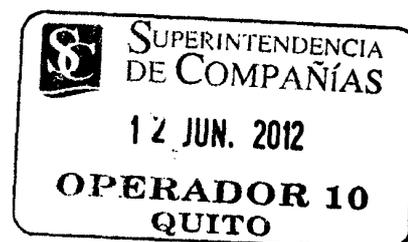


**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y
COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

La Compañía fue constituida el 13 de enero de 1999, mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 30 de julio de 1999.

El objetivo social de la compañía es la construcción, promoción, compra-venta de bienes muebles e inmuebles; la administración y comercialización de proyectos inmobiliarios; realización de estudios, diseño, planificación, construcción, fiscalización de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos, carreteras; obras de ingeniería sanitaria, eléctrica, vial, hidráulica, prestación de servicios administrativos, técnicos y especializados y en general toda clase de contratos civiles y mercantiles

La Compañía se dedica al desarrollo principalmente de los siguientes proyectos inmobiliarios: **Conjunto Habitacional Ciudad Quitumbe, Torres Yanuncay, Drom Plaza y Paraíso del Sur.**

Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 han sido emitidos con la autorización de fecha 18 de mayo del 2012 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las exenciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2011.



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio de costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.1.1 Cambios en las políticas contables

a) Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2011 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigor para ejercicios financieros que comiencen a partir de 1 de enero de 2012 y no han sido adoptadas anticipadamente.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Título de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 12	Enmienda. Impuesto a las ganancias.	1 de enero del 2012
NIC 1	Enmienda. Presentación de estados financieros	1 de julio del 2012
NIC 19	Enmienda. Beneficio a los empleados.	1 de enero del 2013
NIC 27	Enmienda. Estados financieros consolidados y separados	1 de enero del 2013
NIC 28	Enmienda. Inversiones en asociadas y negocios en conjunto.	1 de enero del 2013
NIIF 9	Enmienda. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de enero del 2015
NIIF 10	Enmienda. Estados financieros consolidados.	1 de enero del 2013
NIIF 11	Enmienda. Acuerdos conjuntos.	1 de enero del 2013
NIIF 12	Revelaciones por acuerdos conjuntos.	1 de enero del 2013
NIIF 13	Mediciones a valor razonable.	1 de enero del 2013

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Transacciones en moneda extranjera

(a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por los Deudores comerciales; clientes, funcionarios y empleados y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pago fijo o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los vencimientos mayores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, cuentas por pagar (proveedores locales y del exterior, entidades relacionadas y otras cuentas por pagar). Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y/o cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

a) **Cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales (a clientes): Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes, por la adquisición del bien inmueble en el curso normal de negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. El importe de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa, se comienza a realizar análisis de la aplicabilidad de estimaciones de deterioro para cuentas a cobrar superiores a esta fecha.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- (ii) Otras cuentas por cobrar: Se registran al valor del desembolso realizado. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía, presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) Préstamos con entidades financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos financieros, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro Otras cuentas por pagar.
- ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas, por la adquisición del terreno para la venta en del bien inmueble en el año corriente y en años anteriores. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- iii) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y/o del exterior en el curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días en el caso de los proveedores locales. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de Otros ingresos (egresos) financieros

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inventarios y de los bienes vendidos se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de venta.

2.6 Activo fijo

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación del activo fijo, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año.

Las vidas útiles y valor residual estimadas de los activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>	<u>Valor residual</u>
Edificios	20	1%
Maquinaria de construcción	10	1%
Muebles y equipos de oficina	10	1%
Equipo de computación	3	1%
Instalaciones y adecuaciones	10	3%
Vehículos	5	1%

Las pérdidas y ganancias por la venta del activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos, con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo fijo, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

año. Al 31 de diciembre del 2011 y del 2010 todos los proyectos de la empresa se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.7 Deterioro de activos no financieros (activos fijos)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2011 y del 2010 y al 1 de enero del 2010, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que las operaciones de la compañía han sido rentables y no hay indicios de deterioro.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

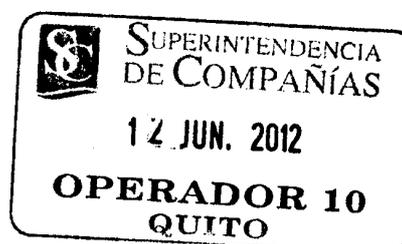
Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% (2010: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Además, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa de Impuesto a la Renta, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias

temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados

en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el

impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que estos se recuperarán en el tiempo.

El impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de las tasas impositivas mencionado anteriormente.

