



CONSTRUECUADOR S.A.

Quito, 26 de noviembre del 2010

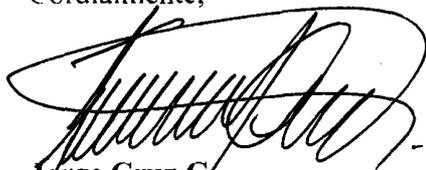
Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Atención: Dpto. Informático.

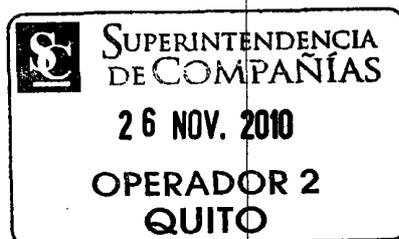
De mi consideración:

En representación de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. con **RUC:** **1791354877001** y Expediente **85481**, por este medio realizo la entrega del Informe de Estados Financieros Auditados por 2008 y 2009 que se encontraba pendiente.

Por la favorable atención que se digne dar a la presente.

Cordialmente,

  
Jorge Cruz C.  
Contador General  
Construecuador S.A.



Constructora e Inmobiliaria  
CONSTRUECUADOR S.A.  
Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2009  
Conjuntamente con el informe de los  
Audidores Externos



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de **Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.:**

**Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía **Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del año 2009 y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 fueron auditados por otro auditor, su informe emitido con fecha 20 de abril de 2009 fue limpio.

**Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros**

2. La Gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contienen distorsiones importantes, causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y de la realización de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del auditor externo**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de

(Continúa en la siguiente página...)

A los Accionistas de **Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.:**

(Continuación...)

la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

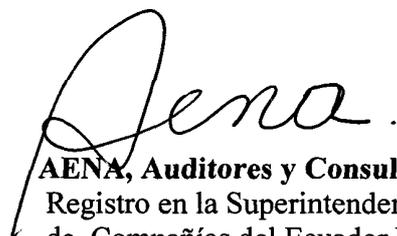
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de la auditoría con salvedad.

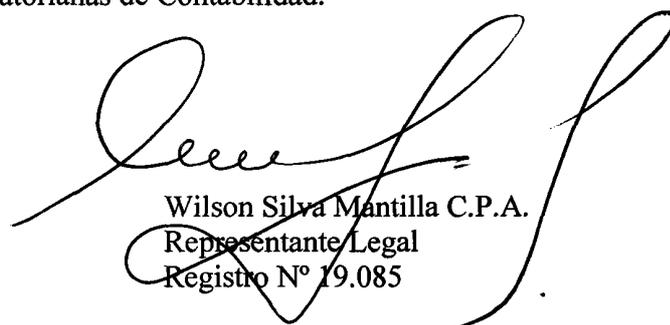
**Base para la opinión con salvedad**

4. Según se menciona en la nota N° 7 a los estados financieros, al 31 de diciembre de 2009, la Compañía tiene inversiones en derechos fiduciarios, que le permiten mantener el control de los Fideicomisos. De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, las inversiones en derechos fiduciarios donde se posee el control debieron de haberse consolidado con los estados financieros de la Compañía.

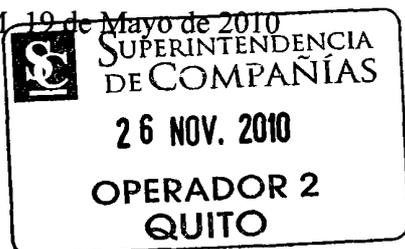
**Opinión con salvedad**

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en el párrafo de base para la opinión con salvedad, los estados financieros mencionados el párrafo 1, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**, al 31 de diciembre de 2009, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

  
**AENA, Auditores y Consultores**  
Registro en la Superintendencia  
de Compañías del Ecuador N° 221

  
Wilson Silva Mantilla C.P.A.  
Representante Legal  
Registro N° 19.085

Quito, DM, 19 de Mayo de 2010



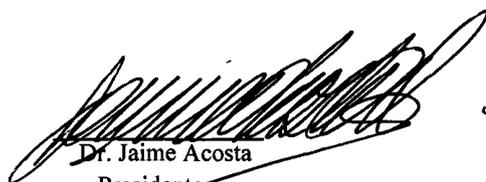
2

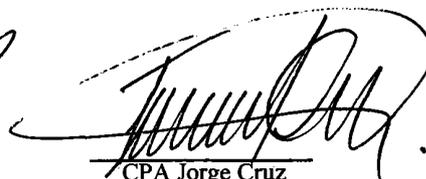
**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

**(Expresados en dólares americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y equivalentes	4	239.369	243.691
Cuentas por cobrar	5	1.534.341	1.671.016
Inventarios	6	6.145	171.632
Inversiones en fideicomisos	7	9.242.552	6.482.802
Construcciones en proceso	8	936.797	968.451
Gastos anticipados		7.355	9.848
Total activos corrientes		<u>11.966.559</u>	<u>9.547.440</u>
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>	9	<u>712.646</u>	<u>547.970</u>
<b>EQUIPOS</b>	10	<u>307.747</u>	<u>358.212</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	11	229.311	259.056
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>13.216.263</u>	<u>10.712.678</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones bancarias y terceros	12	2.356.343	1.605.412
Cuentas por pagar fideicomisos	13	989.371	1.025.734
Anticipo de clientes	14	555.375	616.023
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	15	508.720	778.176
Total pasivos corrientes		<u>4.409.809</u>	<u>4.025.345</u>
<b>OBLIGACIONES A LARGO PLAZO</b>	16	<u>5.360.253</u>	<u>2.593.714</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>3.446.201</u>	<u>4.093.619</u>
(Ver Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas adjuntos)			
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>13.216.263</u>	<u>10.712.678</u>

  
Dr. Jaime Acosta  
Presidente

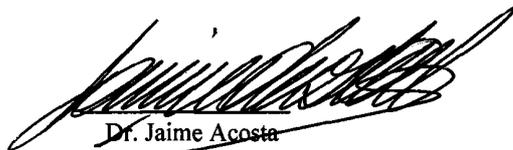
  
CPA Jorge Cruz  
Contador General

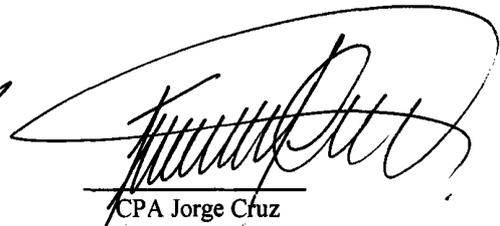
Las notas adjuntas (1 a 28) son parte integrante de estos estados financieros

