

# Junta General Universal Ordinaria de Accionistas



**Subestación  
Santa Rosa  
EEQ**



**Informe Gerencial  
Ejercicio 2017**

**Quito, 24 de Abril de 2018**



## **JUNTA GENERAL UNIVERSAL ORDINARIA DE ACCIONISTA**

### **ORDEN DEL DÍA**

1. Informe Gerencial de Actividades del Ejercicio Económico 2017.
2. Presentación de Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017.
3. Informe del Auditor Externo sobre los Estados Financieros del año que terminó el 31 de diciembre de 2017.
4. Informe del Comisario de la fiscalización societaria del 2017.
5. Resolución sobre los estados financieros y destino de las utilidades del ejercicio económico 2017.
6. Selección de Auditor Externo y designación del Comisario para el ejercicio 2018.
7. Proposición de accionistas y administradores.

## **JUNTA GENERAL UNIVERSAL ORDINARIA DE ACCIONISTA**

Porque anhelamos un mundo mejor

## 1.- INFORME GERENCIAL 2017



## 1.- PROYECTOS CONCLUIDOS 2017

Los proyectos concluidos durante el año 2017 y hasta la fecha:

- Construcción Centro Operativo Empresa Eléctrica Cumbayá
- Construcción Obra Civil Subestación Eléctrica Santa Rosa
- Construcción Centro Nacional Control de Energía Quito (CENACE)
- Construcción Banecuador Agencia Pedernales
- Remodelación CFN Sucursal Mayor Guayaquil
- Remodelación Consejo Nacional de Competencias Quito (CNC)
- Remodelación Superintendencia de Ordenamiento Territorial Quito y Cuenca
- Repotenciación Unidad de Cuidados Intensivos, Quirófanos y Plantas de Procesamiento de Agua del Hospital Abel Gilbert, Guayaquil.
- Remodelación Banecuador Agencias Manta 1 y Manta 2
- Planificación Edificio Matriz Empresa Eléctrica Quito
- Planificación Instituto Técnico de Atacames

## 1.- PROYECTOS VIGENTES 2017-2018

### REPOTENCIACIÓN ESCUELAS MINEDUC

El Ministerio de Educación realizó la contratación del "Servicio de Mantenimiento Preventivo y Correctivo Mayor de las Instituciones Educativas del Distrito Metropolitano de Quito". El contrato se firmó el 27 de diciembre de 2017 con un plazo de 300 días. A la fecha tiene un avance aproximado del 17%. El monto del contrato asciende a \$3,000,000 y se devenga por órdenes de trabajo mensuales.



## 1.- PROYECTOS VIGENTES 2017-2018

### OBRAS VIALES GAD MUNICIPAL AMBATO

El GAD Municipal de Ambato contrató nuestros servicios para asfaltar y realizar obras complementarias en 21 vías en varias parroquias del cantón. La Av. Galo Vela, una de las principales arterias de la ciudad de Ambato es sin duda la más importante dentro de este proyecto. El proceso se adjudicó en diciembre de 2017 y el contrato se firmó el 19 de enero de 2018 con un plazo de 360 días. A la fecha tiene un avance aproximado del 8%. El monto del contrato asciende a US\$ 2,229,540.



## 1.- PROYECTOS VIGENTES 2016

### CENTRO NACIONAL DE CONTROL DE ENERGIA

La Empresa Eléctrica Quito contrató nuestros servicios para la construcción del nuevo centro de operaciones CENACE. El contrato se firmó el 21 de septiembre de 2017, con un plazo de 210 días. A la fecha tiene un avance aproximado del 65%. El monto del contrato asciende a US\$ 1,421,670.



## 1.- PROYECTOS VIGENTES 2016

### CENTRO DISTRIBUCIÓN YAGUACHI CDY- ANDEC

ANDEC contrató nuestros servicios para la construcción del Centro de Distribución de Producto Terminado en la ciudad de Yaguachi. El contrato se firmó el 09 de noviembre de 2017, con un plazo de 120 días contados a partir de la recepción del anticipo equivalente al 30%. El monto del contrato asciende a US\$ 2,882,181.

A la fecha no hemos recibido el 100% del anticipo, sólo se nos abonó US\$ 250,000. No obstante de ello, hemos trabajado en la conformación del acero de refuerzo y la estructura de acero de la nave está terminada, por lo que nuestra inversión asciende aproximadamente a US\$ 480,000. Nos encontramos a la espera de la decisión de ANDEC para establecer un cronograma de pagos del anticipo y así dar inicio formal a la obra.



# 1.- PROYECTOS VIGENTES 2016

## DPTO. DE PLANIFICACION

Los trabajos que se encuentran vigentes son los siguientes:

- Planificación Instituto Técnico de Portoviejo.
- Planificación Instituto Técnico de Guayaquil.
- Planificación proyecto edificio KN Plaza en Guayaquil.
- Planificación instalaciones deportivas Colegio Montúfar-MINEDUC