2.9 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria.
- ii) Vacaciones: Se registra el gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal, Desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7.0% (2010: 6.5%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.10 Provisiones corrientes

En adición a lo que se describe en 2.9, La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución registra provisiones cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente a provisiones de beneficios sociales a favor de sus empleados.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta principalmente de bienes inmuebles en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía firma las escrituras de compra venta de los bienes inmuebles y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

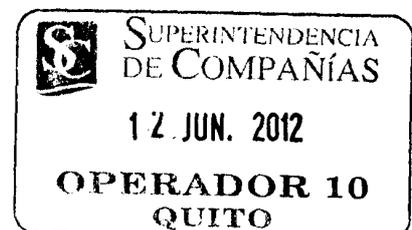
3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Provisiones por beneficios a empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9).
- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

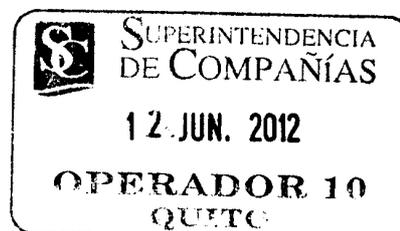
4. ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de INMOSOLUCION S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2010 (fecha de transición) y 31 de diciembre del 2011, y el Estado de Resultados cortado al 31 de diciembre de 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se presentan los saldos cortados a esa fecha con las correspondientes variaciones:

1.- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

<i>Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo</i>	844.965,89	3%	1.253.500,06	4%	-33%
<i>Deudores Comerciales Y Otras Cuentas Por Cobrar</i>	13.313.858,34	42%	13.738.724,81	42%	-3%
<i>Inventario</i>	16.631.225,25	52%	16.458.184,92	51%	1%
<i>Otros Activos</i>	18.741,77	0%	238.640,68	1%	-92%
<i>Activos Por Impuestos</i>	903.994,16	3%	454.177,49	1%	99%
Total Activo Corriente	31.712.785,41	99%	32.143.227,96	99%	-1%
<i>Propiedades, Planta Y Equipo</i>	233.526,19	1%	284.572,84	1%	-18%
<i>Activos Por Impuestos Diferidos</i>	73.782,71	0%	13.422,71	0%	450%
<i>Otros Activos no Corrientes</i>	-	0%	2.527,42	0%	-100%
Total Activo No Corriente	307.308,90	1%	300.522,97	1%	2%
TOTAL DE ACTIVOS	32.020.094,31	100%	32.443.750,93	100%	-1%
<i>Cuentas por pagar Comerciales Y Otras</i>	11.150.790,74	35%	7.815.294,37	24%	43%
<i>Préstamos</i>	500.000,00	2%	22.462,07	0%	2126%
<i>Otros Pasivos Corrientes</i>	259.836,31	1%	257.917,20	1%	1%
<i>Provisiones</i>	80.039,59	0%	321.578,44	1%	-75%
<i>Pasivos Por Impuestos Corrientes</i>	1.036.733,63	3%	495.442,57	2%	109%
Total Pasivo Corriente	13.027.400,27	41%	8.912.694,65	27%	46%
<i>Provisiones</i>	57.869,00	0%	30.863,00	0%	88%
<i>Otros Pasivos Largo Plazo</i>	15.302.915,73	48%	16.827.915,73	52%	-9%
<i>Ingresos Diferidos</i>	1.174.240,54	4%	3.323.025,64	10%	65%
Total Pasivo No Corriente	16.535.025,27	52%	20.181.804,37	62%	-18%
Total De Pasivos	29.562.425,54	92%	29.094.499,02	90%	2%
<i>Capital</i>	1.800.000,00	6%	1.800.000,00	6%	0%
<i>Reservas</i>	525.346,09	2%	370.446,71	1%	42%
<i>Result. Acum. Prov. Adopcion 1ra. Vez Niif</i>	(108.239,01)	0%	-	0%	0%
<i>Resultado Del Ejercicio</i>	240.561,69	1%	1.178.805,20	4%	-80%
Total De Patrimonio	2.457.668,77	8%	3.349.251,91	10%	-27%
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO	32.020.094,31	100%	32.443.750,93	100%	-1%



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

La estructura financiera actual de la empresa esta constituida por el 99% de activo corriente como activo productivo y el 1% activo no corriente, igual situación se presentó el 2010.

Los deudores comerciales y otros Cuentas por Cobrar corresponden al 42%. la cual está distribuida de acuerdo a las estrategias de comercialización establecidas por la compañía, correspondiendo un gran porcentaje al segmento militar; para determinar la cartera vigente y/o vencida, la compañía clasifica su cartera por edades, los plazos concedidos a los clientes están en función a los convenios realizados con el sistema financiero los que van hasta los 180 días plazo, por lo que la edad de la cartera se ve afectada por la demora en los desembolsos.

