

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
Al 31 de diciembre de 2012

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 1. Objeto Social y Constitución

El Objeto Social de Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cia. Ltda. es la construcción de Inmuebles como casas, departamentos, urbanizaciones, importación, exportación y comercialización de productos para la construcción, elaboración de programas y proyectos de conjuntos habitacionales, así como la comercialización de los mismos.

Se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Trigésimo Oclavo del Cantón Quito Dr. Remigio Aguilar el 1° de enero del año 2000, fue inscrita en el Registro Mercantil el 25 de febrero del mismo año.

Nota 2. Clientes

Las Cuentas por Cobrar se conforman de la siguiente forma:

<u>Cuentas por Cobrar Comerciales</u>	<u>2012</u>
Altavista 1 Armenia	10,928
Altavista 2 Conocoto	264,212
Altavista 3 Cipreces	225,950
Torres Daniela	307,778
Unificado Cartera I.C.	56,786
Otros Proyectos	-
Arupos	111,801
Ventanas del Sol	554,346
Menos: Provisión Cuentas Incobrables	(72,201)
Menos: Provisión Deterioro de Cartera	(59,184)
	<u>1,390,426</u>

Nota 3.Fideicomisos

Se Conforman por los Fideicomisos Mercantil Piazza Bella y Piazza del Valle

El Fideicomiso Mercantil Piazza Bella se conforma por las Compañías Promociones Inmobiliarias Los Valles S.A. Prominval, Inmobiliaria y Construcciones InmoconstruccionesCia. Ltda. y Fiduciaria del Ecuador Fidecuador S.A. (Administradora de Fondos y Fideicomisos), el cual fue constituido para la promoción y desarrollo de un Proyecto Inmobiliario que consisten en la construcción de 37 viviendas. Al 31 de diciembre del 2012 el valor asciende a US\$ 177.616,65.

El Fideicomiso Mercantil Piazza del Valle se encuentra conformado por las Compañías Promociones Inmobiliarias Los Valles S.A. Prominval, Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones Cia. Ltda. y Fiduciaria del Ecuador Fidecuador S.A. (Administradora de Fondos y Fideicomisos) el cual fue constituido para la promoción y desarrollo de un Proyecto Inmobiliario que consiste en la construcción de 34 viviendas. Al 31 de Diciembre del 2012 el valor asciende a US\$ 211.972,64

Nota 4. Inventarios

Los Inventarios corresponden a Casas Terminadas y en Proceso de Construcción de los diferentes Proyectos. El detalle a continuación:

	<u>US\$</u> <u>2012</u>
Productos Terminados	246,704.83
Inventario Productos en Proceso	1,601,144.98
	<u>1,847,849.81</u>

Productos Terminados

Corresponde a 8 departamentos del Proyecto Ventanas del Sol, que se encuentran terminadas

Productos en Proceso

Corresponde a 15 unidades de vivienda del Proyecto Fontana del Cielo por un monto de US\$ 500.139,31, que se encuentran ubicadas en el Sector de San Rafael, y 25 casas del Proyecto Primavera de la Armenia por un monto de US\$ 1.101.005,67, ubicadas en el Sector de la Armenia en Conocoto

Nota 5. Activos Fijos

Los Activos Fijos se presentan al Costo. Existen cuadros de cálculo de los diferentes Activos Fijos que respaldan el movimiento y depreciación al 31 de diciembre de 2012

El detalle resumido se presenta a continuación:

	US\$		
	Saldo al 31/12/2011	Adiciones	Saldo al 31/12/2012
Edificios	558.078	128.450	686.528
Muebles y Enseres	10.684		10.684
Maquinaria y Equipo	1.232		1.232
Equipos de Computación	3.211	-	3.211
Otros Activos	8.000	-	8.000
Subtotal Costo Histórico	581.205	128.450	709.655
(-) Depreciación Acumulada	(113.120)	(27.108)	(140.228)
Total Vehículos y Equipos	468.085		569.427