# 2.- MODELO DE NEGOCIOS



## 2.- MODELO DE NEGOCIOS

### 2.1 GENERALIDADES, ESTADISTICAS Y TENDENCIAS

- La compañía desde el 2014 está en proceso de reactivación y recuperación financiera luego de un período donde se conjugaron pérdidas económicas, de credibilidad y de mercado.
- Se ha revertido la tendencia económica negativa y el decrecimiento patrimonial, afianzando la continuidad de las operaciones de la compañía y potenciando su sostenibilidad en el tiempo.
- La contracción económica, especialmente del sector constructivo, impactó negativamente en las finanzas de nuestra compañía para el año 2017, alcanzando solamente un nivel de ventas de US\$ 12MM. No obstante de lo anterior, en diciembre de ese año e inicios de 2018 firmamos contratos por US\$ 9MM, los cuales se ejecutarán y se registrarán sus ingresos durante el año de 2018.
- Se realiza constantemente aproximaciones al Sector Público y Privado para determinar nuevas oportunidades de negocio.
- Hemos trabajado estrechamente con el Ministerio de Vivienda y la Vicepresidencia de la República en cuanto desarrollar una propuesta de un sistema constructivo que permita ejecutar en menor tiempo el Plan Casa Para Todos. EL sistema constructivo luego de 5 meses de evaluaciones fue aprobado en marzo de 2018. No obstante de lo anterior, el Plan Gubernamental de vivienda tiene problemas por la falta de terrenos adecuados para su implementación, así como de financiamiento.

## 2.- MODELO DE NEGOCIOS

### 2.1 GENERALIDADES, ESTADISTICAS Y TENDENCIAS

- Nos encontramos en permanente búsqueda de Alianzas Estratégicas con potenciales socios complementarios para atender las propuestas y potenciales proyectos.
- En el sector de la Salud hemos presentado cartas de intención con la compañía China Railway First Group CRFG para la consecución de un crédito no reembolsable destinado a la repotenciación del Hospital Militar de las Fuerzas Armadas en la ciudad de Quito. Nos encontramos a la espera de la firma de un Memorandum de Entendimiento para que la compañía china oficialice el pedido del crédito no reembolsable al Gobierno de su País.
- Adicionalmente en este Sector hemos presentado al SECOB, junto con la compañía china CRFG, cartas de intención para la construcción del Hospital de Bahía de Caráquez, dado que ese proyecto tiene financiamiento chino y la obligatoriedad de ejecutarlo con una compañía de ese País. Al momento el SECOB se encuentra evaluando la posibilidad de realizar una pre-selección del constructor, en donde la fortaleza de la propuesta de CRFG radica en que existe un compromiso previo con Inmosolución, una compañía nacional de capital público, para ejecutar el proyecto en asocio o subcontratación.
- Así mismo se ha presentado cartas de intención con la compañía China Civil para la consecución de un crédito no reembolsable destinado al programa de vivienda Casa para Todos. Al momento el Ministerio de Vivienda se encuentra realizando el análisis de la propuesta.

## 2.- MODELO DE NEGOCIOS

### 2.1 GENERALIDADES, ESTADÍSTICAS Y TENDENCIAS

Variación Porcentual Anual de Ventas Sectoriales vs Ventas Inmosolución 2012 - 2017 y Forecast 2018



## 2.- MODELO DE NEGOCIOS

### 2.1 GENERALIDADES, ESTADÍSTICAS Y TENDENCIAS

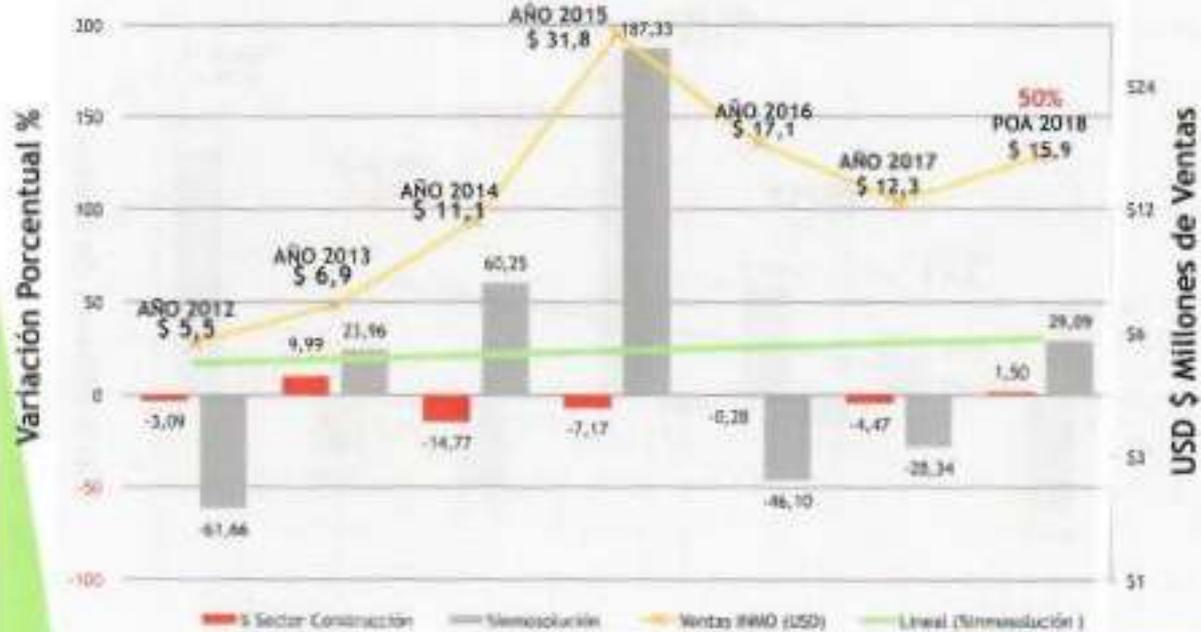
Variación Porcentual Anual de Ventas Sectoriales vs Ventas Inmosolución 2012 - 2017 y 75% Forecast 2018