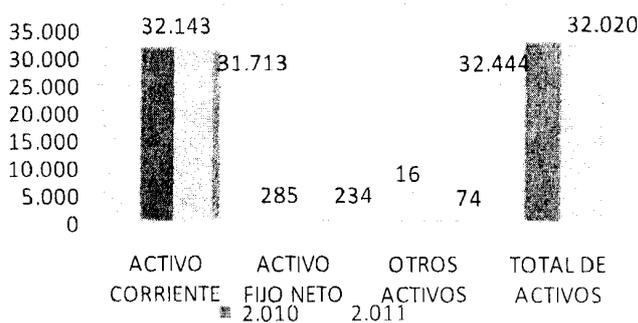
Los inventarios corresponden al 52%, estos corresponden a los egresos necesarios para llevar a cabo el proceso constructivo, es decir que se acumulan costos directos e indirectos hasta su producción final, momento en el que se clasifican como Inventarios Terminados y se los mantiene hasta su venta.

Los pasivos representan el 92% del total de activos, que comparados con el año 2010 se incrementaron en un 2% por la provisión de intereses a pagar al ISSFA.

El Patrimonio fue afectado en un 27% en relación al año anterior por la implementación de las NIIF, determinando la relación Patrimonio sobre el Activo en 10% y 8% en los años 2010 y 2011 respectivamente.

COMPARATIVO DE SITUACION FINANCIERA ACTIVOS TOTALES

(en miles de dólares)



La posición financiera de la compañía refleja estabilidad en el periodo 2011, con una composición del activo corriente del 99% frente al total de activos, distribuido en el 42% en cartera por cobrar y el 52% en Inventarios terminados, esta composición es producto de la culminación de proyectos de construcción y



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

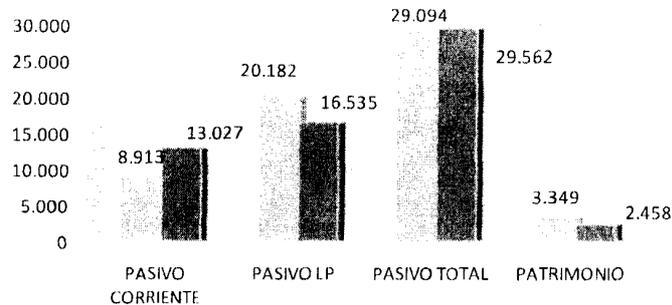
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

de ventas realizadas a clientes, la disminución de la cartera de crédito se ha dificultado debido a cambios en las políticas y procedimientos del sistema financiero.

COMPARATIVO DEL PASIVO

(en miles de dólares)



2.010 * 2.011

La relación frente al Activo total corresponde el 92% al Pasivo y el 8% al Patrimonio. Los pasivos corrientes están conformados por Anticipos de Clientes, Préstamos de Matriz y de compañías relacionadas, así como valores a pagarse a ISSFA.

Los pasivos a largo plazo representa el 52%, está conformado por los aportes que el ISSFA realiza como financiamiento a los proyectos que Inmosolución ejecuta, cuyos vencimientos se sujetan a la terminación de cada uno de los proyectos inmobiliarios. Es preciso aclarar que parte de este pasivo a largo plazo, se encuentra vencido y genera carga financiera del orden del 8,33%, estos valores se estiman liquidar hasta el año 2012.

En relación al 2010 los pasivos corrientes aumentaron en un 52% por incremento de obligaciones contraídas para la ejecución del proyecto Isla Mocoli.