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**  
**(Expresados en dólares americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Venta derechos, bienes y servicios	17	5.548.148	8.582.585
Costo ventas derechos fiduciarios, bienes y servicios	17	<u>-4.537.499</u>	<u>-6.721.454</u>
<b>MARGEN BRUTO</b>		<u>1.010.649</u>	<u>1.861.131</u>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>		<u>-1.362.213</u>	<u>-1.386.566</u>
<b>(PERDIDA) UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<u>-351.564</u>	<u>474.565</u>
<b>OTROS:</b>			
Ingresos	18	83.422	1.685.023
Egresos	18	<u>-379.276</u>	<u>-398.946</u>
Total		<u>-295.854</u>	<u>1.286.077</u>
<b>(PERDIDA) UTILIDAD ANTES PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	19	<u>-647.418</u>	<u>1.760.642</u>
<b>MENOS:</b>			
Participación trabajadores		-	-22.382
Impuesto a la renta		-	-28.765
Total		-	<u>-51.147</u>
<b>(PERDIDA) UTILIDAD NETA DEL AÑO</b>		<u>-647.418</u>	<u>1.709.495</u>
<b>(PERDIDA) UTILIDAD NETA POR ACCION</b>		<u>-0,31</u>	<u>0,91</u>

  
Dr. Jaime Acosta  
Presidente

  
CPA Jorge Cruz  
Contador General

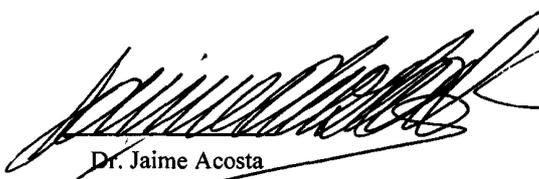
Las notas adjuntas (1 a 28) son parte integrante de estos estados financieros

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

**(Expresados en dólares americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	20		
Saldo al inicio del año		2.100.000	1.870.000
Aumento de capital		-	230.000
Saldo al final del año		<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u>
<b>RESERVA LEGAL:</b>	21		
Saldo al inicio del año		109.680	110.990
Apropiación de reserva legal		170.949	29.016
Transferencia aumento de capital		-	-30.326
Saldo al final del año		<u>280.629</u>	<u>109.680</u>
<b>RESERVA DE CAPITAL</b>	22		
Saldo al inicio y final del año		<u>56.209</u>	<u>56.209</u>
<b>RESERVA POR REVALORIZACION</b>			
Saldo al inicio y final del año		<u>118.235</u>	<u>118.235</u>
<b>(PERDIDAS) UTILIDADES ACUMULADAS:</b>			
Saldo al inicio del año		1.709.495	290.163
Transferencia a reserva legal		-170.949	-29.016
Aumento de capital		-	-199.674
Distribución de dividendos		-	-61.473
(Pérdida) Utilidad neta del año		<u>-647.418</u>	<u>1.709.495</u>
Saldo al final del año		<u>891.128</u>	<u>1.709.495</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO:</b>			
Saldo al inicio del año		4.093.619	2.445.597
Distribución de dividendos		-	-61.473
(Pérdida) Utilidad neta del año		<u>-647.418</u>	<u>1.709.495</u>
Saldo al final del año		<u>3.446.201</u>	<u>4.093.619</u>

  
Dr. Jaime Acosta  
Presidente

  
CPA Jorge Cruz  
Contador General

Las notas adjuntas (1 a 28) son parte integrante de estos estados financieros

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**  
**(Expresados en dólares americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES</b>			
<b>DE OPERACION:</b>			
Recibido de clientes		5.781.001	5.896.126
Pagado a proveedores, empleados, impuestos, fideicomisos inmobiliarios		-5.760.530	-6.007.072
Utilidad en venta de acciones		-	1.550.719
Dividendos recibidos		-	60.708
Intereses recibidos	18	4.315	19.373
Intereses pagados	18	-379.276	-398.946
Otros ingresos - egresos neto		79.107	54.223
<b>Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación</b>		<u>-275.383</u>	<u>1.175.131</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES</b>			
<b>DE INVERSION:</b>			
Adquisición de maquinaria, equipos y otros activos	10	-22.770	-4.100
Inversiones en acciones		-	270.523
Inversiones en derechos fiduciarios a largo plazo	9	-18.487	-24.995
Comisiones por avales	9	-146.189	-
<b>Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de inversión</b>		<u>-187.446</u>	<u>241.428</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES</b>			
<b>DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Obligaciones con instituciones bancarias, fideicomisos y terceros		460.113	-1.387.505
Dividendos pagados		-	-61.473
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento</b>		<u>460.113</u>	<u>-1.448.978</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES:</b>			
Disminución neta durante el año		-2.716	-32.419
Saldo al inicio del año		242.085	274.504
Saldo al final del año		<u>239.369</u>	<u>242.085</u>

(Continúa en la siguiente página ...)

Las notas adjuntas (1 a 28) son parte integrante de estos estados financieros

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**  
**(Expresados en dólares americanos)**

(Continuación...)

	<u>NOTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>CONCILIACION DE LA (PERDIDA) UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
<b>(Pérdida) Utilidad neta del año</b>		-647.418	1.709.495
<b>Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación:</b>			
Provisión de impuesto a la renta y participación trabajadores	15	-	51.147
Provisión para cuentas incobrables	5	2.892	7.038
Amortizaciones	11	30.310	8.313
Depreciaciones de equipos	10	73.235	57.060
Provisión de intereses	12	24.664	-
<b>Cambio en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar		133.883	-504.242
Inventarios y construcciones en curso		197.141	-153.788
Inversiones en fideicomisos		157.225	2.504.198
Gastos anticipados		2.493	-1.675
Cuentas por pagar fideicomisos		79.305	-68.690
Anticipo de clientes		-60.648	-2.508.915
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		-268.465	75.190
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>-275.383</u>	<u>1.175.131</u>

  
Dr. Jaime Acosta  
Presidente

  
CPA Jorge Cruz  
Contador General

Las notas adjuntas (1 a 28) son parte integrante de estos estados financieros

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**  
**(Expresados en dólares americanos)****1. OBJETO DE LA COMPAÑIA**

La Compañía **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.**, se constituyó en la ciudad de Quito, el 10 de julio de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de agosto de 1997. La misma tendrá un plazo de duración de 50 años, contados desde la fecha de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil.