## 2.- MODELO DE NEGOCIOS

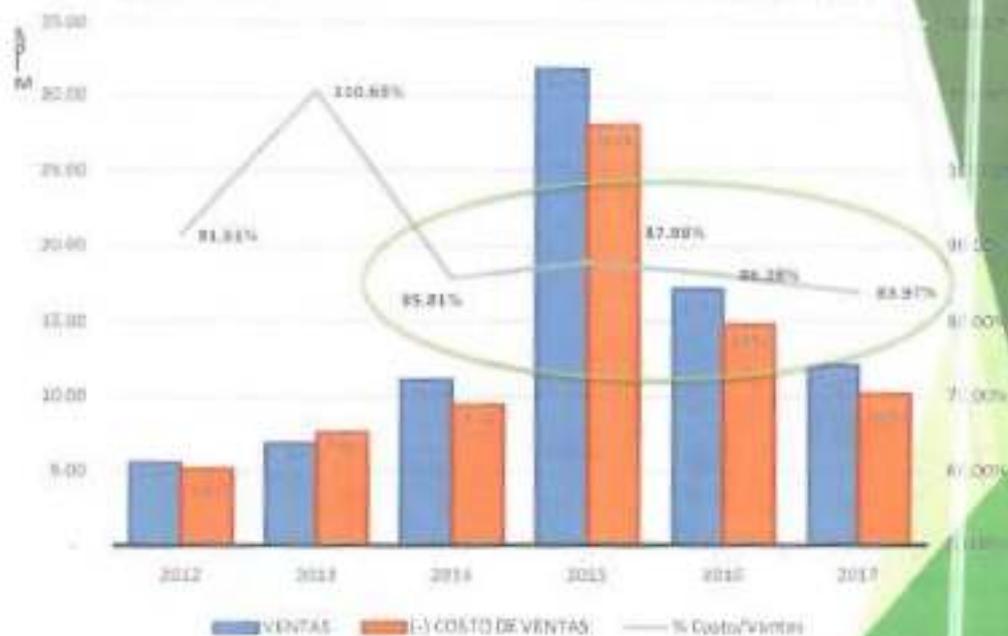
### 2.1 GENERALIDADES, ESTADÍSTICAS Y TENDENCIAS

Variación Porcentual Anual de Ventas Sectoriales vs Ventas Inmosolución 2012 - 2017 y 50% Forecast 2018