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

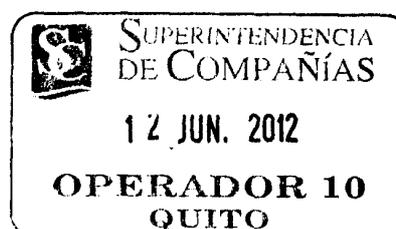
1. ESTADO DE RESULTADOS

Ventas	14.559.955,15	100%	19.915.585,18	100%	-27%
Costo de ventas	(13.398.916,23)	-92%	(16.853.556,75)	85%	20%
Utilidad (pérdida) bruta	1.161.038,92	8%	3.062.028,43	15%	-62%
Gasto de venta	(172.954,81)	-1%	(229.283,36)	-1%	-25%
Gasto de administración	(681.332,78)	-5%	(1.123.505,35)	-6%	-39%
Total de gastos generales	(854.287,59)	-6%	(1.352.788,71)	-7%	-37%
Otros ingresos y gastos, neto	66.790,50	0%	71.258,88	0%	-6%
Resultado financiero, neto	(3.215,53)	0%	-	0%	
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	370.326,30	3%	1.780.498,60	9%	-79%
Impuestos a las Ganancias	(103.569,25)	-1%	(493.454,40)	-2%	
Utilidad antes de las operaciones discontinuadas	266.757,05	2%	1.287.044,20	6%	-79%
Operaciones discontinuadas	-		-		
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	266.757,05	2%	1.287.044,20	6%	-79%
(-) Reserva Legal	(26.195,36)	0%	(128.704,42)	-1%	
Utilidad a Distribuir	240.561,69	2%	1.158.339,78	6%	-79%

De acuerdo a lo establecido en la NIIF 1 referente a la presentación de estados de situación financiera, la compañía presenta el resultado de sus operaciones en el Estado de Resultados Integral, el mismo que contiene todos los ingresos ordinarios del negocio así como los costos y gastos integrales después de haber ajustado sus activos y pasivos a valor razonable y finalmente los gastos por impuestos incurridos dentro del periodo.

Con la implementación de las NIIFS en los estados financieros del 2010 y 2011 año de transición y de implementación respectivamente, se adoptaron las normas de la NIC 18 en la que se define el reconocimiento del ingreso ordinario de la compañía, transfiriendo el dominio del inmueble de propiedad de la compañía al comprador y reconociendo como ingreso contable y tributario el momento de la firma de la escritura transfiriendo el riesgo de la propiedad al cliente, esto provocó una disminución del ingreso en US \$287.365,00

Los resultados del 2010 y 2011 contienen valores ajustados de acuerdo a las NIIFS por lo tanto son comparables entre sí.



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

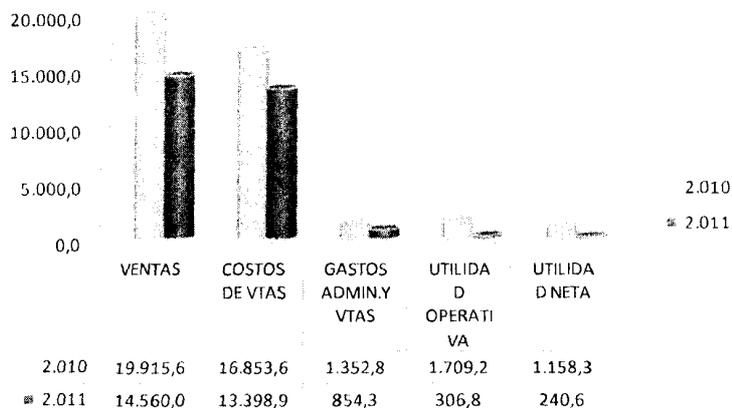
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

COMPARATIVO DE RESULTADOS HISTORICOS

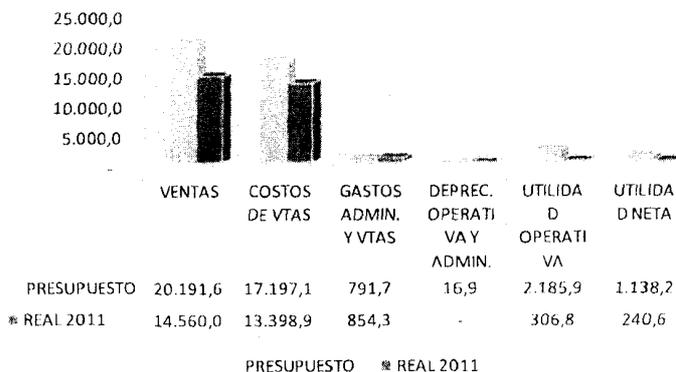
(miles de dólares)



En el ejercicio económico 2011 se realizaron ventas por USD \$14'559.955,00 en los diferentes proyectos que la compañía ejecuta, arrojando un margen operativo de 8%, margen que fue suficiente para cubrir los gastos operativos del 5% en un valor de USD \$788.936, arrojando un beneficio neto del 2% en un valor de USD \$240.561,69 luego de impuestos, participaciones y apropiación de reserva legal.