El objeto principal de la compañía es la planificación, construcción, promoción, desarrollo, compra y venta, y ejecución de todo tipo de proyectos inmobiliarios y construcciones; así como: a) Comercialización, distribución y promoción de todo tipo de tecnología, maquinarias, materiales de construcción, acabados y otros artículos; b) Formar parte como socia o accionista de compañías nacionales o extranjeras y/o fusionarse o asociarse con ellas y/o contratar con ellas; y, c) Constituirse en consejera, promotora, agente o representante de sociedades nacionales o extranjeras, a las que además podrá prestar los servicios especializados que ellas requieran.

La Compañía ejecuta los proyectos de manera directa o a través de fideicomisos en los cuales la misma es constituyente o beneficiaria o ambas.

**2. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS DE LA ECONOMIA ECUATORIANA**

En el mes de marzo del año 2000 el Ecuador adoptó el dólar americano como moneda oficial, un resumen de la evolución de los principales indicadores de la economía ecuatoriana desde hace cinco años es el siguiente:

<b><u>Indicador económico</u></b>	<b><u>Año</u></b>				
	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2009</u></b>
% de inflación anual	4,36	2,87	3,32	8,83	4,31
Balanza Comercial: Superávit (Déficit) (millones de dólares)	912	1.055	1.189	1.373	-332
Salario Mínimo (en dólares)	150	160	170	200	218
Deuda Externa Pública (en millones de dólares)	10.851	10.215	10.328	10.028	7.392
Deuda Externa Privada ( en millones de dólares)	6.662	6.143	5.790	7.739	5.921

### 3. POLITICAS CONTABLES PARA LA PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### a) Esquema de políticas contables al 31 de diciembre de 2009

La Compañía prepara y presenta sus estados financieros principalmente de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), la Junta de Directores y otros cuerpos directivos de la Compañía son los responsables de la preparación y presentación de los estados financieros. La gerencia de la Compañía ha seleccionado y aplicado las políticas contables de la Compañía de manera que los estados financieros cumplan con todos los requerimientos de cada NEC y permitan una presentación estructurada de la posición financiera y las transacciones realizadas por la Compañía. Los estados financieros presentan los resultados de la administración de los recursos confiados a la gerencia de la Compañía.

El Ecuador ha adoptado las NEC, en concordancia con dichas Normas, la gerencia puede utilizar su juicio para desarrollar una política contable que provea información más útil a los usuarios, al hacer este juicio, la gerencia debe considerar: a) los requerimientos en las NEC que se refieren a asuntos similares; b) las definiciones, criterios establecidos por el Comité de Pronunciamientos del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador; y, c) pronunciamientos de otros organismos para el establecimiento de normas y prácticas aceptadas en la industria a la que pertenece la Compañía.

Un resumen de las principales Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas por la Compañía y de las disposiciones tributarias en el Ecuador, es el siguiente:

**Inversiones en fideicomisos.-** Son inversiones en derechos fiduciarios en fideicomisos, los mismos que se dedican básicamente a la construcción de proyectos inmobiliarios. Están registrados al costo de los desembolsos por aportes patrimoniales, más costos financieros pagados por el constituyente / beneficiario en ciertos fideicomisos.

**Construcciones en proceso.-** Corresponden a los costos incurridos en la ejecución de proyectos inmobiliarios administrados directamente por la Compañía, están registrados al costo histórico.

**Gastos Anticipados.-** Se expresan al costo histórico y se reconocen como gasto a medida que se van devengando.

**Inversiones a largo plazo en fideicomisos.-** Se registran los desembolsos para adquirir derechos fiduciarios en fideicomisos que están dedicados a la adquisición de terrenos para la construcción futura de proyectos inmobiliarios. Se encuentran contabilizados al costo histórico más los intereses incurridos para su adquisición.

(Continúa en la siguiente página...)

### 3. POLITICAS CONTABLES PARA LA PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación...)

**Equipos.-** Se registran al costo de adquisición; los equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, aplicando los porcentajes de depreciación establecidos por la Ley de Régimen Tributario Interno.

**Otros activos.-** Los gastos de publicidad pagado por anticipado se cargan a resultados conforme se van reconociendo la venta de unidades de vivienda de cada proyecto en construcción.

**Ingresos por venta de derechos fiduciarios de fideicomisos.-** La mayoría de proyectos inmobiliarios que se construyen son efectuados a través de los Fideicomisos en los cuales la Compañía es constituyente y beneficiario. Los derechos fiduciarios afincados en bienes inmuebles que se construyen son vendidos a los clientes a través de la compra venta de derechos fiduciarios, el fideicomiso por su parte realiza la cesión y restitución de los bienes al comprador.

**Ingresos por venta de inmuebles.-** La Compañía reconoce el ingreso por ventas en el momento de la terminación y entrega de las obras a cada uno de los clientes.

**Ingresos por Honorarios.-** La Compañía reconoce el ingreso por honorarios en función del servicio prestado de asesoría, administración, ejecución y dirección técnica de los proyectos de construcción.

**Costo de venta de los derechos fiduciarios.-** Corresponden al costo de los derechos fiduciarios del beneficiario. La restitución fiduciaria corresponde exclusivamente a los costos incurridos.

**Costos de venta de los inmuebles.-** Los costos de venta se registran en función del método de obra terminada.

**Participación a trabajadores en las utilidades.-** Se aplica la tasa del 15% sobre la utilidad antes de Impuesto a la Renta.

**Provisión para jubilación y desahucio.-** La Compañía no tiene la política de provisionar para estos beneficios sociales.

(Continúa en la siguiente página...)

### 3. POLITICAS CONTABLES PARA LA PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación...)

**Impuesto a la renta.-** Se calcula a la tarifa del 25% sobre la utilidad tributable y se carga a resultados del año. Si la Compañía decide reinvertir las utilidades del año aplicará la tarifa del 15% siempre y cuando aumente el capital social por igual valor al de la reinversión en maquinaria nueva o equipos que lo destinen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo.