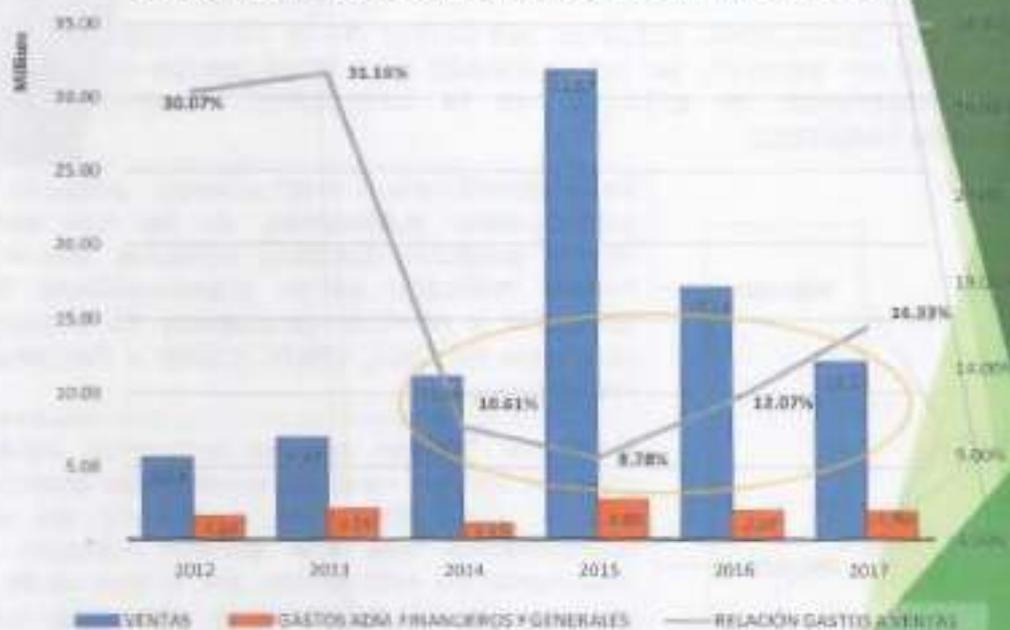
### 3. ESTADÍSTICA DE VENTAS Y MARGEN DE VENTAS 2012-2017

EVOLUCION VENTAS vs COSTO DE VENTAS 2012 AL 2017



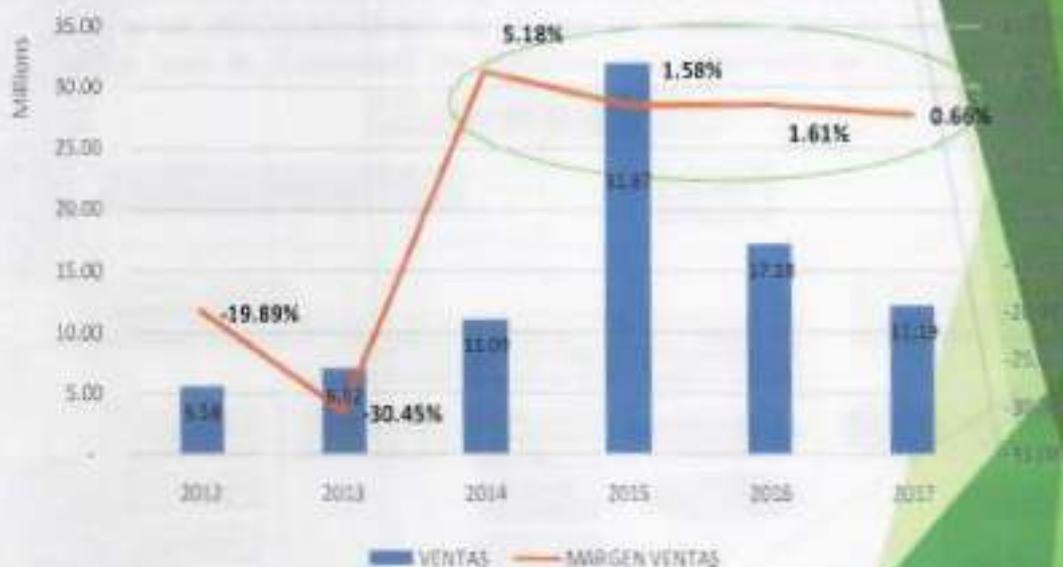
### 3. ESTADISTICA DE VENTAS Y MARGEN DE VENTAS 2012-2017

EVOLUCION VENTAS vs GASTOS GENERALES 2012 AL 2017



### 3. ESTADISTICA DE VENTAS Y MARGEN DE VENTAS 2012-2017

ANALISIS DE VENTAS Vs MARGEN NETO



## 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:

**SECTOR CONSTRUCCIÓN**

**PÚBLICO**

Se indentificaron instituciones públicas con presupuestos autónomos, en las que aún no hemos prestado nuestros servicios, por lo que hemos realizado varias presentaciones de la compañía y remitido propuestas de trabajo, tal es el caso de CNEL, CELEC y GAD's Cantonales y Provinciales.

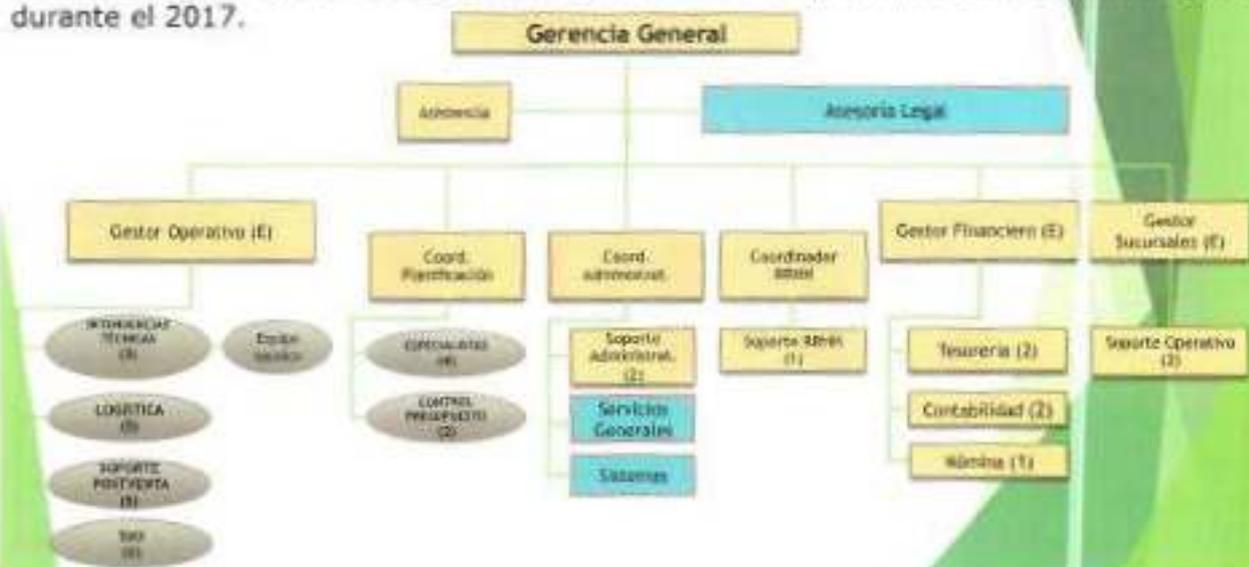
**PRIVADO**

El Sector Privado aún se encuentra excéptico ante las últimas medidas económicas anunciadas por el Gobierno, no obstante de ellos consideramos que aún existen espacios para incursionar en este sector, por lo que es de vital importancia, el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios del ISSFA y propios de Inmosolución.

## 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, y se mantiene una sucursal en Guayaquil, la cual se ha reducido durante el 2017.



