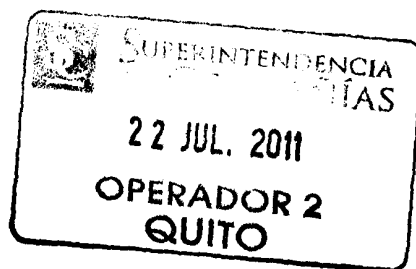


Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Estados Financieros Individuales

31 de diciembre del 2010

Con el Informe de los Auditores Independientes



Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Estados Financieros Individuales

31 de diciembre del 2010

Indice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Balance General Individual

Estado de Resultados Individual

Estado de Evolución del Patrimonio Individual

Estado de Flujos de Efectivo Individual

Notas a los Estados Financieros Individuales



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. República de El Salvador No. 734 y Portugal
Ap. Postal 17-15-00388
Quito - Ecuador

Telephone: (593-2) 2450930
(593-2) 2450851
Fax: (593-2) 2450356

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Directorio y Accionistas
Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.:

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A. ("la Compañía"), que incluyen el balance general individual al 31 de diciembre del 2010, y los estados individuales de resultados, de evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas. Los estados financieros individuales han sido preparados por la Administración de acuerdo a la base de contabilidad descrita en la nota 1 (b).

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la base de contabilidad descrita en la nota 1 (b) y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

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

(Continúa)

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A. al 31 de diciembre del 2010, y los resultados de sus operaciones no consolidados, los cambios en su patrimonio no consolidados y sus flujos de efectivo no consolidados por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con la base de contabilidad descrita en la nota 1 (b).

Párrafos de Énfasis

Sin modificar nuestra opinión llamamos la tención a:

La nota 1 (b) a los estados financieros que explica que la Compañía posee inversiones en fideicomisos mercantiles y está requerida por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad a preparar estados financieros consolidados. Los estados financieros individuales adjuntos han sido preparados para propósitos de cumplimiento con lo establecido en Resolución de Superintendencia de Compañías No. 03.Q.ICI.002 del 5 de marzo del 2003, la que requiere la presentación de estados financieros individuales a los accionistas y organismos de control; por consiguiente, estos estados financieros no deben ser usados para otros propósitos.

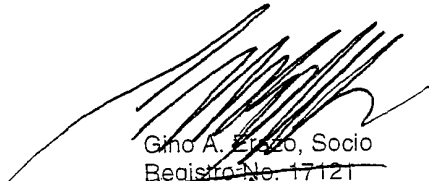
Los estados financieros de la Compañía al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2009 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión con salvedad sobre esos estados financieros, debido a su desacuerdo por la falta de consolidación de la inversión en derechos fiduciarios con los estados financieros de la Compañía.

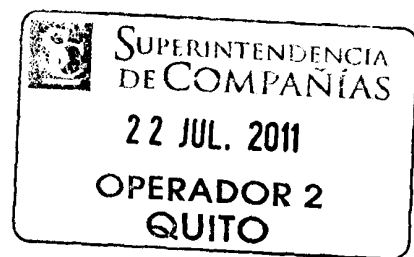
Como se explica en la nota 2 a los estados financieros, a partir del año 2011 la Compañía emitirá sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG del Ecuador

SC-RNAE 069

15 de abril del 2011

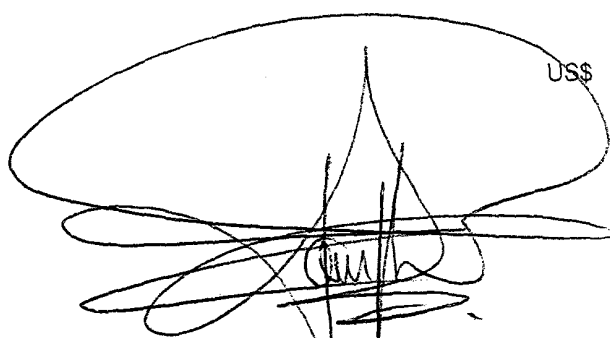

Gino A. Eraso, Socio
Registro No. 17121



31 de diciembre del 2010,

(En dólares de los Esta

<u>Activos</u>		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activos circulantes:			
Efectivo en caja y bancos (nota 3)	US\$	334.817	237.723
Inversiones en valores (nota 4)		1.681	1.646
Cuentas por cobrar clientes, neto de estimación para cuentas de dudoso cobro de US\$54.352 en el 2010 y US\$43.787 en el 2009 (nota 5)		2.577.687	1.361.581
Otras cuentas por cobrar (nota 6)		162.100	172.760
Inventarios		6.145	6.145
Inversión en fideicomiso mercantil, neto (nota 7)		5.035.416	9.809.009
Construcciones en proceso (nota 8)		137.108	936.797
Total activos circulantes		8.254.954	12.525.661
Muebles, maquinarias y equipos, neto de depreciación acumulada de US\$490.549 en el 2010 y US\$423.343 en el 2009 (nota 9)		244.661	307.747
Gastos diferidos, neto de amortización acumulada de US\$530.339 en el 2010 y US\$393,874 en el 2009 (nota 10)		69.357	229.311
Otros activos (nota 11)		693.787	153.544



José Javier Jaramillo
Gerente General

US\$	<u>9.262.759</u>	<u>13.216.263</u>
------	------------------	-------------------

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros individuales.

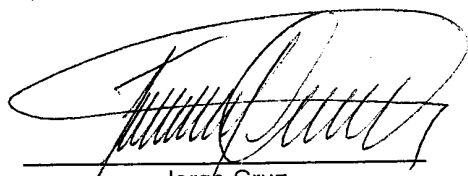
Construecuador S. A.