**Registros contables y unidad monetaria.-** Los registros contables de la Compañía se llevan en dólares americanos, que es la moneda de circulación oficial a partir de marzo de 2000.

**Reclasificaciones.-** Ciertas cifras de los estados financieros del año 2008, fueron reclasificadas para hacerlas comparables con la presentación del año 2009.

#### b) Implementación de Normas Internacionales de Información Financiera

La Superintendencia de Compañías del Ecuador emitió la resolución N° 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre de 2008, en la que establece el siguiente cronograma para la implementación y adopción de NIIF:

Año de implementación	Grupo de compañías que aplican
1 de enero de 2010	Compañías de auditoría externa y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores.
1 de enero de 2011	Compañías con activos iguales o superiores a cuatro millones de dólares; holding, tenedoras de acciones, compañías de economía mixta, las entidades del sector público y sucursales de compañías extranjeras.
1 de enero de 2012	El resto de compañías controladas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La misma resolución determina que el año de transición (año en el que se debe preparar el proyecto de implementación de NIIF y emitir los primeros estados financieros con NIIF) es el inmediato anterior al año de la aplicación. Para el caso específico de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.**, el año de aplicación de NIIF es el 2011 y el año de transición es el 2010, consecuentemente, de acuerdo con la misma resolución, hasta el 31 de marzo de 2011, debe ser aprobado el plan de implementación de NIIF por la Junta General de Accionistas.

**4. CAJA Y EQUIVALENTES**

El rubro está conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja	400	400
Bancos (1)	237.323	241.685
Inversiones	<u>1.646</u>	<u>1.606</u>
	<u>239.369</u>	<u>243.691</u>

(1) Corresponde a fondos que mantiene la Compañía en el Banco Pichincha C.A., y Rumíñahui en cuentas corrientes y de ahorros.

**5. CUENTAS POR COBRAR**

El rubro está conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Cuentas por cobrar clientes (1)	543.098	731.939
(menos) – Provisión cuentas incobrables	<u>-43.787</u>	<u>-40.895</u>
	<u>499.311</u>	<u>691.044</u>
Cuentas por cobrar relacionadas:		
Huancavilca III (2)	719.282	719.374
Inmobiliaria Rigoletto (3)	134.682	-
Otros	<u>8.305</u>	<u>27.128</u>
	<u>862.269</u>	<u>746.502</u>
Otras		
Anticipos Impuesto a la Renta	-	89.277
Retenciones en la fuente	5.693	14.959
Impuesto al Valor Agregado	28.288	53.541
Notas de crédito Servicio Rentas Internas	-	12.817
Saldo a favor impuesto año 2007	75.471	-
Otras	<u>63.309</u>	<u>62.876</u>
	<u>172.761</u>	<u>233.470</u>
	<u>1.534.341</u>	<u>1.671.016</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2009 incluye 112.254 en cuentas por cobrar que se encuentran en trámites prejudiciales y judiciales; la administración de la Compañía, considera que este valor es recuperable.

(Continúa en la siguiente página...)

**5. CUENTAS POR COBRAR**

(Continuación...)

(2) Para el año 2009 la composición del saldo es la siguiente: a) Honorarios generados en años anteriores por publicidad y promoción, cartera, construcción, diseño y ventas 521.790, b) Reembolso de gastos de años anteriores 89.268; y c) Saldo de préstamo por 108.224 (capital de 250.000 a 5 meses plazo con vencimiento el 28 de enero de 2010 a una tasa de interés del 10% y 25.000 a 6 meses plazo con vencimiento el 13 de enero de 2010 a una tasa de interés del 9,22%). Estos valores vienen desde años anteriores y la administración de la Compañía considera que son recuperables.

(3) Se originó en la venta y cesión de derechos fiduciarios por el lote N° 5 del Fideicomiso Campiña del Norte a Inmobiliaria Rigoletto S.A.

**6. INVENTARIOS**

El rubro está conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Materiales de construcción	6.145	12.515
En tránsito	-	159.117
Total	<u>6.145</u>	<u>171.632</u>

**7. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el rubro está conformado por:

	% Participación	Valor en libros		Activos		Pasivos		Patrimonio		Resultados	
		2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Fideicomisos</b>											
Huancavilca I (1)	61,37%	2.964.983	-	3.794.747	N/A	293	N/A	3.802.708	N/A	-8.247	N/D
La Campiña (2)	100%	2.226.321	2.370.895	5.507.955	(a) 5.540.523	(a) 1.940.151	(a) 2.355.793	(a) 3.567.804	(a) 3.184.730	-	-
Balcones de Cumbayá (3)	100%	1.646.219	1.889.784	2.207.964	(a) 2.104.549	(a) 360.892	(a) 247.953	(a) 1.847.072	(a) 1.856.596	-	-
Mirador del Bosque (4)	100%	1.836.470	1.432.202	3.515.127	(a) 3.005.638	(a) 1.158.193	(a) 1.573.439	(a) 2.356.934	(a) 1.432.199	-	-
Armenia 2 – aportes	100%	16.369	14.169	503.439	480.040	2.018	-	501.421	480.040	-	-
Armenia 2 – terreno		479.973	479.972								
Araucarias Quitumbe (5)	100%	-	243.563	1.934.139	(a) 1.425.004	(a) 1.149.776	(a) 1.200.551	(a) 784.363	(a) 224.454	-	-
El Conde	100%	50.717	50.717	49.375	49.427	-	-	49.375	49.427	-	-
Inversión Conjunta	N/D	1.000	1.000	3.119.947	3.835.218	9.450	12	2.975.586	3.835.206	134.910	N/D
La Balbina	N/D	20.000	-	-	N/A	N/D	N/A	N/D	N/A	N/D	N/A
Asociación cuentas Participación		500	500	500	500	-	-	500	500	-	N/D
<b>Total</b>		<b>9.242.552</b>	<b>6.482.802</b>								

(a) De acuerdo con estados financieros auditados.

N/A = No aplica; N/D= No disponible

(Continúa en la siguiente página...)

## 7. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS

(Continuación...)