## 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 las entidades Públicas Contratantes para establecer esquemas de pago-cobranza que nos permitan seguir avanzando con eficiencia, en los proyectos por ellos encargados a nuestra compañía.
- 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 del flujo de caja es permanente y coordinado entre Finanzas y los proyectos.

## 2.- MODELO DE NEGOCIOS

### 2.4 FINANZAS

- En cuanto al cumplimiento con la Unidad de Análisis Financiero y Económico ente regulador de prevención de lavado de activos, hemos cumplido con el informe anual por el año 2017, así como los informes de cumplimiento mensuales. Se elaboró y entregó el Manual de procedimiento y la Matriz de Riesgos.
- En el área de contingentes la compañía tiene los siguientes juicios:
  - a) Contra el SRI en el Tribunal Fiscal por discrepancias en determinaciones del Impuesto a la renta del año 2010 por aproximadamente US\$ 1MM y b) un juicio en Tribunal Penal contra ex colaboradora por abuso de confianza y dolo por US\$ 110,000.

## 2.- MODELO DE NEGOCIOS

### 2.4 FINANZAS (Contratistas 2017)

Fecha	Proveedor	Proyecto	Rubro	Valor	IVA	Valor total
13/01/2017	HS-Sotec Cia. Ltda.	Abel Gilbert	Provisión de sistemas eléctricos y electrónicos	\$206.313	\$28.884	\$235.197
13/01/2017	Diseño, Construcción & Mantenimiento Hidalgo S.A.	Abel Gilbert	Provisión e instalación de escalera de emergencias	\$194.099	\$27.174	\$221.272
13/01/2017	Mastermedica S.A.	Abel Gilbert	Provisión de equipos para gases medicinales	\$320.543	\$44.876	\$365.419
13/01/2017	Washington Orlando Sánchez Palomeque	Abel Gilbert	Provisión de materiales de sistemas contra incendios e hidrosanitario	\$62.212	\$8.710	\$70.921
24/01/2017	Aquatic Technology S.A.	Abel Gilbert	Provisión de planta potabilizadora de agua y planta de tratamiento de aguas servidas de 300m <sup>3</sup> /die	\$279.400	\$39.116	\$318.516
26/01/2017	Kieber Javier Matamoros Morla	Abel Gilbert	Provisión del sistema de aire acondicionado	\$373.324	\$52.263	\$425.589
26/01/2017	Kieber Javier Matamoros Morla	Abel Gilbert	Mano de obra para la instalación del sistema de aire acondicionado	\$208.663	\$29.213	\$237.876
26/01/2017	Teamconstru S.A.	BanEcuador	Servicios de provisión y fabricación de estructuras metálicas	\$133.107	\$18.635	\$151.742
15/03/2017	Consoltrudor S.A.	Abel Gilbert	Provisión de pintura interior satinada, pintura lumbado satinada tres manos y pintura epóxica de dos componentes continuos	\$68.442	\$9.583	\$78.023
23/03/2017	Walter Giovanni Idrovo Benalcázar	Abel Gilbert	Provisión de vinil hospitalario	\$127.373	\$17.832	\$145.205
27/03/2017	Chemequip Industrials Cia. Ltda.	Abel Gilbert	Provisión de planta potabilizadora de agua y planta de tratamiento de agua servidas	\$246.500	\$34.510	\$281.010

## 2.- MODELO DE NEGOCIOS

### 2.4 FINANZAS (Contratistas 2017)

Fecha	Proveedor	Proyecto	Rubro	Valor	IVA	Valor total
15/06/2017	Carlos Mancayo	EEQ Santa Rosa	Provisión de maquinaria, equipo y materiales para movimiento de barras	\$201.854	\$24.222	\$226.076
08/11/2017	HS-Sotec Cia. Ltda.	Remodelación CFI	Suministro de material eléctrico y electrónico	\$62.349	\$7.482	\$69.831
09/11/2017	Sotec Aceromex S.A.	Canace	Suministro de estructuras de acero	\$122.946	\$14.754	\$137.700
10/11/2017	Sotec Aceromex S.A.	Canace	Mano de obra para montaje de estructuras de acero	\$132.577	\$15.909	\$148.486
14/12/2017	HS-Sotec Cia. Ltda.	Abel Gilbert	Provisión de sistemas eléctricos y electrónicos	\$75.820	\$9.098	\$84.919
14/12/2017	Alem Cia. Ltda.	Abel Gilbert	Material para montaje de equipamiento	\$50.405	\$6.055	\$56.460
14/12/2017	Sotec Aceromex S.A.	CDY	Mano de obra para la instalación de estructura metálica	\$167.806	\$20.137	\$187.942
14/12/2017	Sotec Aceromex S.A.	CDY	Suministro de material para la instalación de estructura metálica	\$351.547	\$46.980	\$398.527
22/12/2017	Sedielek Cia. Ltda.	Canace	Suministro de material eléctrico	\$260.113	\$31.214	\$291.327
<b>TOTAL 2017</b>				<b>\$3.685.443</b>	<b>\$486.653</b>	<b>\$4.172.095</b>

## 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 puede convocar 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 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.

Nos hemos esforzado en promover nuestro trabajo con compañías privadas nacionales e internacionales, de ahí que estratégicamente hemos contactado con probados financistas para impulsar obras públicas y/o privadas.