Individuales

ifras comparativas del 2009

nidos de América – US\$)

<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Pasivos circulantes:		
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo (nota 12)	US\$ 1.190.470	1.219.287
Documentos por pagar (nota 13)	966.701	3.896.544
Cuentas por pagar (nota 14)	843.081	677.844
Otras cuentas por pagar (nota 15)	<u>1.625.556</u>	<u>960.676</u>
Total pasivos circulantes	4.625.808	6.754.351
Pasivos a largo plazo:		
Deuda a largo plazo (nota 12)	1.796.430	3.015.711
Reserva para pensiones de jubilación patronal y bonificación por desahucio (nota 16)	<u>51.947</u>	<u>-</u>
Total pasivos a largo plazo	<u>1.848.377</u>	<u>3.015.711</u>
Total pasivos	6.474.185	9.770.062
Patrimonio de los accionistas:		
Capital acciones - acciones comunes y nominativas de US\$1 cada una; suscritas y pagadas 2.100.000 acciones	2.100.000	2.100.000
Aportes para futuras capitalizaciones	3.590.576	-
Reserva legal (nota 17)	280.629	280.629
Reexpresión monetaria	56.209	56.209
Reserva por revalorización (nota 17)	118.235	118.235
Resultados acumulados	<u>(3.357.075)</u>	<u>891.128</u>
Patrimonio de los accionistas, neto	2.788.574	3.446.201
Contingentes, compromiso y garantías (notas 20, 21, 22)		
	<u>US\$ 9.262.759</u>	<u>13.216.263</u>


Jorge Cruz
Contador General

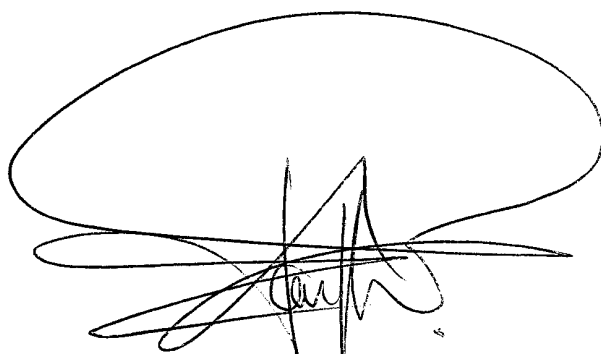
Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Estado de Resultados Individual

Año que terminó el 31 de diciembre del 2010, con cifras comparativas del 2009

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ventas (nota 19)	US\$	9.519.835	5.548.148
Costo de las ventas		<u>(9.376.222)</u>	<u>(4.537.499)</u>
Margen bruto en operación		143.613	1.010.649
Gastos de administración y ventas (nota 19)		<u>(2.294.805)</u>	<u>(1.362.213)</u>
Pérdida en operación		<u>(2.151.192)</u>	<u>(351.564)</u>
Otros ingresos (egresos):			
Intereses pagados		(533.133)	(348.122)
Otros, neto		<u>67.050</u>	<u>52.268</u>
		<u>(466.083)</u>	<u>(295.854)</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(2.617.275)	(647.418)
Impuesto a la renta (nota 18)		<u>92.382</u>	<u>-</u>
Pérdida neta	US\$	<u><u>(2.709.657)</u></u>	<u><u>(647.418)</u></u>



José Javier Jaramillo
Gerente General



Jorge Cruz
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros individuales.

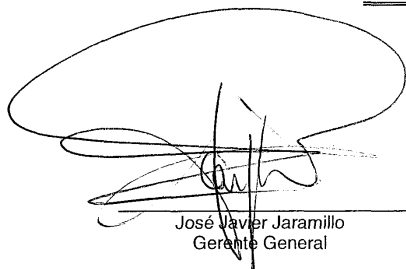
Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Estado de Evolución del Patrimonio Individual

Año que terminó el 31 de diciembre del 2010, con cifras comparativas del 2009

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Capital acciones	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reexpresión monetaria	Reserva por revalorización	Resultados acumulados	Patrimonio de los accionistas, neto
Saldos al 31 de diciembre del 2008	US\$	2.100.000	-	109.680	56.209	118.235	1.709.495	4.093.619
Apropiación para reserva legal		-	-	170.949	-	-	(170.949)	-
Pérdida neta		-	-	-	-	-	(647.418)	(647.418)
Saldos al 31 de diciembre del 2009		2.100.000	-	280.629	56.209	118.235	891.128	3.446.201
Aportes para futuras capitalizaciones		-	3.590.576	-	-	-	-	3.590.576
Declaración de dividendos		-	-	-	-	-	(1.538.546)	(1.538.546)
Pérdida neta		-	-	-	-	-	(2.709.657)	(2.709.657)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	US\$	<u>2.100.000</u>	<u>3.590.576</u>	<u>280.629</u>	<u>56.209</u>	<u>118.235</u>	<u>(3.357.075)</u>	<u>2.788.574</u>


José Javier Jaramillo
Gerente General


Jorge Cruz
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros individuales.

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Estado de Flujos de Efectivo Individual

Año que terminó el 31 de diciembre del 2010, con cifras comparativas del 2009

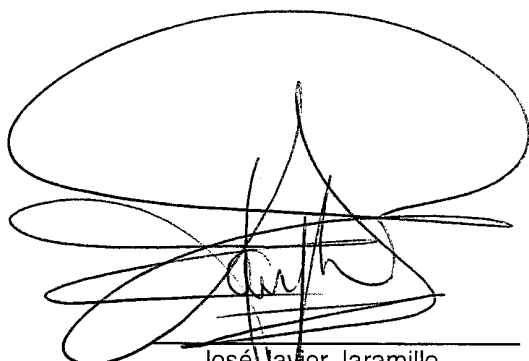
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes	US\$	8.287.523	5.634.812
Pagado a proveedores, empleados, impuestos		(11.233.703)	(5.758.850)
Intereses ganados		5.641	4.315
Intereses pagados		(533.133)	(379.276)
Otros ingresos - egresos neto		-	79.107
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(3.473.672)	(419.892)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de muebles, maquinarias y equipos		(4.120)	(22.770)
Adiciones de gastos diferidos		(15.655)	(1.680)
Inversión en derechos fiduciarios a largo plazo		-	(18.487)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		(19.775)	(42.937)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones con instituciones bancarias, fideicomisos y terceros		-	460.113
Aportes para futuras capitalizaciones		3.590.576	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		3.590.576	460.113
Incremento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo		97.129	(2.716)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		239.369	242.085
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$	<u>336.498</u>	<u>239.369</u>

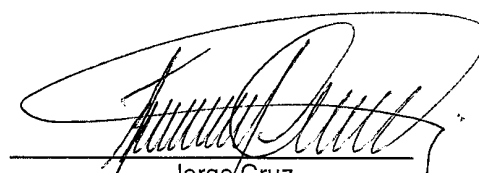
(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.
Estado de Flujos de Efectivo Individual, Continuación
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Pérdida neta	US\$ (2.709.657)	(647.418)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Reserva para pensiones de jubilación patronal y bonificación por desahucio	51.947	-
Provisión para cuentas de dudoso cobro	10.565	2.892
Amortización de gastos diferidos	175.609	31.425
Depreciación de muebles, maquinarias y equipos	67.206	73.235
Ajuste por pérdida en derechos fiduciarios	51.217	-
Provisión de intereses	-	24.664
Cambio en activos (aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(1.226.671)	133.883
Otras cuentas por cobrar	10.660	-
Construcciones en proceso	799.689	197.141
Inversión en fideicomiso mercantil, neto	4.722.376	157.225
Otros activos	(540.243)	(143.131)
Cambio en pasivos aumento (disminución):		
Vencimientos circulantes de deuda a largo plazo	(1.248.098)	-
Cuentas por pagar	165.237	79.305
Otras cuentas por pagar	(873.666)	(329.113)
Documentos por pagar	(2.929.843)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	US\$ <u>(3.473.672)</u>	<u>(419.892)</u>



José Javier Jaramillo
Gerente General



Jorge Cruz
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros individuales.

