442	176.304	358.138
SOTAVENTO	TERRENO	574.769	378.235	196.534
	INVERSION	515.175	219.333	295.842
TOTAL		2.357.658	1.051.398	1.306.260

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

COMPARATIVO DEL EFECTO DEL CÁLCULO DE INTERESES SOBRE LOS RESULTADOS ECONÓMICOS Y EL IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO 2015

CONCEPTO	VALOR	
	ISSFA	INMOSOLUCION
	UTILIDAD BRUTA ANTES DE INTERESES E IMPTO. A LA RENTA	2.134.272
LIQUIDACIÓN INTERESES REMANTES	-28.311	-28.311
LIQUIDACIÓN INTERESES ISLA MOCOLÍ	-2.357.658	-1.051.398
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO ANTES DE IMPTO. A LA	-251.697	1.054.563

4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

COMPARATIVO DEL EFECTO DEL CÁLCULO DE INTERESES SOBRE LOS RESULTADOS ECONÓMICOS Y EL IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO 2015

II. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA CON CÁLCULO INTERESES SEGÚN ISSFA E INMOSOLUCION

CONCEPTO	VALOR		DIFERENCIA
	CÁLCULO INTERESES ISSFA	CÁLCULO INTERESES INMOSOLUCION	
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMP. RTA CON AJUSTE DE INTERESES	(251.697)	1.054.563	(1.306.260)
Gastos No Deducibles	3.064.167	1.757.907	1.306.260
Amortización Pérdidas	0	(263.641)	263.641
UTILIDAD GRAVABLE	2.812.470	2.548.829	263.641
22% IMPUESTO CAUSADO	(618.743)	(560.742)	58.001
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	(870.441)	493.821	(1.364.262)