## 4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

### ESTADOS FINANCIEROS 2017



## 4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

### BALANCE GENERAL: ACTIVOS

	<b>31 Dic 2017</b>
<b>Activos Corrientes</b>	
Efectivo Y Equivalentes	925,358
Cuentas por cobrar ISSFA	1,283,554
Cuentas por cobrar clientes	7,939,016
Otras cuentas por cobrar	1,429,866
Inventarios	4,458,513
Activos por Impuestos	<u>12,966</u>
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>16,049,272</b>
<b>Activos No Corrientes</b>	
Propiedades, Planta Y Equipo	159,975
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b><u>16,209,247</u></b>

## 4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

### Detalle de Cuentas por Cobrar

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	
ANDEC CDY	718.413
BANECUADOR ATM	47.793
BANECUADOR MANTA	84.255
BANECUADOR PEDERNALES	591.478
BANECUADOR TARQUI	74.458
BCE MACHALA	89.000
CENTRO OPER CENACE	697.464
CFN GYE	552.684
CNC	23.000
EEQ EDIF	165.525
HAG	1.478.605
IAEN	28.819
ITTS ATACAMES	64.852
MINEDUC	2.344.612
SANTA ROSA	368.682
YACHAY	400.826
PROYECTOS INMOBILIARIOS ISSFA	208.543
<b>TOTAL</b>	<b>7.939.016</b>

## 4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

### BALANCE GENERAL: PASIVOS

	31 Dic 2017
<b>Pasivo Corriente</b>	
Cuentas por pagar Comerciales Y Otras	1,595,003
• Cuentas por pagar ISSFA Terreno	3,317,028
• Cuentas por pagar ISSFA Inversión	1,039,007
• Cuentas por pagar ISSFA Intereses	<u>1,643,855</u>
Ctas por pagar ISSFA	5,999,889
Otros Pasivos Corrientes	487,420
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>8,082,312</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>	
Beneficios a empleados	54,939
Anticipos de Clientes	5,956,699
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>6,011,638</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b><u>14,093,950</u></b>

## 4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA DETALLE DE PAGOS AL ISSFA 2013-2017

CONCEPTO	VALOR
<b>AÑO 2013</b>	
GARANTIAS	3.180
ARRIENDO PARQUE INGLES	38.707
DROM PLAZA VIVIENDA (AP)	1.350.420
TERRENO ESTRELLA DEL MAR	2.348.961
TERRENO TORRES DE YANUNCAY	445.136
TERRENO DROM PLAZA VIVIENDAS	700.000
ESTRELLA DEL MAR (PRESTAMO)	1.300.000
INTERESES PROYECTOS	50.238
COMPRA ACTIVO HOLDINGDINE	27.500
INTERES HOLDINGDINE	11.776
ARRIENDO HOLDINGDINE	80.000
<b>PAGADO ISSFA AÑO 2013</b>	<b>6.355.918</b>
<b>AÑO 2014</b>	
PAGO UTILIDADES 2010	885.498
PARAISO DEL SUR (AP)	2.732.505
DROM PLAZA (AP)	248.803
PARAISO DEL SUR (INTERESES)	115.292
PARAISO DEL SUR (RENTABILIDAD)	252.103
PARAISO DEL SUR (TERRENO)	501.197
MANTENTO. HOLDINGDINE S.A.	356
ARRIENDO HOLDINGDINE S.A.	129.683
<b>PAGADO ISSFA AÑO 2014</b>	<b>4.865.537</b>
<b>AÑO 2015</b>	
BIENES RESTTUIDOS	362.993
VARIOS	16.410
ARRIENDO HOLDINGDINE S.A.	135.201
<b>PAGADO ISSFA AÑO 2015</b>	<b>514.611</b>

CONCEPTO	VALOR
<b>AÑO 2016</b>	
PAGO UTILIDADES 2015	176.732
GARANTIA ARRIENDO	8.000
ARRIENDO ISSFA	39.289
MANTENIMIENTO HOLDINGDINE S.A.	463
ARRIENDO HOLDINGDINE S.A.	10.000
<b>PAGADO ISSFA AÑO 2016</b>	<b>234.482</b>
<b>AÑO 2017</b>	
PAGO UTILIDADES 2015	267.706
ARRIENDO ISSFA	48.401
INVERSION ISLA MOCOLI (AP)	1.211.847
TERRENO MOCOLI	1.663.088
INTERES MOCOLI	1.106.215
SALDO REMANENTES	133.788
INTERESES REMANENTES	37.256
DIFERENCIA TERRENO SOTAVENTO	134.291
INTERESES DIFERENCIA TERRENO SOTAVENTO	7.902
<b>PAGADO ISSFA AÑO 2017</b>	<b>4.610.494</b>

<b>TOTAL PAGADO ISSFA ADMINISTRACIÓN 2013-2017</b>	<b>16.581.042</b>
--	-------------------

## 4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA DETALLE DE ANTICIPO DE CLIENTES

<b>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	
ANDEC CDY	864.655
BANECUADOR ATM	24.967
EEQ CUMBAYA	39.163
HOSPITAL ABEL GILBERT	954.765
HUAMBALO	104.281
IAEN	29.406
MINEDUC	719.348
ISLA MOCOLI	1.424.875
OFICINA CENTRAL	8.950
OFICINAS CNC	59.278
CENTRO OPER CENACE	710.835
CFN GYE	219.946
CONS. SENESCYT ATACAMES	32.426
BCE MACHALA	46.771
EEQ SANTA ROSA	385.927
OTROS ANTICIPOS	331.105
<b>TOTAL</b>	<b>5.956.699</b>