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

31 de diciembre del 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Descripción del Negocio

La Compañía Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A. se constituyó en la ciudad de Quito el 10 de julio de 1997 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 12 de agosto de 1997. La misma tendrá un plazo de duración de 50 años a partir de la fecha de inscripción 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) la 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 es constituyente, beneficiaria o cumple con estas dos condiciones.

(b) Base de Presentación

Los estados financieros individuales adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de medición de la Compañía y de curso legal y de unidad monetaria del Ecuador desde marzo del 2000, y han sido preparados en cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 03.Q.I.C.I.002 del 11 de febrero del 2003, publicada en el Registro Oficial No. 033 del 5 de marzo del 2003, la que requiere la presentación de estados financieros individuales (no consolidados) a los accionistas y organismos de control. Las políticas contables usadas en la preparación de estos estados financieros siguen las Normas Ecuatorianas de Contabilidad; en los estados financieros individuales conforme a la Resolución antes citada, en cuanto a la inversión en derechos fiduciarios en fideicomisos mercantiles que aún cuando están registrados al costo, su valor se aproxima al valor patrimonial proporcional.

(c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos del efectivo la Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo los saldos de efectivo en caja y bancos e inversiones temporales hasta 90 días plazo que son inmediatamente convertibles en efectivo.

(d) Inversiones en Valores

Las inversiones en valores corresponden a inversiones a corto plazo que se registran al costo de adquisición. Los intereses sobre estas inversiones se reconocen como ingreso por el método del devengado.

(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(e) Estimación para Cuentas de Dudoso Cobro

La Compañía en base a una revisión individual de las cuentas por cobrar, establece con cargo a resultados una estimación para cubrir posibles pérdidas, que pueden llegar a producirse en la recuperación de las mismas. Los castigos de las cuentas por cobrar consideradas irrecuperables son debitadas a esta cuenta.

(f) Inventarios

Los inventarios de materiales están registrados al costo de adquisición el que no excede al valor neto realizable.

La Compañía carga a resultados los castigos de aquellos inventarios, en mal estado u obsoletos, en base a un análisis individual y valor de uso de los mismos.

(g) Derechos Fiduciarios

Corresponden a la inversión en derechos fiduciarios en fideicomisos mercantiles que se dedican a la construcción de proyectos inmobiliarios. Están registrados al costo de los aportes efectuados al patrimonio autónomo de los fideicomisos. Los derechos fiduciarios se acreditan cuando el activo aportado es restituido o cuando se haya cumplido la finalidad del contrato del fideicomiso, o se cedan y restituyan los derechos fiduciarios a los clientes.

(h) Construcciones en Curso

Corresponden a los costos incurridos en la ejecución de proyectos inmobiliarios que desarrolla y administra directamente la Compañía, y están registrados al costo.

(i) Muebles, Maquinarias y Equipos

Los muebles, maquinarias y equipos se presentan neto de la depreciación acumulada y están registradas al costo de adquisición (en una base que se aproxima al costo histórico medido en dólares de los Estados Unidos de América para aquellos adquiridos hasta marzo del 2000).

La depreciación de los muebles, maquinarias y equipos se calcula utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada de los respectivos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

Muebles y enseres	10,00%
Equipos de oficina	10,00%
Maquinarias y equipo	10,00%
Equipos electrónico	10,00%
Instalaciones y adecuaciones	10,00%
Vehículos	20,00%
Equipos de computación	<u>33,33%</u>

Los desembolsos por reparaciones y mantenimiento que se relacionan con muebles, maquinarias y equipos se cargan a resultados a medida en que se incurren y las adiciones o mejoras que incrementan la vida útil del bien se llevan como mayor valor de los activos.

(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(j) Gastos Diferidos

Gastos diferidos corresponden a publicidad pagada por anticipado que se lleva a resultados conforme se realizan las ventas de las unidades de vivienda de los proyectos inmobiliarios que ejecuta la Compañía. Además, incluye gastos de adecuaciones e instalaciones, software y gastos de viaje los que se amortizan con cargo a resultados utilizando el método de línea recta en cinco años.

(k) Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos por venta de derechos fiduciarios se llevan a resultados cuando las unidades de vivienda de los proyectos inmobiliarios son vendidos, mediante la compra venta de derechos fiduciarios y el fideicomiso ha efectuado la cesión y restitución de los bienes al comprador y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación del importe adeudado, de los costos asociados por la posible devolución de los bienes.

Los ingresos por venta de inmuebles (unidades de vivienda) se registran en resultados una vez terminadas y entregadas las obras a cada uno de los clientes. Además, la Compañía reconoce el ingreso por honorarios en función del servicio prestado de asesoría, administración, ejecución y dirección técnica de los proyectos de construcción.

Los gastos son reconocidos por el método de causación.

(l) Reserva para Pensiones de Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma institución. La Compañía establece reservas para cubrir los pagos futuros de los empleados en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada.

Además, el Código del Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio. La Compañía establece una reserva para cubrir este beneficio en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada.

(m) Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa corporativa del 25% aplicable a las utilidades gravables. A partir de la vigencia del Decreto Ejecutivo 374, publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 209 del 8 de junio del 2010, la Compañía considera para propósitos de la provisión del impuesto a la renta, el monto mayor entre el anticipo mínimo de impuesto a la renta y el resultante de la aplicación de la tasa corporativa a la utilidad gravable.

(n) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requiere que la Administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros.

(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(2) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo con las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI-004, publicada en el Registro Oficial 348 de septiembre 4 del 2006 y No. 08.GDSC.010, publicada en el Registro Oficial 498 del 31 de diciembre del 2008, relacionadas con la adopción y cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del ejercicio económico del 2011, la Compañía deberá emitir sus estados financieros de acuerdo con las NIIF, emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB); siendo el 1 de enero del 2010 la fecha de transición.