COMPARATIVO DE RESULTADOS CON PRESUPUESTO

(miles de dólares)



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre de 2011		Al 31 de diciembre de 2010		Al 1 de enero de 2010	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo						
Efectivo y equivalentes de efectivo	844,966	-	554,499	-	25,665	-
Activos financieros medidos al costo amortizado						
Cuentas por cobrar comerciales	13,313,858	-	13,738,725	-	6,467,730	-
Otras cuentas por cobrar	18,742	-	241,688	-	231,596	-
	<u>13,332,600</u>	<u>-</u>	<u>13,979,893</u>	<u>-</u>	<u>6,699,326</u>	<u>-</u>
Total activos financieros	<u>14,177,566</u>	<u>-</u>	<u>14,531,392</u>	<u>-</u>	<u>6,724,991</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado						
Préstamos con instituciones financieras	-	-	-	-	1,188,955	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2,449,979	-	6,242,540	-	1,550,830	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas (1)	9,353,897	15,302,916	1,830,672	16,827,916	1,020,534	2,283,000
Total pasivos financieros	<u>11,803,876</u>	<u>15,302,916</u>	<u>8,073,212</u>	<u>16,827,916</u>	<u>3,690,319</u>	<u>2,283,000</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relacionadas, efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de exigibilidad en el corto plazo de estos instrumentos.

6. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

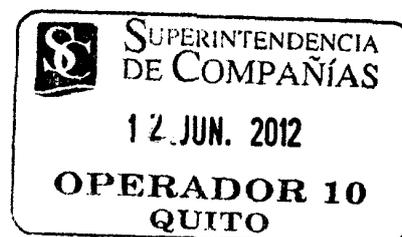
(Expresado en dólares estadounidenses)

2011

	<u>Costo de Ventas</u>	<u>Gastos Administrativo</u>	<u>Gastos de Ventas</u>	<u>Total</u>
Consumo de materias primas	12,305,196	-	-	12,305,196
Remuneraciones y beneficios sociales	316,987	138,312	50,746	506,045
Participación laboral	-	65,352	-	65,352
Publicidad y promociones	16,623	-	88,921	105,544
Arriendos	-	77,634	27,277	104,911
Energía y agua	35,913	16,002	5,526	57,441
Depreciaciones y amortizaciones	51,282	15,842	-	67,124
Servicios de asesoría técnica	281,231	81,234	485	362,950
Otros gastos	391,684	454,102	-	845,786
	<u>13,398,916</u>	<u>848,478</u>	<u>172,955</u>	<u>14,420,349</u>

2010

	<u>Costo de Ventas</u>	<u>Gastos Administrativo</u>	<u>Gastos de Ventas</u>	<u>Total</u>
Consumo de materias primas	16,552,007	-	-	16,552,007
Remuneraciones y beneficios sociales	31,466	223,048	38,959	293,473
Participación laboral	157,646	114,672	41,887	314,205
Publicidad y promociones	1,170	-	37,665	38,835
Arriendos	-	24,075	74,283	98,358
Energía y agua	2,935	15,720	8,940	27,595
Depreciaciones y amortizaciones	3,168	34,232	-	37,400
Proyecto transformación	-	-	-	-
Servicios de asesoría técnica	39,783	77,328	8,093	125,204
Otros gastos	65,382	666,623	19,456	751,461
	<u>16,853,557</u>	<u>1,155,698</u>	<u>229,283</u>	<u>18,238,538</u>



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

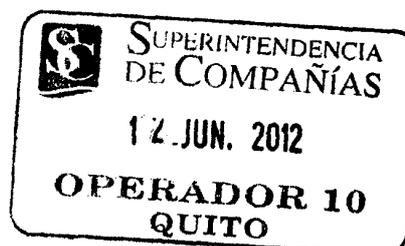
Composición:

	Al 31 de diciembre de 2011		1 de enero
	2011	2010	2010
Efectivo en caja	7,616	6,849	8,758
Bancos	837,350	544,650	16,907
	<u>844,966</u>	<u>551,499</u>	<u>25,665</u>

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	31 de diciembre del		1 de enero
	2011	2010	del 2010
Proyecto Estrella de mar	3,126,734	5,061,184	-
Proyecto Paraiso del sur Mz 9-M	1,528,029	2,021,319	-
Proyecto Paraiso del sur Mz 14	478,701	-	-
Proyecto Paraiso del sur Mz 11 R	482,105	-	-
Proyecto Paraiso del sur Mz 4 B	2,478,361	-	-
Proyecto Paraiso del sur Mz 17 J Edificio	289,323	-	-
Proyecto Mucho Lote Rottacelli	77,656	177,139	1,188,009
Proyecto Paraiso del sur Mz 15 Q	2,116	638	507,049
Proyecto Paraiso del sur Mz 10 N	39,709	123,009	1,208,107
Proyecto Paraiso del sur Mz 5 H	1,371	194,709	1,145,706
Proyecto Torres Yanuncay	220,798	-	-
Proyecto Droom Plaza	1,964,273	-	-
Proyecto Paraiso del sur Mz 18 D Edificio	440,190	-	-
Otros menores	2,184,492	6,160,727	2,418,859
	<u>13,313,858</u>	<u>13,738,725</u>	<u>6,467,730</u>