- (1) El Fideicomiso Huancavilca UNO, fue constituido mediante escritura pública el 9 de febrero de 2000 e inscrito en el Registro de la Propiedad el 6 de julio de 2000, su objetivo es la administración de inmuebles. La Compañía es beneficiaria del 61,37% de los derechos fiduciarios, adquiridos en el año 2009 por la negociación integral entre el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas – ISSFA, Indiner S.A., Construecuador S.A. e Inmosolución S.A., sobre la compra venta de terrenos con permuta en el sector denominado Tejar-Merinos- Santa Inés en la Provincia del Guayas. En la escritura de cesión y compra venta de derechos fiduciarios (22 enero de 2009) se deja constancia de que existe un gravamen hipotecario del mencionado fideicomiso constituido a favor del Banco Pichincha C.A., para garantizar obligaciones del Fideicomiso Huancavilca III, sobre algunos lotes objeto de los derechos cedidos.
- (2) El Fideicomiso Campiña del Norte, fue constituido mediante escritura pública celebrada el 12 de diciembre de 2005 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de junio de 2006, su objeto principal es la construcción de proyectos inmobiliarios. La Compañía es constituyente y beneficiaria.
- (3) El Fideicomiso Balcones de Cumbayá, fue constituido mediante escritura pública de 22 de julio de 1998 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de septiembre del mismo año, su objeto y finalidad es el desarrollo de proyectos inmobiliarios. El 13 de abril del 2006, la Compañía adquirió la primera etapa en cesión de derechos y en fechas sucesivas, las etapas dos y tres. La Compañía es constituyente y beneficiaria.
- (4) El Fideicomiso Mirador del Bosque, fue constituido el 5 de noviembre de 2003, con el objeto principal de desarrollar proyectos inmobiliarios. La Compañía es constituyente y beneficiaria.
- (5) El Fideicomiso Araucarias de Quitumbe, fue constituido el 5 de julio de 2004, el objeto del mismo es el desarrollo de un proyecto inmobiliario. La Compañía es constituyente y beneficiaria. Al cierre del año 2009 se vendieron derechos fiduciarios de este fideicomiso, los mismos que se encuentran pendientes de aporte y por lo tanto están registrados como pasivo (ver nota a los estados financieros N°13).

**8. CONSTRUCCIONES EN PROCESO**

La Compañía ejecuta en forma directa algunos proyectos inmobiliarios; un detalle de este rubro es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Estancia de la Armenia	656.137	787.812
Fideicomiso Armenia I	41.222	41.222
Fideicomiso Armenia II	139.569	139.417
La Balbina	99.869	-
	<u>936.797</u>	<u>968.451</u>

**9. INVERSIONES A LARGO PLAZO**

El rubro está conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Derechos fiduciarios Fideicomiso La Palma (1)	566.457	547.970
Comisión avales – Banco Pichincha C.A. (2)	146.189	-
	<u>712.646</u>	<u>547.970</u>

(1) Corresponde a derechos fiduciarios del Fideicomiso La Palma sobre el lote N° 7 ubicado en la parroquia de San Antonio de Pichincha en el sector Pomasqui; el objetivo de este fideicomiso es mantener la propiedad de bienes inmuebles asignados al mismo.

(2) Corresponde a comisiones cobradas por el banco (aplicables al primer año) por los avales entregados al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA por el acuerdo de negociación integral entre el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, Indiner S.A., Construecuador S.A., e Inmosolución S.A., (ver nota a los estados financieros N° 7 numeral 1).

**10. EQUIPOS**

El rubro está conformado por:

	<b>% de depreciación</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Maquinaria y equipos	10	504.753	486.044
Equipo electrónico	33	1.151	1.151
Muebles y enseres	10	84.302	83.699
Equipo de oficina	10	22.361	22.361
Muebles, equipo departamento oficina Guayaquil	10	1.375	1.375
Equipo procesamiento datos	33	67.400	63.942
Autos, camionetas y cargueros	20	49.513	49.513
Instalaciones elementos oficina	10	235	235
Total		<u>731.090</u>	<u>708.320</u>
Menos - depreciación acumulada		<u>-423.343</u>	<u>-350.108</u>
Neto		<u>307.747</u>	<u>358.212</u>

El movimiento del rubro durante el año es el siguiente:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Saldo al inicio del año	358.212	429.219
Adquisiciones	22.770	35.772
Retiros	-	-28.416
Depreciación del año	<u>-73.235</u>	<u>-78.363</u>
Saldo al final del año	<u>307.747</u>	<u>358.212</u>

**11. OTROS ACTIVOS**

El rubro está conformado por:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Publicidad prepagada (1)	483.849	482.169
Adecuaciones e instalaciones	59.936	59.936
Software	40.256	40.256
Gastos de viaje	22.158	22.158
Gastos preoperativos oficina de Guayaquil	16.986	16.986
Total	<u>623.185</u>	<u>621.505</u>
Menos - amortización acumulada	<u>-393.874</u>	<u>-362.449</u>
	<u>229.311</u>	<u>259.056</u>

(1) Corresponde a gastos de publicidad de los proyectos Mirador del Bosque y Estancias de la Armenia, se amortiza el valor neto al inicio del año en función a las unidades de vivienda pendientes de vender y este costo por unidad se aplica a aquellas que se han vendido en el año. El valor neto luego de amortización es de 217.469.

**12. OBLIGACIONES BANCARIAS Y TERCEROS**

El rubro está conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ISSFA (1)	1.001.138	-
Banco Rumifñahui (2)	581.008	457.663
Banco Pichincha C.A. – Derechos fiduciarios		
La Palma (3)	218.149	436.297
Banco Pichincha Limited Panamá (4)	131.384	197.077
Terceros (5)	400.000	500.000
Intereses	24.664	14.375
	<u>2.356.343</u>	<u>1.605.412</u>

(1) Corresponde a deuda con el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas – ISSFA avalizado por el Banco Pichincha C.A., (ver mayor explicación en la nota a los estados financieros N° 7).

El detalle de la obligación es el siguiente:

<u>N° Operación</u>	<u>Fecha emisión</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Total</u>
12052600	22-01-2009	23-01-2012	-	943.512	943.512
12052700	22-01-2009	22-01-2010	1.001.138	-	1.001.138
12052900	22-01-2009	24-01-2011	-	972.325	972.325
Total			<u>1.001.138</u>	<u>1.915.837</u>	<u>2.916.975</u>

(2) Para los años 2009 y 2008 corresponde a las siguientes operaciones:

**2009**

<u>N° Operación</u>	<u>Tasa %</u>	<u>Fecha emisión</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
30499100	8,95	28-04-2009	28-04-2010	200.000	-	200.000
30500500	8,95	29-04-2009	29-04-2011	250.000	250.000	500.000
21458000	9,11	03-07-2007	03-01-2010	131.008	-	131.008
			Totales	<u>581.008</u>	<u>250.000</u>	<u>831.008</u>

**2008**

<u>N° Operación</u>	<u>Tasa %</u>	<u>Fecha emisión</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
266783	10,39	28-04-2008	28-04-2009	250.000	-	250.000
214580	9,11	03-07-2007	03-01-2010	207.663	226.581	434.244
			Totales	<u>457.663</u>	<u>226.581</u>	<u>684.244</u>

(a) Valor original del capital 2.200.000

(Continúa en la siguiente página...)