Como resultado de la adopción de las NIIF pueden surgir ajustes a los saldos patrimoniales al 1 de enero del 2011 y cambios en políticas de contabilidad relativas a ciertas partidas de ingresos y gastos que pueden afectar la determinación de los resultados de ejercicios futuros. Además, para efectos comparativos, los estados financieros del año 2010 deberán ser reestablecidos de acuerdo a NIIF y podrían diferir en algunos aspectos importantes de los estados financieros adjuntos preparados de acuerdo con las normas de contabilidad descritas en la nota 1(b).

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración está evaluando el impacto de la adopción de las NIIF en la situación financiera y resultados de la Compañía.

(3) Efectivo en Caja y Bancos

Un detalle del efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja	US\$	500	400
Banco Pichincha C. A.		261.901	99.039
Banco General Rumiñahui S. A.		<u>72.416</u>	<u>138.284</u>
	US\$	<u>334.817</u>	<u>237.723</u>

(4) Inversiones en Valores

Al 31 diciembre del 2010 y 2009 las inversiones en valores corresponden a la participación en el fondo de inversión "Fondo Real" por US\$1.681 y US\$1.646, respectivamente, las cuales generan un rendimiento anual del 2,10% en el 2010 (2,47% en el 2009).

(5) Cuentas por Cobrar - Clientes

Un detalle de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Clientes:			
Terceros	US\$	1.644.058	543.098
Compañías relacionadas (nota 19)		<u>987.981</u>	<u>862.270</u>
		2.632.039	1.405.368
Menos estimación para cuentas de dudoso cobro (1-e)		<u>54.352</u>	<u>43.787</u>
	US\$	<u>2.577.687</u>	<u>1.361.581</u>

(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.
 Notas a los Estados Financieros Individuales
 (En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El movimiento de la estimación para cuentas de dudoso cobro al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	US\$	43.787	40.895
Provisión con cargo a resultados		<u>10.565</u>	<u>2.892</u>
Saldo al final del año	US\$	<u><u>54.352</u></u>	<u><u>43.787</u></u>

(6) Otras Cuentas por Cobrar

Un detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Anticipos a proveedores y contratistas	US\$	20.237	6.645
Crédito tributario - impuesto a la renta (nota 18)		61.743	81.164
Impuesto al valor agregado - IVA		45.167	28.288
Otras		<u>34.953</u>	<u>56.663</u>
	US\$	<u><u>162.100</u></u>	<u><u>172.760</u></u>

(7) Inversión en Fideicomiso Mercantil

Un detalle de la inversión en fideicomiso mercantil al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

31 de diciembre del 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

				Información financiera						
		Saldo al 31 de diciembre		2010 (no auditada)			2009 (auditada)			
	%			Activos	Pasivos	Patrimonio	Activos	Pasivos	Patrimonio	
	Participación	2010	2009							
Fideicomiso Mercantil:										
Campaña del Norte	100,00%	US\$	2.954.848	2.792.778	4.097.757	2.248.152	1.849.605	5.507.955	1.940.151	3.567.804
Mirador del Bosque	100,00%		1.074.307	1.836.470	1.843.864	799.843	1.044.021	3.515.127	1.158.193	2.356.934
Balcones de Cumbayá	100,00%		983.122	1.646.219	1.804.428	110.213	1.694.215	2.207.964	360.892	1.847.072
Huancavilca Uno	-		-	2.964.983	-	-	-	3.794.747	293	3.802.708
La Balvina	-		20.000	20.000	3.959.418	2.009	3.957.409	-	-	-
La Palma	-		2.139	-	1.937.435	-	1.937.435	-	-	-
Inversión Conjunta	-		1.000	1.000	-	-	-	3.119.947	9.450	2.975.586
Armenia II - terreno y aportes	-		-	496.342	-	-	-	503.439	2.018	501.421
El Conde	-		-	50.717	-	-	-	49.375	-	49.375
Asociación Cuentas Participación										
Huancavilca Uno	-		-	500	-	-	-	-	-	-
		US\$	5.035.416	9.809.009						

(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El movimiento de la inversión en fideicomiso mercantil al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		2010					
		Saldo al 31 de diciembre del 2009	Aportes / adiciones	Ventas	Liquidación y restitución	Pérdida por disminución en valor de mercado de unidades de vivienda	Saldo al 31 de diciembre del 2010
						Ajustes	
Inversión en Fideicomiso							
Mercantil:							
Campaña del Norte	US\$	2.792.778	876.699	(714.463)	-	(166)	2.954.848
Mirador del Bosque		1.836.470	1.220.812	(1.982.975)	-	-	1.074.307
Balcones de Cumbayá		1.646.219	3.885	(355.745)	-	(311.237)	983.122
La Balvina		20.000	-	-	-	-	20.000
La Palma		-	2.139	-	-	-	2.139
Inversión Conjunta		1.000	-	-	-	-	1.000
Huancavilca I y III		2.964.983	1.327.504	(4.292.487)	-	-	-
Armenia II		496.342	5.561	-	(501.903)	-	-
El Conde		50.717	-	-	-	(50.717)	-
Asociación Cuentas Participación		-	-	-	-	-	-
Huancavilca Uno		500	-	-	-	(500)	-
Araucarias de Quitumbe		-	1.033.532	(905.955)	-	(127.577)	-
	US\$	<u>9.809.009</u>	<u>4.470.132</u>	<u>(8.251.625)</u>	<u>(501.903)</u>	<u>(438.980)</u>	<u>5.035.416</u>
2009							
		Saldo al 31 de diciembre del 2008	Aportes / adiciones	Ventas	Liquidación y restitución	Pérdida por disminución en valor de mercado de unidades de vivienda	Saldo al 31 de diciembre del 2009
						Ajustes	
Inversión en Fideicomiso							
Mercantil:							
Campaña del Norte	US\$	2.370.895	1.235.719	(813.836)	-	-	2.792.778
Mirador del Bosque		1.432.202	3.067.899	(2.663.631)	-	-	1.836.470
Balcones de Cumbayá		1.889.784	1.669.086	(1.912.651)	-	-	1.646.219
Huancavilca I y III		-	2.987.419	(22.436)	-	-	2.964.983
La Balvina		-	20.000	-	-	-	20.000
Inversión Conjunta		1.000	-	-	-	-	1.000
Armenia II		494.141	2.201	-	-	-	496.342
El Conde		50.717	-	-	-	-	50.717
Asociación Cuentas Participación		-	-	-	-	-	-
Huancavilca Uno		500	-	-	-	-	500
Araucarias de Quitumbe		243.563	484.757	(728.320)	-	-	-
	US\$	<u>6.482.802</u>	<u>9.467.081</u>	<u>(6.140.874)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.809.009</u>

En el año 2010 la Compañía en base a un análisis preparado por la gerencia de proyectos y gerencia comercial registró en los resultados del ejercicio una pérdida por US\$438.980 que corresponde a la disminución en el valor de mercado de algunas unidades de vivienda mantenidas para la venta.