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

La ventas sufrieron una desaceleración producto de la demora en la obtención de certificados en entidades gubernamentales (registro de la propiedad, municipios, y otros), alargando los plazos para la entrega de documentos necesarios para legalizar la venta con el cliente; otra de las causas que impactó en las ventas fue que los proyectos al ser aprobados por el MIDUVI con un bono de la vivienda en inmuebles con precios máximos de hasta USD \$60,000, sorpresivamente las políticas del gobierno cambiaron ajustando el monto indicado a USD \$20,000, esto ocasionó un retiro de 89 potenciales clientes que comprometieron su pago con el bono de USD \$5,000.

INDICADORES FINANCIEROS

DENOMINACION	2011	2010	
CAPITAL DE TRABAJO	\$ 18.685.385	\$ 23.230.533	
LIQUIDEZ	1,55	1,92	
LIQUIDEZ NETA	1,18	1,66	
SOLIDEZ FINANCIERA	92%	90%	
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	12,03	7,39	
PERIODO PROMEDIO DE COBROS	331	239	
PERIODO PROMEDIO DE PAGOS	58	39	
ROTACION DE INVENTARIOS	266	51	
MARGEN SOBRE VENTAS	1,65%	6,46%	
ROE	18,46%	37,83%	
ROI	1,55%	3,96%	
EVA	\$ 444.856	\$ 1.147.517	

Para el año 2011 los indicadores no son los esperados debido a factores coyunturales indicados en este informe y que tienen que ver principalmente con cambios a las políticas de las instituciones financieras en cuanto al financiamiento a clientes que acuden a la compañía en busca de un inmueble, adicionalmente es preciso indicar que el año 2010 fue un año de repunte para la compañía ya que su producción llegó a su punto máximo principalmente por la ejecución del proyecto Paraíso del Sur, Proyecto Edificio Drom Plaza, Proyecto Yanuncay, Proyecto Edificio oficinas de ISSFA, Proyecto Estrella de Mar entre otros, por lo que la compañía concentró sus esfuerzos en 2011 en las ventas de los proyectos.

Si bien los indicadores han sufrido disminuciones en relación al año 2011, se prevé recuperar la rentabilidad ejerciendo mayor control sobre la ejecución del plan de ventas, reforzar políticas de cobros y de pagos a acreedores, considerando que los inmuebles que comercializa la compañía para el 2012 sufren variaciones en sus plusvalías los ingresos presupuestados por la compañía podrán sufrir incrementos en sus precios de mercado.



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

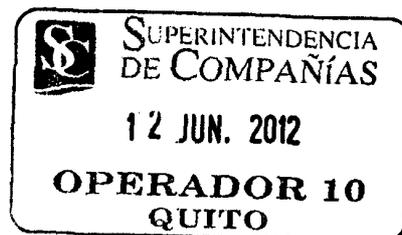
La antigüedad de los saldos por cobrar clientes es la siguiente:

	31 de diciembre del		1 de enero del	
	2011	2010	2011	2010
Vencidos				
o a 30 días	4,381,591	33%	13,074,005	95%
31 a 60 días	549,477	4%		0%
61 a 90 días	319,986	2%		0%
91 a 180 días	1,797,321	13%	327,162	2%
más de 180 días	6,393,965	48%	416,755	3%
	13,442,340		13,817,922	
Provisión por deterioro	(128,482)		(79,197)	
	<u>13,313,858</u>		<u>13,738,725</u>	<u>6,467,730</u>

9. INVENTARIOS

Composición:

	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
Materiales de construcción	174,819	672,865	203,708
Construcciones en proceso	6,770,344	14,093,798	961,574
Proyectos destinados para la vivienda	9,686,062	1,691,522	860,977
	<u>16,631,225</u>	<u>16,458,185</u>	<u>2,026,259</u>



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. ACTIVO FIJO

El activo fijo se presenta a continuación:

Descripción	Edificios	Maquinaria de construcción	Muebles y equipo de oficina	Equipo de Computo	Vehículos	Instalaciones	Total
Al 1 de enero del 2010							
Costo Histórico	37,823	140,503	83,122	55,275	82,055	1,200	399,978
Depreciación acumulada	(7,332)	(80,197)	(39,156)	(41,026)	(10,988)	(948)	(179,647)
Valor en libros al 1 de enero del 2010	30,491	60,306	43,966	14,249	71,067	252	220,331
Movimiento 2010							
Adiciones	-	125,689	1,654	5,374	1,777	-	134,494
Transferencias	-	5,100	-	-	-	-	5,100
Bajas	-	(18,400)	(13,768)	(14,490)	-	(1,200)	(47,858)
Ventas	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación Acum. por Baja	-	7,678	11,704	14,157	(18,107)	871	16,303
Depreciación	-	(25,058)	(9,183)	(9,465)	-	(91)	(43,797)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	-	95,009	(9,593)	(4,124)	(16,330)	(420)	64,242
Al 31 de diciembre del 2010							
Costo Histórico	37,823	252,892	71,008	46,159	83,832	-	491,714
Depreciación acumulada	(7,332)	(97,577)	(36,635)	(36,334)	(29,095)	(168)	(207,141)
Valor en libros	30,491	155,315	34,373	9,825	54,737	(168)	284,573
Movimiento 2011							
Adiciones	-	3,878	1,201	615	-	-	5,694
Transferencias	-	12,566	(12,566)	-	-	-	-
Bajas	-	(1,995)	(3,565)	(6,175)	-	-	(11,735)
Ventas	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación Acum. por Baja	-	1,627	3,465	5,596	(16,585)	-	(5,897)
Depreciación	(1,891)	(24,240)	(6,610)	(6,168)	-	-	(39,109)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	(1,891)	(8,164)	(18,075)	(6,327)	(16,585)	-	(51,042)
Al 31 de diciembre del 2011							
Costo Histórico	37,823	267,341	56,078	40,509	83,832	-	485,673
Depreciación acumulada	(9,223)	(120,190)	(39,780)	(37,116)	(45,680)	(168)	(252,147)
Valor en libros	28,600	147,151	16,298	3,493	38,152	(168)	233,526



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

<u>Sociedad</u>	Relación	Transacción	31 de diciembre	
			2011	2010
<u>Prestamos</u>				
Corporación Holding Dine S.A.	Accionista	Préstamo	906,836	-
Dinmob S.A.	Relacionada	Préstamo	1,200,000	-
			<u>2,106,836</u>	<u>-</u>
<u>Gastos de intereses.</u>				
Corporación Holding Dine S.A.	Accionista	Interés	46,800	-
Dinmob	Relacionada	Interés	25,587	-
			<u>72,387</u>	<u>-</u>

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

Los saldos por cobrar y por pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago, pero se estiman cancelar y/o cobrar en el corto plazo.

<u>Sociedad</u>	Relación	Transacción	Moneda	31 de diciembre		1 de enero
				2011	2010	2010
<u>Documentos y Cuentas por pagar -</u>						
<u>Compañías relacionadas - corto plazo</u>						
Corporación Holding Dine S.A.	Relacionada	Pago por terreno	US\$	906,836	-	-
Dinmob S.A.	Relacionada	Pago por terreno	US\$	1,145,764	-	-
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISFA	Relacionada	Pago por terreno	US\$	4,531,858	1,830,672	1,020,534
				<u>6,584,458</u>	<u>1,830,672</u>	<u>1,020,534</u>
<u>Documentos y Cuentas por pagar -</u>						
<u>Compañías relacionadas - largo plazo</u>						
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISFA	Relacionada	Inversión en proyectos	US\$	15,302,916	16,827,916	2,283,000

Remuneraciones personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye 1 Presidente, 4 vocales principales, 4 vocales suplentes y 1 secretario.



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Durante los años 2011 y 2010 se canceló remuneración alguna al Directorio US\$5,450 y US\$900 respectivamente

12. ANTICIPO DE CLIENTES

Composición:

	Al 31 de diciembre de 2011		1 de enero
	2011	2010	2010
Construcciones propias	468,949	2,491,903	482,306
Servicios de construcción	93,715	-	154,650
Otros menores	404,809	619,530	1,028,645
	<u>967,473</u>	<u>3,111,433</u>	<u>1,665,601</u>

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

El movimiento del impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	2011	2010
Impuesto a la renta corriente (1):	163,930	493,454
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales (2)	(60,360)	(174,313)
Ajuste por cambio de tasa de impuesto (3)	-	(4,935)
	<u>103,570</u>	<u>314,206</u>

- (1) Incluido en el rubro impuestos por pagar del estado de situación financiera.
- (2) Originado principalmente en las diferencias entre el interés implícito y el reconocimiento del ingreso bajo NIIF. Ver Nota 4.
- (3) Corresponde al efecto que se origina producto de la baja en las tasas impositivas que decretó el Gobierno en diciembre del 2010 y que entraron en vigencia a partir del 2011.