## 4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

### BALANCE GENERAL: PATRIMONIO

Al 31 Dic 2017

<b>Patrimonio neto</b>	
Capital	4,134,479
Reserva legal y facultativa	1,324,029
Resultado Ac. Adop. 1ra Vez Niif	-108,239
Res. Acum. Ejercicios anteriores	-3,318,351
Otros resultados Integrales	10,626
Resultado Del Ejercicio	72,753
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b><u>2,115,297</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u>16,209,247</u></b>

## 4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

### ESTADO DE RESULTADOS

31 Dic 2017

Ventas Netas	12,191,256
Costo de ventas	<u>(10,237,424)</u>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>1,953,832</b>
Gasto de administración y Ventas	(1,139,581)
Gastos Depreciaciones	<u>(57,956)</u>
<b>Utilidad Operacional</b>	<b>756,295</b>
Otros gastos e Ingresos, neto	108,927
Gastos financieros, neto	(585,466)
Gasto Imp. Rta 2015	<u>(198,919)</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE RESERVAS</b>	<b><u>80,837</u></b>

## 4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

### BALANCE GENERAL COMPARATIVOS 2013-2017 (en miles de US\$)

ACTIVO	Año 2013	%	Año 2014	%	Año 2015	%	Año 2016	%	Año 2017	%	VARIACIÓN 2017-2016
<b>ACTIVOS</b>											
CAJA BCOS	1,652	8%	6,246	22%	998	3%	6,073	22%	925	6%	-5,148
CXC	436	2%	3,268	12%	1,317	4%	2,485	9%	1,284	8%	-1,201
CxC clientes	6,818	31%	2,478	9%	22,214	67%	12,194	44%	7,939	49%	-4,255
CxC Impuestos	112	1%	93	0%	772	2%	233	1%	13	0%	-220
Otros Activos	-	0%	7,693	27%	3,405	10%	2,594	9%	1,430	9%	-1,164
Inventarios	12,513	58%	8,397	30%	4,061	12%	4,092	15%	4,458	28%	366
Activo fijo	114	1%	89	0%	152	0%	198	1%	160	0%	-38
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>21,645</b>	<b>100%</b>	<b>28,264</b>	<b>100%</b>	<b>32,918</b>	<b>100%</b>	<b>27,869</b>	<b>100%</b>	<b>16,209</b>	<b>100%</b>	<b>-11,660</b>
<b>PASIVOS</b>											
CxP comercial	1,379	6%	787	3%	5,997	18%	5,659	20%	1,595	10%	-4,064
Obligaciones ISSFA	7,976	37%	5,905	21%	8,191	25%	3,983	14%	1,644	10%	-2,339
Otros Pasivos	228	1%	268	1%	488	1%	1,835	7%	487	3%	-1,348
Pasivos L.P. ISSFA	6,807	31%	1,233	4%	-	0%	5,904	21%	4,356	27%	-1,548
Ingresos Diferidos	6,289	29%	18,201	64%	15,619	47%	8,406	30%	5,957	37%	-2,449
Otros pasivos L.P.	75	0%	34	0%	57	0%	60	0%	55	0%	-5
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>22,755</b>		<b>26,427</b>		<b>30,641</b>		<b>25,847</b>		<b>14,094</b>		<b>-11,753</b>

## 4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

### BALANCE GENERAL COMPARATIVOS 2013-2017 (en miles de US\$)

	Año 2013	%	Año 2014	%	Año 2015	%	Año 2016	%	Año 2017	%	VARIACIÓN 2017-2016
<b>PATRIMONIO</b>											
Capital social	1,8	8%	1,8	6%	4,134	13%	4,134	15%	4,134	26%	0
Aportes futuras capitalizaciones	-	0%	2,334	8%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Reservas	525	2%	568	2%	1,091	3%	1,078	4%	1,324	8%	246
Resultados acumulados	-1,328	-6%	-3,427	-12%	-3,442	-10%	-3,431	-12%	-3,416	-21%	15
Resultado del ejercicio	-2,107	-10%	562	2%	494	2%	241	1%	73	0%	-168
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>-1,11</b>		<b>1,837</b>		<b>2,277</b>		<b>2,023</b>		<b>2,115</b>		<b>93</b>
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO</b>	<b>21,645</b>	<b>100%</b>	<b>28,264</b>	<b>100%</b>	<b>32,918</b>	<b>100%</b>	<b>27,869</b>	<b>100%</b>	<b>16,209</b>	<b>100%</b>	

## 4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

ESTADO RESULTADOS COMPARATIVO 2013-2017 (en miles de US\$)