Fideicomiso Mercantil Campaña del Norte, se constituyó 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 del fideicomiso.

El Fideicomiso Mirador del Bosque se constituyó mediante escritura pública celebrada el 5 de noviembre del 2003 su objeto es el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario. La Compañía es constituyente y beneficiaria del fideicomiso.

(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Fideicomiso Balcones de Cumbayá, se constituyó mediante escritura pública de 22 de julio de 1998 y fue inscrito 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 de 2006 la Compañía adquirió la primera etapa en cesión de derechos y sucesivamente, las etapas dos y tres. La Compañía es constituyente y beneficiaria del fideicomiso.

Fideicomiso La Palma, se constituyó el 5 de agosto del 2002 y corresponde a derechos fiduciarios sobre el lote No. 7 ubicado en la parroquia de San Antonio de Pichincha; su objeto es mantener la propiedad de bienes inmuebles asignados al mismo. El Fideicomiso actúa como tradente bajo la condición de que entrega el o los lotes de terreno y se desvincula del fideicomiso nuevo creado, sin derecho a beneficio.

El Fideicomiso Huancavilca Uno, se constituyó mediante escritura pública el 9 de febrero de 2000 y fue inscrito en el Registro de la Propiedad el 6 de julio de 2000, siendo su objeto social la administración de inmuebles. La Compañía fue beneficiaria del 61,37% de los derechos fiduciarios adquiridos en el año 2009, según la negociación integral con 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 donde se desarrolla El Proyecto Inmobiliario Ciudad Huancavilca.

El 23 de diciembre del 2010 mediante convenio de aporte al Fideicomiso Huancavilca III, la Compañía efectúa el aporte del 61,37% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Ciudad Huancavilca Uno. Mediante contrato de compraventa celebrado el 28 de diciembre del 2010 la Compañía efectúa la venta de derechos fiduciarios del Fideicomiso Huancavilca III a Inmobiliaria Rigoletto S. A. por US\$5.010.000 que corresponde a un lote de terreno de 209.052,15 metros cuadrados ubicado en la calle Casoarina (calle 23 NE) y avenida Francisco de Orellana (Eje vial norte – sur), parroquia Tarquí, cantón Guayaquil.

(8) Construcciones en Proceso

Un detalle de las construcciones en proceso al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Estancia de la Armenia	US\$	137.108	656.137
Fideicomiso Armenia I		-	41.222
Fideicomiso Armenia II		-	139.569
La Balvina		-	99.869
	US\$	<u>137.108</u>	<u>936.797</u>

(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(9) Muebles, Maquinarias y Equipos

Un resumen y movimiento de los muebles, maquinarias y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		2010		
		Saldo al 31 de diciembre del 2009	Adiciones	Saldo al 31 de diciembre del 2010
Maquinarias y equipos	US\$	504.753	-	504.753
Muebles y enseres		85.677	123	85.800
Equipo electrónico		1.151	-	1.151
Equipos de oficina		22.361	169	22.530
Equipos de computación		67.400	3.828	71.228
Instalaciones y adecuaciones		235	-	235
Vehículos		49.513	-	49.513
		<u>731.090</u>	<u>4.120</u>	<u>735.210</u>
Menos depreciación acumulada		<u>423.343</u>	<u>67.206</u>	<u>490.549</u>
	US\$	<u>307.747</u>	<u>(63.086)</u>	<u>244.661</u>
		2009		
		Saldo al 31 de diciembre del 2008	Adiciones	Saldo al 31 de diciembre del 2009
Maquinarias y equipos	US\$	486.044	18.708	504.752
Muebles y enseres		85.074	604	85.678
Equipo electrónico		1.151	-	1.151
Equipos de oficina		22.361	-	22.361
Equipos de computación		63.942	3.458	67.400
Instalaciones y adecuaciones		235	-	235
Vehículos		49.513	-	49.513
		<u>708.320</u>	<u>22.770</u>	<u>731.090</u>
Menos depreciación acumulada		<u>350.108</u>	<u>73.235</u>	<u>423.343</u>
	US\$	<u>358.212</u>	<u>(50.465)</u>	<u>307.747</u>

(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.
Notas a los Estados Financieros Individuales
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(10) Gastos Diferidos

Un detalle de los gastos diferidos al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Publicidad prepagada	US\$	483.849	483.849
Adecuaciones e instalaciones		59.936	59.936
Software		55.911	40.256
Gastos de viaje		-	22.158
Gastos preoperativos		-	16.986
		<u>599.696</u>	<u>623.185</u>
Amortización acumulada		<u>(530.339)</u>	<u>(393.874)</u>
	US\$	<u>69.357</u>	<u>229.311</u>

El movimiento de los gastos diferidos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año, neto de amortización acumulada	US\$	229.311	259.056
Adiciones		15.655	1.680
Amortización del año		<u>(175.609)</u>	<u>(31.425)</u>
Saldo al final del año, neto de amortización acumulada	US\$	<u>69.357</u>	<u>229.311</u>

(11) Otros Activos

Un detalle de los otros activos al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Seguros	US\$	-	7.355
Intereses y costos financieros de proyectos		-	146.189
Terreno		501.903	-
Construcciones en curso largo plazo		<u>191.884</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>693.787</u>	<u>153.544</u>

Al 31 de diciembre del 2010 el saldo de otros activos incluye US\$501.903 que corresponde a un inmueble compuesto por los lotes de terreno números dos, tres y cuatro de la subdivisión del lote número nueve, situado en la parroquia de Conocoto. La Compañía no tiene previsto realizar proyectos inmobiliarios sobre este inmueble en el corto plazo. Las construcciones en curso por US\$191.884 corresponden a las mejoras efectuadas sobre este inmueble.