**12. OBLIGACIONES BANCARIAS Y TERCEROS**

(Continuación...)

- (3) Para el año 2009 corresponde al saldo de 1.318.023 (218.149 a corto plazo y 1.099.874 a largo plazo, ver nota a los estados financieros N° 16 numeral 1) originado en el Adendum al Convenio de Compraventa de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso La Palma afincados en ciertos lotes de terreno. El mencionado Adendum establece el valor del "Precio y Forma de Pago" en 1.390.737 a un interés del 9% y con vencimiento el 27 de Octubre de 2013.
- (4) Para los años 2009 y 2008 corresponde a cuentas por pagar por compra-venta de derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Balcones de Cumbayá tercera etapa, no se establece que genere intereses.
- (5) Para los años 2009 y 2008 corresponden a ocho y diez préstamos obtenidos respectivamente, de 50.000 cada uno y devengan una tasa de interés del 9% y 8% respectivamente, los vencimientos son corrientes.

**13. CUENTAS POR PAGAR FIDEICOMISOS**

El rubro está conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Mirador del Bosque	113.818	114.744
Araucarias de Quitumbe (1)	286.911	-
Campaña del Norte	34.545	355.531
La Balbina	114.306	-
Inversión Conjunta (2)	439.791	555.459
	<u>989.371</u>	<u>1.025.734</u>

- (1) Se origina por un mayor costo de construcción ejecutado en el fideicomiso pero que aún no se ha desembolsado por el constituyente. El saldo será regularizado en el año 2010.
- (2) Los detalles para los años 2009 y 2008 es el siguiente:

**2009**

N° Operación	Tasa	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Corto plazo	Largo plazo	Total
18 (a)	10,97%	02/10/2009	02/02/2010	330.000	-	330.000
20 (b)	10,00%	30/10/2009	14/12/2012	109.791	2.094.542	2.204.333
			Totales	<u>439.791</u>	<u>2.094.542</u>	<u>2.534.333</u>

(a) Valor original del capital 350.000.

(b) Valor a corto plazo, corresponde a valores de cuotas de préstamos anteriores refinanciados en la operación N°20 y que serán cancelados en el mes de enero de 2010.

(Continúa en la siguiente página...)

**13. CUENTAS POR PAGAR FIDEICOMISOS**

(Continuación...)

**2008**

<b>N° Operación</b>	<b>Tasa</b>	<b>Fecha emisión</b>	<b>Fecha vencimiento</b>	<b>Corto plazo</b>	<b>Largo plazo</b>	<b>Total</b>
02	10%	08-08-2010	26-12-10	126.753	273.247	400.000
01		11-07-2008	28-12-10	262.965	737.035	1.000.000
01	10%	11-09-2008	30-12-2010	65.741	184.259	250.000
01	10%	22-12-2008	22-09-2009	100.000	-	100.000
			<b>Totales</b>	<b>555.459</b>	<b>1.194.541</b>	<b>1.750.000</b>

**14. ANTICIPO DE CLIENTES**

Con el propósito de comprar los derechos fiduciarios, los clientes anticipan dinero a la Compañía, el detalle de estos anticipos por fideicomisos es el siguiente:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Mirador del Bosque	138.950	94.736
Campaña del Norte	58.344	94.455
Araucarias de Quitumbe	70.325	68.401
Balcones de Cumbayá	63.091	168.228
Estancia de la Armenia	76.876	-
Girasoles y Rincón del Sol	42	-
Reserva clientes y venta cartera	74.335	-
Depósitos no identificados y otros	73.412	190.203
	<b>555.375</b>	<b>616.023</b>

**15. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El rubro está conformado por:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Beneficios sociales	8.848	16.610
Participación a trabajadores	-	22.382
Aportes y préstamos IESS	9.580	11.392
Retenciones en la fuente	3.085	4.649
Impuesto al valor agregado	8.065	33.831
Impuesto a la renta	-	28.765
Proveedores y contratistas	174.692	219.376
Fondos rotatorios	189.297	188.567
Gastos legales y acreedores varios	115.153	252.604
	<b>508.720</b>	<b>778.176</b>

**16. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

El rubro está conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - IISFA (1)	1.915.837	-
Banco Rumiñahui (1)	250.000	226.581
Banco Pichincha C.A.- Derechos fiduciarios La Palma (1)	1.099.874	1.172.592
Fideicomiso Inversión Conjunta (2)	2.094.542	1.194.541
	<u>5.360.253</u>	<u>2.593.714</u>

(1) Ver nota a los estados financieros N° 12.

(2) Ver nota a los estados financieros N° 13.

**17. VENTAS Y COSTO DE VENTAS DERECHOS FIDUCIARIOS, BIENES Y SERVICIOS**

El rubro de ventas de derechos fiduciarios, bienes y servicios está desglosado de la siguiente forma:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Derechos fiduciarios por unidades habitacionales (1)	3.233.036	7.663.887
Derechos fiduciarios terrenos (2)	1.740.040	-
Asesorías técnicas	213.002	712.612
Inmuebles proyectos directos (3)	186.138	125.547
Actividades conexas	175.932	80.539
	<u>5.548.148</u>	<u>8.582.585</u>

El rubro de costo de ventas de derechos fiduciarios, bienes y servicios está conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Derechos fiduciarios por unidades habitacionales (1)	3.259.415	6.118.438
Derechos fiduciarios terrenos (2)	605.243	-
Asesorías técnicas	332.352	440.760
Inmuebles proyectos directos (3)	164.557	81.717
Actividades conexas	175.932	80.539
	<u>4.537.499</u>	<u>6.721.454</u>

(Continúa en la siguiente página...)

## 17. VENTAS Y COSTO DE VENTAS DERECHOS FIDUCIARIOS, BIENES Y SERVICIOS

(Continuación...)