	2013	% / Ventas Netas	2014	% / Ventas Netas	2015	% / Ventas Netas	2016	% / Ventas Netas	2017	% / Ventas Netas	VARIACIÓN 2017-2016
Ventas Netas	7,341	100%	11,091	100%	31,608	100%	17,176	100%	12,191	100%	-4,985
Costo de ventas	-7,700	-105%	-9,518	-86%	-28,035	-87%	-14,820	-86%	-10,237	-84%	4,258
<b>Utilidad bruta</b>	<b>-359</b>	<b>-5%</b>	<b>1,573</b>	<b>14%</b>	<b>3,573</b>	<b>13%</b>	<b>2,356</b>	<b>14%</b>	<b>1,954</b>	<b>16%</b>	<b>-736</b>
Gasto administr. y venta	-826	-11%	-1,011	-9%	-1,029	-5%	-830	-5%	-1,093	-9%	-142
<b>Utilidad Operacional</b>	<b>-1,185</b>	<b>-16%</b>	<b>562</b>	<b>4%</b>	<b>2,544</b>	<b>8%</b>	<b>1,634</b>	<b>9%</b>	<b>861</b>	<b>7%</b>	<b>-878</b>
Depreciación	-28		-31		-37		-45		-58		
Otros Gastos/ Ingresos, neto	-281	-4%	238	3%	-372	-1%	194	1%	140	1%	-159
Intereses ISSFA	-614	-8%	-83	0%	-1,080	-3%	-1,125	-8%	-585	-5%	-766
<b>Utilidad antes Impto. Renta</b>	<b>-2,107</b>	<b>-29%</b>	<b>686</b>	<b>7%</b>	<b>1,055</b>	<b>4%</b>	<b>550</b>	<b>3%</b>	<b>358</b>	<b>3%</b>	<b>-270</b>
Impuesto Renta	-	0%	-121	-1%	-561	-2%	-309	-2%	-199	-2%	-110
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>-2,107</b>	<b>-29%</b>	<b>565</b>	<b>6%</b>	<b>494</b>	<b>2%</b>	<b>241</b>	<b>1%</b>	<b>81</b>	<b>1%</b>	<b>-160</b>

## 4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS / IMPACTO INTERESES ISSFA (Miles de USD\$)

	31-dic-17	% / Vtas Netas
Ventas Netas	12,191	100%
Costo de ventas	(10,237)	-84%
<b>Utilidad bruta</b>	<b>1,954</b>	<b>16%</b>
Gasto de administración y venta y Depreciación	(1,198)	-9%
Otros gastos e Ingresos, neto	109	1%
<b>Utilidad Bruta antes Intereses</b>	<b>865</b>	<b>8%</b>
<b>Gastos Financieros</b>	<b>(585)</b>	<b>-5%</b>
<b>Utilidad antes de I. Rta.</b>	<b>280</b>	<b>3%</b>
Impuesto a la Renta	(199)	-2%
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>81</b>	<b>1%</b>

## 4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

### CONCILIACIÓN TRIBUTARIA CÁLCULO DE IMPUESTO A PAGAR

CONCEPTO	VALOR
Utilidad antes de I.R.	279,756
Gastos No Deducibles	950,913
Amortización Pérdidas	(301,393)
Deducciones Especiales	(25,097)
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>904,179</b>
<b>22% IMPUESTO CAUSADO</b>	<b>198,919</b>
Retención I.R. Clientes	(105,521)
Anticipo Imp. Renta	(106,364)
<b>SALDO A FAVOR INMOSOLUCIÓN</b>	<b>(12,966)</b>
<b>UTILIDAD DESPUÉS DE IMP. RTA</b>	<b>80,837</b>

## 4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

### INDICES FINANCIEROS

INDICE	AÑO				
	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Liquidez</b> (Total Activo Corriente/Total Pasivo Corriente)	2,25	4,05	2,19	1,59	1,99
<b>Endeudamiento</b> (Total Pasivo/Total Activo)	105,13%	93,50%	93,08%	92,74%	86,95%
<b>Rotación de Activos</b> (Ingresos Operativos /Total Activos)	0,32	0,39	0,96	0,62	0,75
<b>ROI</b> (Utilidad Neta /Capital)	(117,06%)	31,22%	11,94%	5,84%	1,96%
<b>ROE</b> (Utilidad Neta /Patrimonio)	(189,82%)	30,59%	21,68%	11,93%	4,08%
<b>Rentabilidad</b>	(30,44%)	5,07%	1,56%	1,40%	0,66%

## 4.- TRANSPARENCIA FINANCIERA

INDICES FINANCIEROS SIN INCLUIR INTERESES ISSFA					
INDICE	AÑO				
	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Liquidez</b> (Total Activo Corriente/Total Pasivo Corriente)	2,25	4,05	2,19	1,68	2,49
<b>Endeudamiento</b> (Total Pasivo/Total Activo)	105,13%	93,50%	93,08%	89,59%	76,80%
<b>Rotación de Activos</b> (Ingresos Operativos /Total Activos)	0,32	0,39	0,96	0,62	0,75
<b>ROI</b> (Utilidad Neta /Capital)	(117,06%)	31,22%	11,94%	27,06%	16,11%
<b>ROE</b> (Utilidad Neta /Patrimonio)	(189,82%)	30,59%	21,68%	38,58%	32,74%
<b>Rentabilidad</b>	(30,44%)	5,07%	1,56%	6,51%	1,72%

## PROPOSICIÓN ADMINISTRACIÓN

1.- Se requiere autorización de la Junta de Accionista para rematar parqueaderos y bodegas del Proyecto Amagasi del Inca los cuales son invendibles por ciertas condiciones como ancho mínimo de parqueadero o vigas en pendiente que no generan un altura adecuada. Estos bienes ocasionan gastos de mantenimiento de manera mensual, sin generar beneficio alguno para la compañía ni el ISSFA.