(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El saldo al 31 de diciembre del 2009 de intereses y costos financieros de proyectos corresponde a comisiones cobradas por Banco Pichincha C. A. (aplicable 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..

(12) Vencimientos Circulantes de la Deuda a Largo Plazo

Un detalle de los vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

<u>Acreedor</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés anual</u>		2010		
				<u>Valor</u>	<u>Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo</u>	<u>Deuda a largo plazo</u>
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA	30-10-11	3,15%	US\$	1.887.024	972.325	914.699
Banco Pichincha C. A. (nota 19)	27-10-13	9,00%		<u>1.099.876</u>	<u>218.145</u>	<u>881.731</u>
			US\$	<u>2.986.900</u>	<u>1.190.470</u>	<u>1.796.430</u>

<u>Acreedor</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés anual</u>		2009		
				<u>Valor</u>	<u>Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo</u>	<u>Deuda a largo plazo</u>
Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas - ISSFA	30-10-11	3,15%	US\$	2.916.975	1.001.138	1.915.837
Banco Pichincha C. A. (nota 19)	27-10-13	9,00%		<u>1.318.023</u>	<u>218.149</u>	<u>1.099.874</u>
			US\$	<u>4.234.998</u>	<u>1.219.287</u>	<u>3.015.711</u>

(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(13) Documentos por Pagar

Al 31 de diciembre del 2010 documentos por pagar incluye US\$566.701 por préstamo concedido por Banco General Rumiñahui S. A. que venció el 8 de julio del 2011 y devenga una tasa de interés anual del 9,76% (US\$830.828 que vence en abril del 2010 y devenga una tasa de interés entre el 8,95% y 9,11% en el 2009); US\$400.000 por préstamos recibidos de ocho personas naturales que vencen en diciembre del 2011 y devengan una tasa de interés anual del 8%. Además en el año 2009 documentos por pagar incluye US\$2.534.332 por préstamos concedidos por el Fideicomiso de Inversión Conjunta que devengan tasas de interés anual entre el 10% y 10,97% que fueron cancelados en el año 2010; y, US\$131.384 por préstamo concedido por Banco Pichincha Panamá S. A. que no genera intereses y que fue cancelado en el año 2010.

(14) Cuentas por Pagar

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Proveedores	US\$	842.731	674.032
Contratistas		<u>350</u>	<u>3.812</u>
	US\$	<u>843.081</u>	<u>677.844</u>

Al 31 de diciembre del 2010 el saldo de cuentas por pagar proveedores por US\$842.731 (US\$674.032 en el 2009), corresponde principalmente pagos a realizarse relacionados con los proyectos de desarrollo inmobiliario que se encuentran en ejecución, a través de anticipos de fondos de obra a devengar en los meses subsiguientes.

(15) Otras Cuentas por Pagar

Un resumen de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Anticipos de clientes	US\$	902.050	578.133
Compañías relacionadas (nota 19)		135.000	-
Fondo rotativo - proyectos inmobiliarios		10.271	70.133
Publicidad		80.508	159.038
Aportes y préstamos del IESS		18.358	9.580
Beneficios sociales		11.874	8.848
Contratistas		12.110	11.941
Honorarios		10.810	6.555
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		14.031	8.967
Impuesto al valor agregado - IVA		8.675	2.185
Intereses por pagar		16.399	24.664
Otros		<u>405.470</u>	<u>80.632</u>
	US\$	<u>1.625.556</u>	<u>960.676</u>

(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Al 31 de diciembre del 2010 anticipos de clientes por US\$902.050 (US\$578.133 en el 2009) corresponden a valores recibidos de clientes en calidad de anticipo para adquirir derechos fiduciarios afincados en unidades de vivienda en los proyectos inmobiliarios ejecutados a través de los fideicomisos.

Otras cuentas por pagar otros por US\$405.470 al 31 de diciembre del 2010, incluye US\$360.000 por entregas efectuadas por una parte relacionada, la cual no tiene vencimiento y no devenga intereses.

(16) Reserva para Pensiones de Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

Según se indica en la nota 1(l), todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución tienen derecho a jubilación patronal. A partir del año 2010 la Compañía acumula este beneficio en base a estudios anuales efectuados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en dichos estudios, el método actuarial utilizado es el de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$30 o US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS y un máximo igual al salario básico unificado del último año y 25 años de servicio sin edad mínima de retiro; y como principales premisas el 6,50% como tasa de descuento, 2% como tasa de incremento de pensiones, 4,90% como tabla de rotación promedio, 7.8 veces de vida laboral promedio remanente y el 2,40% como tasa de crecimiento de sueldos.

El movimiento de la reserva para pensiones de jubilación patronal y bonificación por desahucio por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		Jubilación patronal	Indemnización por desahucio	Total
Saldo al inicio y final del año 2009	US\$	-	-	-
Provisión con cargo resultados		<u>42.154</u>	<u>9.793</u>	<u>51.947</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	US\$	<u>42.154</u>	<u>9.793</u>	<u>51.947</u>

Al 31 de diciembre del 2010, de acuerdo al estudio actuarial contratado por la Compañía, el cual cubre a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal, para cumplir obligaciones futuras asciende a US\$42.154.

(17) Restricciones

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal, un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Reserva por Revalorización

El saldo de la reserva por revalorización del patrimonio (cuenta que registró el efecto de la corrección monetaria por el índice de inflación e índice especial de corrección de brecha entre los índices de inflación y devaluación de las cuentas patrimoniales hasta abril del 2000, fecha de adopción del U.S. dólar como moneda de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador) no puede distribuirse a los accionistas ni utilizarse para incrementar el capital acciones, pero puede ser utilizado para compensar los saldos deudores de las cuentas patrimoniales.

(18) Impuesto a la Renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana aplicable para el año 2010 es el 25%. Los dividendos que se distribuyen con cargo a utilidades gravadas a la tasa del 25% no están sujetos a impuestos adicionales, siempre que los beneficiarios de los mismos sean sociedades no domiciliadas en paraísos fiscales o personas naturales no residentes en Ecuador.

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones establece una reducción progresiva en la tarifa del impuesto a la renta para las sociedades constituidas en Ecuador que obtengan ingresos gravables. La reducción progresiva de la tarifa del impuesto a la renta se aplicará como sigue:

- Ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%.
- Ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será del 23%.
- A partir del ejercicio fiscal 2013, la tarifa impositiva será del 22%.