- (1) Un detalle de las ventas y costo de ventas por derechos fiduciarios de unidades de vivienda para los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

	2009		
	Ventas	Costo de ventas	Unidades vendidas
Aracuarias de Quitumbe	796.873	1.075.097	22
Mirador del Bosque	1.040.406	968.380	13
Balcones de Cumbayá	450.386	472.417	2
La Campiña	945.371	743.521	17
	<u>3.233.036</u>	<u>3.259.415</u>	

	2008		
	Ventas	Costo de ventas	Unidades vendidas
Araucarias de Quitumbe	805.011	728.320	26 (14parq)
Mirador del Bosque	3.579.013	2.663.631	54
Balcones de Cumbayá	2.182.268	1.912.651	12
La Campiña	1.097.595	813.836	21
	<u>7.663.887</u>	<u>6.118.438</u>	

Para liquidar los costos de ventas de los derechos fiduciarios se consideran, los costos incurridos por el fideicomiso para la construcción de las unidades de vivienda y el costo unitario se aplica a las unidades vendidas en el ejercicio. La fiduciaria por su parte realiza la restitución de éstos costos, a título de fideicomiso mercantil hacia los compradores.

El costo de ventas de los derechos fiduciarios incluye ciertos costos estimados; adicionalmente, los soportes de los costos incurridos se encuentran a nombre de los diferentes fideicomisos.

- (2) En el ejercicio 2009, corresponde a: a) venta de derechos fiduciarios del Lote de Terreno N° 5 del Fideicomiso Mercantil Campiña del Norte a Inmobiliaria Rigoletto S.A. a un precio de 1.247.290 conforme lo estipula el Contrato de Compraventa de Derechos y la Escritura de Cesión de Derechos Fiduciarios de 22 de diciembre de 2009; y, b) venta de derechos fiduciarios del Lote de Terreno Manzana 2530 del Fideicomiso Huancavilca UNO a Inmobiliaria Rigoletto S.A., a un precio de 492.750 conforme lo estipula el Contrato de Compraventa de Derechos y la Escritura de Cesión de Derechos Fiduciarios de 30 de noviembre de 2009.
- (3) Para el año 2009 es por la venta de 2 unidades de vivienda de proyecto Estancia de la Armenia.

**18. OTROS INGRESOS - EGRESOS**

El rubro está conformado por:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Dividendos en efectivo	-	60.708
Utilidad en venta de acciones (1)	-	1.550.719
Ingresos financieros	4.315	19.373
Gastos financieros (2)	-379.276	-398.946
Otros ingresos y egresos, neto	<u>79.107</u>	<u>54.223</u>
	<u>-295.854</u>	<u>1.286.077</u>

(1) Para el año 2008 corresponde a la venta de 867.258 acciones del Banco Pichincha C.A., de valor nominal de un dólar cada una, que se encontraban registradas al costo, con fecha 20 de marzo de 2008 estas acciones fueron vendidas a través de la Bolsa de Valores.

(2) Corresponde básicamente a los intereses por los préstamos de la Compañía.

**19. IMPUESTO A LA RENTA****a) Conciliación tributaria.-**

De acuerdo con disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la compañía preparó la respectiva conciliación tributaria; un detalle de la misma es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
(Pérdida) Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	-647.418	1.760.642
(menos): 15% Participación a trabajadores	-	-22.382
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la Renta	-647.418	1.738.260
(+/-) Partidas conciliatorias	-21.487	-1.623.198
Base imponible para impuesto a la renta	<u>-668.905</u>	<u>115.062</u>
Impuesto a la renta 25%	-	<u>28.765</u>

**b) Movimiento del Impuesto a la renta.-**

El movimiento del Impuesto a la renta durante el año es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo a favor de la Compañía – año anterior	-75.471	- 15.447
Recuperaciones realizadas	-	15.447
Impuesto a la renta causado del año	-	28.765
Anticipo impuesto a la renta del período	-	- 89.277
Retenciones en la fuente	- 5.693	- 14.959
Saldo a favor de la Compañía	<u>-81.164</u>	<u>- 75.471</u>

(Continúa en la siguiente página...)

**19. IMPUESTO A LA RENTA**

(Continuación...)

**c) Revisiones fiscales.-**

La Compañía se encuentra en proceso de fiscalización por los años 2005 y 2006. (Ver nota a los estados financieros N° 26, literal c).

**20. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el capital social suscrito y pagado es de 2.100.000 acciones de valor nominal de 1 dólar cada una.

**21. RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías establece una apropiación del 10% de la utilidad neta anual (luego de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta) hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas. La Compañía tiene la política de apropiar la reserva legal en el siguiente año de generada la utilidad.

**22. RESERVA CAPITAL**

Este rubro incluye los saldos transferidos de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria en el año 2000, con motivo de la dolarización de los saldos; esta reserva puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**23. PARTES RELACIONADAS**

- a) Las siguientes son las principales transacciones realizadas con partes relacionadas:

**Fideicomisos:**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Mirador del Bosque	48.738	99.897
Araucarias de Quitumbe	27.521	64.565
Balcones de Cumbayá	-	12.687
Campaña del Norte	47.895	25.053
Huancavilca UNO y III	29.923	201.851

**Compañías:**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Inmobiliaria Rigoletto S.A.:		
Venta derechos fiduciarios por terrenos (1)	1.740.040	-
Otras	-	14.320
	<u>1.740.040</u>	<u>14.320</u>
Otras	-	880
	<u>-</u>	<u>880</u>

(1) Ver nota a los estados financieros N° 17.