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	435,678	2,094,704 (1)
Menos - Participación a los trabajadores	(65,352)	(314,206)
Más - Gastos no deducibles	<u>312,714 (2)</u>	<u>193,319</u>
Total partidas conciliatorias	<u>247,362</u>	<u>(120,887)</u>
Base tributaria	683,040	1,973,817
Tasa impositiva	24%	25%
Impuesto a la renta	<u>163,930</u>	<u>493,454</u>

(1) Resultado según Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

(2) Está compuesto básicamente por el cargo del interés implícito a los resultados del año, el cargo no deducible de la jubilación patronal y varios gastos menores.

Situación fiscal -

Los años 2008 al 2011 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Legislación sobre Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$5,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2012 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración de la Compañía considera que: i) basada en los resultados del estudio de precios de transferencias del 2010, el que concluyó que no existían ajustes a los montos de impuesto a la renta de ese año, y ii) en el diagnóstico preliminar realizado con el apoyo de sus asesores tributarios, para las



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

transacciones del 2011, ha concluido que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2011. El estudio final estará disponible en las fechas que requieran las autoridades tributarias.

Otros asuntos -

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2013.

IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

El análisis de impuestos diferidos activos es el siguiente:

	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
Impuestos diferidos activos:			
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	83,724	20,237	69,330
Impuestos diferidos pasivos:			
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	(9,941)	(6,814)	(6,862)
	<u>73,783</u>	<u>13,423</u>	<u>62,468</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido activo es el siguiente:

Al 1 de enero del 2010	62,468
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>(49,045)</u>
Al 31 de diciembre del 2010	13,423
Crédito a resultados por impuestos diferidos	60,360
Al 31 de diciembre del 2011	<u>73,783</u>



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

	Por interés implícito sobre la cartera de clientes	Por beneficios a empleados	Total
Impuestos diferidos activos:			
Al 1 de enero del 2010	69,330	(6,862)	62,468
Cargo (crédito) a resultados por impuestos diferidos	(49,093)	48	(49,045)
Al 31 de diciembre del 2010	20,237	(6,814)	13,423
Cargo (Crédito) a resultados por impuestos diferidos	63,487	(3,127)	60,360
Al 31 de diciembre del 2011	<u>83,724</u>	<u>(9,941)</u>	<u>73,783</u>

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2011 y 2010 se muestra a continuación:

	2011	2010
Utilidad del año antes de impuestos	<u>370,327</u>	<u>1,942,837</u>
Tasa impositiva vigente	24%	25%
Impuesto a la renta	88,878	485,709
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más (Menos) Gastos no deducibles, neto de ingresos exentos	(15,958)	(21,373)
Diferencias de aplicación entre normas tributarias y NIIF	<u>30,486</u>	<u>29,117</u>
Gasto por impuestos	<u>103,406</u>	<u>493,454</u>



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. PROVISIONES

Composición y movimiento:

Año 2011	Saldo inicial	Incrementos	Pagos, utilizaciones y otros movimientos	Saldo final
Pasivos corrientes:				
Impuestos por Pagar (1)	314,206	163,768	(314,206)	163,768
Provisiones	502,814	(502,814)	3,922,747	3,922,747
Pasivos no corrientes:				
Jubilación Patronal	21,024	3,533	-	24,557
Desahucio	9,839	23,473	-	33,312
	<u>30,863</u>	<u>27,006</u>	<u>-</u>	<u>57,869</u>
Año 2010				
Pasivos corrientes				
Impuestos por pagar (1)	244,494	314,206	(244,494)	314,206
Provisiones	1,260,635	502,814	(1,260,635)	502,814
Pasivos no corrientes				
Jubilación patronal	18,927	2,097	-	21,024
Desahucio	8,523	1,316	-	9,839
	<u>27,450</u>	<u>3,413</u>	<u>-</u>	<u>30,863</u>

(1) Ver Nota 14.

15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2011	2010	2010
Proveedores de Proyectos Inmobiliarios	649,463	1,570,228	698,188
Proyectos	1,040,842	4,414,395	393,980
Otras menores	259,674	257,917	458,662
Saldo al 31 de diciembre	<u>1,949,979</u>	<u>6,242,540</u>	<u>1,550,830</u>



LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

16. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende 1,800,000 acciones de un valor nominal de US\$1.00 cada una.

17. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

18. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (23 de mayo del 2012) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.



Lic. Patricia Montenegro
Contadora General