El gasto por impuesto a la renta difiere del que resultaría de aplicar la tasa impositiva corporativa ecuatoriana del 25% a la utilidad antes de impuesto a la renta, debido a lo siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	US\$	(2.617.275)	(647.418)
Más (menos):			
Gastos no deducibles		937.839	8.360
Deducciones especiales		<u>(35.043)</u>	<u>(29.847)</u>
Base imponible	US\$	<u>(1.714.479)</u>	<u>(668.905)</u>
Impuesto a la renta, estimado	US\$	<u>-</u>	<u>-</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (gasto)	US\$	<u>92.382</u>	<u>-</u>

El gasto de impuesto a la renta de US\$92.382 en el año que terminó el 31 de diciembre del 2010 corresponde al anticipo mínimo de impuesto a la renta (véase nota 1-m).

El movimiento de otras cuentas por cobrar - impuesto a la renta al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	US\$	81.164	75.471
Impuesto a la renta del año		(92.382)	-
Recuperación de impuestos		(16.137)	-
Anticipo de impuesto a la renta		86.689	-
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente		<u>2.409</u>	<u>5.693</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>61.743</u>	<u>81.164</u>

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004, se estableció con vigencia a partir del año 2005, las normas que deben aplicar las compañías para la determinación de los precios de transferencia en sus transacciones con partes relacionadas. Mediante Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 242 del 29 de diciembre de 2007, con vigencia para el ejercicio fiscal 2008, las mencionadas normas son ratificadas y ampliadas. En complemento con las disposiciones vigentes el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008 y reformada por las resoluciones NAC-DGER2008-1301 publicada en el Registro Oficial 452 del 23 de octubre de 2008 y NAC-DGERCGC09-00286 publicada en el Registro Oficial 585 de 7 de mayo de 2009, ha dispuesto que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los cinco millones de dólares (US\$5.000.000) deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. Complementariamente la mencionada Resolución No. NAC-DGER2008-0464 establece que la Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar (mediante requerimientos de información) a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley.

La Compañía no tiene transacciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior; durante los años 2010 y 2009 ha realizado transacciones únicamente con partes relacionadas locales y es opinión de la Administración que la Compañía no está requerida a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Al 31 de diciembre del 2010 se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los ejercicios impositivos del 2008 al 2010. Los estados financieros adjuntos no registran pasivo alguno que podría ser requerido como resultado de una eventual revisión por parte de las autoridades tributarias de los ejercicios abiertos a revisión.

Mediante Resolución No. 117012010RREC000844 de 22 de enero de 2010 la Administración Tributaria resolvió aceptar la solicitud de devolución de pago en exceso por concepto de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2008, debido a lo cual se reconoce el derecho a la Compañía para que se le reintegre el valor de US\$16.135 de retenciones en la fuente que exceden al impuesto causado de dicho ejercicio fiscal, más los respectivos intereses calculados a partir del 3 de agosto del 2009. Además la Compañía podrá utilizar en los próximos cinco años como crédito tributario para el impuesto a la renta la diferencia entre el anticipo pagado en exceso y el impuesto causado por un valor de US\$59.334.

(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Mediante Orden de Determinación No. 2011170016 del 7 de febrero del 2011, el Servicio de Rentas Internas inició el proceso de determinación tributaria por concepto de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2007.

Con fecha 18 de agosto del 2009, el Servicio de Rentas Internas inició el proceso de determinación tributaria por concepto de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2006. El 17 de agosto del 2010 la Compañía fue notificada con el Acta de Determinación No. 17201001000232, en la que la Administración Tributaria determinó el valor de la obligación tributaria a cargo del contribuyente por US\$407.749. La Compañía impugnó esta resolución ante el Tribunal Distrital de lo Fiscal No.1 el 4 de abril del 2011. Además, mantiene una garantía bancaria por US\$40.775 a favor del Servicio de Rentas Internas para garantizar el pago del afianzamiento del proceso legal administrativo de acuerdo con dicha acta de determinación.

Con fecha 21 de abril del 2009, el Servicio de Rentas Internas inició el proceso de determinación tributaria por concepto de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2005. El 20 de abril del 2010 la Compañía fue notificada con el Acta de Determinación No. 1720100100073, en la que la Administración Tributaria determinó el valor de la obligación tributaria a cargo del contribuyente por US\$314.081. La Compañía impugnó esta resolución ante el Tribunal Distrital de lo Fiscal No. 1 el 1 de diciembre del 2010. Además, mantiene una póliza de garantía judicial por US\$31.408 a favor del Servicio de Rentas Internas en calidad de beneficiario para garantizar el afianzamiento del proceso legal administrativo de acuerdo con el acta de determinación.

(19) Saldos y Transacciones con Compañías y Partes Relacionadas

Un detalle de los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ventas:			
Inmobiliaria Rigoletto S. A.	US\$	5.080.000	1.740.040
Consortio del Pichincha CONDELPI S. A.		29.990	-
Mirador del Bosque		4.298	48.738
Acaucarias de Quitumbe		2.927	27.521
Campiña del Norte		3.966	47.895
Banco Pichincha C. A.		273	405
Huancavilca Uno y III		-	29.923
	US\$	<u>5.121.454</u>	<u>1.894.522</u>
Otros ingresos (egresos) - Inmobiliaria Rigoletto S. A.	US\$	<u>25.232</u>	<u>-</u>
Costo de las ventas - Inmobiliaria Rigoletto S. A.	US\$	<u>4.292.487</u>	<u>-</u>
Gastos:			
Gastos de administración y ventas:			
Servicios Explenium	US\$	45.000	-
Consortio del Pichincha CONDELPI S. A.		438	-
Inmobiliaria Rigoletto S. A.		88	-
Banco Pichincha C. A.		269.966	143.764
Fideicomiso de Inversión Conjunta		286.853	226.019
	US\$	<u>602.345</u>	<u>369.783</u>

En el año 2010 el monto de ventas a Inmobiliaria Rigoletto S. A. incluye la venta de derechos fiduciarios que mantenía como activo subyacente un lote de terreno compuesto de 209.052,15 metros cuadrados y que forma parte del desarrollo Inmobiliario Ciudad Huancavilca por US\$5.010.000, cuyo costo en libros ascendía a US\$4.292.487, lo que origina una utilidad de US\$717.513. El precio de venta de la transferencia se basa en avalúo practicado por un especialista de fecha 29 de enero del 2009.