Nota 6. Obligaciones Financieras Corto Plazo y Largo Plazo

Constituyen las obligaciones que la Compañía mantiene con las diferentes Instituciones Financiera del País. A continuación el desglose de los préstamos:

Banco	Operación No.	Inicio	Vencimiento	Tasa	Corto Plazo	Largo Plazo
BEV	CC323	05/07/2012	30/07/2013	6,60%	202.150	-
Banco del Pacífico	40053950	26/05/2012	31/03/2017	8,95%	36.995	150.111
Banco del Pichincha	25017300	21/12/2008	09/11/2014	10,65%	38.505	39.068
Banco del Pacífico	40053671	12/04/2012	01/06/2014	8,95%	33.554	121.446
Banco del Pacífico	40055144	21/06/2012	11/06/2014	8,95%	28.142	101.858
Banco del Pacífico	40057731	23/10/2012	16/06/2014	9,78%	52.682	27.318
Banco del Pacífico	40058264	03/12/2012	27/06/2014	9,76%	11.384	23.616
Banco del Pacífico	40053420	29/03/2012	19/05/2014	11,23%	73.966	126.034
Banco General Rumichahui	41730900	21/12/2012	21/07/2014	11,23%	-	100.000
Banco del Pichincha	72314600	14/04/2010	19/03/2015	9,41%	45.372	64.424
Banco del Pichincha	99331300	14/02/2010	19/11/2015	9,98%	15.468	31.804
MIDUVI (Bonos)					50.000	60.000
US \$					589.218	845.579

Nota 7. Otras Cuentas por Pagar

Corresponde a obligaciones que la Compañía mantiene por anticipos entregados por los Clientes y otras cuentas. A continuación el detalle:

	<u>US\$</u> <u>2012</u>
Anticipo de Clientes	401,886
Anticipo de Obra Fideicomisos	200,000
Otras Cuentas por Pagar	11,525
	<u>613,411</u>

Anticipo de Clientes: Se refiere a valores entregados por los Clientes para la adquisición de las viviendas del Proyecto Fontana del Cielo US\$ 92.255,89, Primavera de la Armenia US\$ 268.854,88 y Ventanas del Sol US\$ 40.776

Nota 8. Préstamos Socios

Corresponde a los Préstamos entregados por los Socios para la ejecución de los diferentes Proyectos, según el siguiente detalle:

	<u>US\$</u> <u>2012</u>
Contreras Mynam	287,796.16
Gerardo Andrade (Inv)	296,294.99
Gerardo Andrade (TDI y Cipres) MC	193,809.97
Gerardo Andrade (TDI y Cipres) JHC	45,461.60
Inmoconstrucciones	-
	<u>823,364.72</u>

Nota 9. Inversionistas de Proyectos

Se conforma de la siguiente manera:

	<u>US\$</u> <u>2012</u>
Brites Ferreira José Carlos	85,000.00
Cueva Lia	22,000.00
Cueva Bertha	22,000.00
Acebes Lopez Miguel	120,000.00
Acebes Lopez Miguel FC	102,790.69
Artola Miguel	120,000.00
Jessica Moran	217,165.63
	<u>688,956.32</u>

Nota 10. Ingresos

Corresponde a los Ingresos originados por la comercialización de los Inmuebles de los Proyectos ejecutados por la Compañía. A continuación el detalle:

	<u>US\$</u>
	<u>2012</u>
Altavista 2 Conocoto	120,394.98
Otros Proyectos	225,636.11
Fideicomiso Piazza Bella	45,910.63
Avance de Obra	85,394.32
Montañas de Sol	1,887,967.40
Honorarios de Construcción	31,518.61
Honorarios de Gestión	3,728.22
Fideicomiso Piazza del Valle	182,626.77
Avance de Obra	256,424.19
Gestión de Proyectos	8,797.10
Honorarios de Construcción	22,365.73
Planificación	3,711.69
Dirección Arquitectónica	1,016.38
Administración Inmobiliaria	35,040.36
	<u>US\$ 2,910,532.49</u>


DIEGO ANDRADE
GERENTE GENERAL


MARIANITA CHAVEZ
CONTADOR GENERAL