- b) Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de son los siguientes:

**Cuentas por cobrar**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fideicomiso Araucarias de Quitumbe	-	4
Fideicomiso Huancavilca	719.282	719.374
Inmobiliaria Rigoletto S.A.	134.682	-
Otros	8.305	27.124
Total (Ver nota a los estados financieros N°5)	<u>862.269</u>	<u>746.502</u>

**Cuentas por pagar**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fideicomiso Mirador del Bosque	113.818	114.744
Fideicomiso Araucarias de Quitumbe	286.911	-
Fideicomiso Campaña del Norte	34.545	355.531
Fideicomiso La Balbina	114.306	-
Fideicomiso de Inversión Conjunta	439.791	555.459
Total (Ver nota a los estados financieros N°13)	<u>989.371</u>	<u>1.025.734</u>
Fideicomiso Balcones de Cumbayá	119.165	-
Delta Publicidad Cía. Ltda.	-	413
Fideicomiso de Inversión Conjunta LargoPlazo	<u>2.094.542</u>	<u>1.194.541</u>

**24. GARANTIAS**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las garantías entregadas por la Compañía son las siguientes:

<b>Detalle</b>	<b>2009</b>	
	<b>Valor en dólares</b>	<b>Banco</b>
Lote terreno N° 8 denominado Rancho Z (2)	880.533	Rumiñahui
Prenda Comercial del 50% Derechos Fiduciarios (2)	2.300.000	Rumiñahui
Lote N° 1 y 2 Proyecto Habitacional La Campiña (2)	3.367.820	Pichincha
Avales Comex (2)	686.024	Pichincha
Fianzas Banktrad (2)	189.170	Pichincha
Avales a favor del ISSFA en garantía compra de Derechos fiduciarios Huancavilca	2.916.975	Pichincha
<b>Detalle</b>	<b>2008</b>	
	<b>Valor en dólares</b>	<b>Banco</b>
Hipoteca abierta Lts. 3, 5 y 6 Proyecto Habitacional La Campiña (1) Casas y departamentos	6.354.414	Pichincha
Fideicomiso Mirador del Bosque (1) Hipoteca abierta	728.282	Pichincha
Proyecto Araucarias de Quitumbe (1)	1.130.786	Pichincha
Hipoteca abierta del terreno y construcción (1)	2.965.204	Pichincha
Hipoteca abierta de terreno y construcciones Lt.N°1 San Carlos Alto (1)	2.312.940	Pichincha
Hipoteca abierta terreno Rancho Z Conocoto (2)	880.533	Rumiñahui
Prenda Comercial del 50% de Derechos Fiduciarios Fideicomiso Huancavilca (2)	2.300.000	Rumiñahui

(1) Garantías otorgadas por los fideicomisos.

(2) Garantías otorgadas por Construecuador.

**25. PRINCIPALES CONTRATOS**

Los principales contratos que tiene firmado la Compañía para el año 2009 se genera en Gerencia de Construcción y son los siguientes:

<b>Contratante</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Fecha inicio</b>	<b>Fecha vencimiento</b>
Mirador Bosque I	Contrato construcción	1-abr- 04	Al término de la obra
Mirador Bosque II	Contrato construcción	28-spt-09	Al término de la obra
Quitumbe	Contrato construcción	31-jun-09	Al término de la obra
Campiña Norte	Contrato construcción	15-ene-10	Al término de la obra
Treviso	Contrato construcción	10-dic-08	Al término de la obra

## 26. CONTINGENCIAS

- a) Al 31 de diciembre de 2009 las cuentas por cobrar clientes incluye aproximadamente 112.254 que se encuentran en trámites prejudiciales y judiciales; sin embargo, se considera que son recuperables.
- b) Se mantienen 10 juicios de naturaleza y carácter laboral y que ascienden aproximadamente a 146.000 y que se encuentran en diferentes instancias como: citaciones, audiencias preliminares y definitivas, sentencias y apelaciones.
- c) Se están cumpliendo los procesos de determinación tributaria del Impuesto a la Renta por los años 2005 y 2006, dispuestos por el Servicio de Rentas Internas: el primero con Orden de determinación N°2009170060 ( 21-04-09) y el segundo con Orden de determinación N° 2009170184 (18-08-09). Para el primero de los casos se ha emitido el Acta de Determinación N°1720100100073 en la cual se establece una diferencia a pagar del impuesto a la renta de 314.080 (incluido recargo 20% por 52.347) y para el segundo se encuentra pendiente de emisión las actas de fiscalización definitivas por el año 2006. La Compañía está impugnando el pago de estos valores.

## 27. REFORMAS TRIBUTARIAS

En el Suplemento del Registro Oficial N° 94 del 23 de diciembre de 2009, se publicó la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales aspectos de estas reformas son:

- a) Se elimina de la exoneración del Impuesto a la Renta a los dividendos y utilidades que sean distribuidos a favor de: a) de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición que el Ecuador; y, b) de personas naturales residentes en el Ecuador.
- b) Quedan exentos del Impuesto a la Renta, los dividendos de acciones que se distribuyan a consecuencia de la reinversión de utilidades, en los términos que establece la Ley Reformatoria (ver literal e de esta nota).
- c) Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuándo: 1) tengan impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables; 2) no realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes preferentes; y, 3) no mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

(Continúa en la siguiente página...)

**27. REFORMAS TRIBUTARIAS**

(Continuación...)

- d) Los dividendos y las utilidades de sociedades así como los beneficios obtenidos por fideicomisos mercantiles, distribuidos a favor de personas naturales residentes en el país, formarán parte de su renta global, teniendo derecho a utilizar, en su declaración de impuesto a la renta global, como crédito, el impuesto pagado por la sociedad correspondiente a ese dividendo, utilidad o beneficio, que en ningún caso será mayor al 25% de su valor. El crédito tributario aplicable no será mayor al impuesto que le correspondería pagar a la persona natural por ese ingreso dentro de su renta global.
- e) Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa de Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando adquieran maquinaria nueva o equipos que lo destinen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo.
- f) Sobre los dividendos y utilidades de las sociedades y sobre los beneficios obtenidos de fideicomisos mercantiles, fondos de cesantía y fondos de inversión gravados, que constituyan renta gravada, se realizará la retención en la fuente conforme se establezca en el Reglamento a esta Ley. Cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención del 25% sobre su monto. Tal retención será declarada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en el Reglamento y constituirá crédito tributario para la compañía en su declaración de Impuesto a la Renta.
- g) Se establece como sistema único para calcular el anticipo de impuesto a la renta el valor que resulte de la sumatoria de: 0,2% sobre el patrimonio, más el 0,2% del total de costos y gastos deducibles a efectos del impuesto a la renta, más el 0,4% del activo total, más el 0,4% del total de los ingresos gravables a efectos del impuesto a la renta.
- h) La tarifa de impuesto a las salidas de capitales al exterior se establece en el 2%.

**28. EVENTOS SUBSECUENTES**

Desde el cierre del año 2009 hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos (mayo, 19 de 2010), no existen eventos subsecuentes importantes que deben ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros adjuntos.