En el año 2009 el monto de ventas corresponde a: i) venta de derechos fiduciarios del lote de terreno No. 5 del fideicomiso mercantil Campiña del Norte a Inmobiliaria Rigoletto S. A. por US\$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, ii) venta de derechos fiduciarios del lote de terreno manzana 2530 del Fideicomiso Huancavilca Uno a Inmobiliaria Rigoletto S. A. por US\$492.750, conforme lo estipula el contrato de compraventa de derechos y la escritura de cesión de derechos fiduciarios del 30 de noviembre del 2009.

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2010 y 2009 son los siguientes:

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cuentas por cobrar - clientes:			
Fideicomiso Huancavilca III	US\$	695.020	719.282
Inmobiliaria Rigoletto S. A.		292.961	134.682
Otras		-	8.306
	US\$	<u>987.981</u>	<u>862.270</u>
Cuentas por pagar - Inmobiliaria Rigoletto S. A.	US\$	<u>135.000</u>	<u>-</u>
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo:			
Banco Pichincha C. A.	US\$	<u>218.145</u>	<u>218.149</u>
Deuda a largo plazo:			
Banco Pichincha C. A.	US\$	<u>881.731</u>	<u>1.099.874</u>
Documentos por pagar:			
Fideicomiso de Inversión Conjunta	US\$	<u>-</u>	<u>2.204.332</u>

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 los saldos de cuentas por cobrar y por pagar no devengan intereses y no tienen vencimiento.

Un detalle de las cuentas por cobrar a Fideicomiso Huancavilca III al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Honorarios por publicidad y promoción, cartera, construcción, diseño y ventas de años anteriores	US\$	521.790	521.790
Saldo de préstamos		94.528	108.224
Reembolso de gastos de años anteriores		<u>78.702</u>	<u>89.268</u>
	US\$	<u>695.020</u>	<u>719.282</u>

Al 31 de diciembre del 2010 las cuentas por cobrar a Inmobiliaria Rigoletto S. A. por US\$292.961 corresponden a honorarios por diseño y costos de construcción del proyecto Inmobiliario Riosol. Al 31 de diciembre del 2009 corresponde a la venta y cesión de derechos fiduciarios del Fideicomiso Campiña del Norte por US\$134.682.

(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(20) Garantías

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 las garantías entregadas por la Compañía son las siguientes:

<u>Descripción</u>		2010	
		<u>Valor en dólares</u>	<u>Beneficiario acreedor</u>
Hipoteca abierta de las casas 28, 29, 32, 35, 36, 37, Etapas 1 y 2 Conjunto Habitacional Mirador del Bosque	US\$	296.426	Banco General Rumiñahui S. A.
Hipoteca abierta del Lote No. 1 y 2 del Proyecto Habitacional La Campiña		3.367.820	Banco Pichincha C. A.
Avales Comex		2.373.587	Banco Pichincha C. A.
Avales a favor del ISSFA en garantía compra de derechos fiduciarios Huancavilca		<u>1.887.024</u>	Banco Pichincha C. A.
	US\$	<u>7.924.857</u>	
<u>Descripción</u>		2009	
		<u>Valor en dólares</u>	<u>Beneficiario acreedor</u>
Hipoteca Abierta Lote terreno No. 8 denominado Rancho Z	US\$	880.533	Banco General Rumiñahui S. A.
Prenda Comercial del 50% derechos fiduciarios		2.300.000	Banco General Rumiñahui S. A.
Hipoteca Abierta Lote No. 1 y 2 Proyecto Habitacional La Campiña		3.367.820	Banco Pichincha C. A.
Avales Comex		686.024	Banco Pichincha C. A.
Fianzas Banktrad		189.170	Banco Pichincha C. A.
Avales a favor del ISSFA en garantía compra de derechos fiduciarios Huancavilca		<u>2.916.975</u>	Banco Pichincha C. A.
	US\$	<u>10.340.522</u>	

(Continúa)

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(21) Compromisos

Los principales compromisos por contratos suscritos con clientes vigentes al 31 de diciembre del 2010 son los siguientes:

<u>Clientes</u>	<u>Objeto</u>	<u>Fecha inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>
Mirador Bosque II	Contrato de gerencia de proyecto	19-10-07	Al término de la obra
Mirador Bosque II	Contrato de construcción	28-09-09	Al término de la obra
Quitumbe	Contrato de construcción	31-07-09	Al término de la obra
Campaña del Norte	Contrato de construcción	15-01-10	Al término de la obra
Balcones de Cumbayá	Contrato de comercialización y ventas	1-03-07	Al término de la obra
Balcones de Cumbayá	Contrato de construcción	1-03-07	Al término de la obra
Balcones de Cumbayá	Contrato de gerencia de proyecto	1-03-07	Al término de la obra
Inmobiliaria Rigoletto S. A.	Contrato de diseño	28-05-10	Al término de la obra
Inmobiliaria Rigoletto S. A.	Contrato de construcción	5-09-10	Al término de la obra

(22) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2010 el saldo de cuentas por cobrar – clientes, incluye US\$138.514 (US\$112.254 en el 2009) cuya recuperación se encuentra en procesos judiciales. A criterio de la Administración de la Compañía y sus asesores legales dichos valores son recuperables.

Al 31 de diciembre del 2010 la Compañía se encuentra defendiendo diez juicios laborales instaurados por ex-empleados, y cuyo monto se aproxima a US\$146.000. Los estados financieros adjuntos no registran pasivo alguno que podría ser requerido de conocerse el resultado final de este asunto.

(23) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de estos estados financieros (17 de mayo del 2011) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A. pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, y no se hayan revelado en los mismos.

(24) Diferencia entre Registros Contables y Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2010 los registros contables de la Compañía difieren de los estados financieros adjuntos, debido a ciertas reclasificaciones que fueron incluidos en los estados financieros para propósitos de presentación:

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S. A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Saldos según registros contables	Reclasificaciones		Saldos según estados financieros
			Débitos	Créditos	
Balance general individual:					
Activos circulantes:					
Cuentas por cobrar - clientes, neto	US\$	1.978.967	598.720	-	2.577.687
Inversión en fideicomiso mercantil, neto		4.664.180	585.037	213.801	5.035.416
Construcciones en proceso		639.860	-	502.752	137.108
Terrenos		501.903	-	501.903	-
Otros activos		-	693.787	-	693.787
Inversiones a largo plazo		585.037	-	585.037	-
Pasivos circulantes:					
Otras cuentas por pagar		1.551.505	-	74.051	1.625.556
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo		972.327	-	218.143	1.190.470
Pasivos a largo plazo:					
Deuda a largo plazo		2.014.573	218.143	-	1.796.430