

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A la Junta de Accionistas de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA  
CONSTRUECUADOR S.A. :**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., al 31 de diciembre de 2000 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, evolución patrimonial y cambios en la posición financiera por el ejercicio anual terminado a esa fecha. Los estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basada en la auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo a las normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y ejecutada con el fin de obtener una razonable seguridad de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base a pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones contables importantes hechas por la Administración, así como un análisis de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A. al 31 de diciembre de 2000, sus resultados de operación y flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Como se menciona en las Notas 2 a), y b), con la promulgación de la Ley para la Transformación Económica del Ecuador el día 13 de marzo del año 2000, se estableció el cambio de unidad monetaria, mediante canje de los sucres en circulación con dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1. En dicha ley se establece que, a partir del 1 de abril de 2000, los registros contables se expresan en dólares de los Estados Unidos de América. Previo a ello, los estados financieros en sucres al 31 de marzo de 2000 fueron convertidos a dólares en función de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, por la cual, los saldos en sucres de los activos y pasivos no monetarios de los estados financieros y el patrimonio han sido ajustados considerando la brecha existente entre la inflación y la devaluación acumuladas hasta el 31 de marzo de 2000, de forma que los saldos se presenten actualizados como si hubiesen

sido registrados en dólares históricos. El efecto de los ajustes efectuados se refleja en las cuentas "reexpresión monetaria" en el patrimonio y "resultado por exposición a la inflación" en los resultados del ejercicio.

5. Los precios de los bienes y servicios en el Ecuador, entre el 1 de abril y el 31 de diciembre de 2000, continuaron con un proceso de ajuste, que ha determinado que el índice de precios al consumidor en el periodo citado se haya incrementado en el 48%. Se estima que el índice de inflación se reducirá gradualmente en los próximos meses, al mismo tiempo que se produzca una reactivación económica. No se puede estimar razonablemente la evolución de la economía ecuatoriana y su incidencia en la situación financiera y actividades de la Compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.
  
6. El Informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

Quito, 27 de marzo de 2001

AUDITOR INDEPENDIENTE

C.P.A. Ing. Hernán Sánchez V.  
Matrícula 22.459

Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE-254

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

**Por el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2000**  
*(En dólares de los Estados Unidos de América)*

<b>ACTIVOS</b>		<b>PASIVOS</b>	
<b>Activos Corrientes</b>		<b>Pasivo Corriente</b>	
Efectivo y Equivalentes ( Nota 3 )	80,764	Obligaciones Financieras ( Nota 8 )	736,835
Inversiones Temporales	4,782	Cuentas por Pagar	603,656
Cuentas por Cobrar	1,076,556	Proveedores y Contratistas ( Nota 9 )	108,187
Clientes ( Nota 4 )	920,009	Impuestos por Pagar	108,686
Anticipos y Avances	80,070	Cuentas por Pagar relacionada ( Nota 10 )	192,565
Impuestos Anticipados	56,986	Otras cuentas por pagar ( Nota 11 )	<u>194,218</u>
Deudores Varios	<u>19,491</u>	Pasivos Acumulados	75,380
Gastos pagados por anticipado	9,279	<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b><u>1,415,871</u></b>
Inventarios de Materiales y Herramientas	64,740	<b>Pasivo a Largo Plazo</b>	
Terrenos y Obras en Ejecución - Netos de Anticipos de Clientes - ( Nota 5 )	<u>620,121</u>	Obligaciones Largo plazo ( Nota 13 )	475,000
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>1,856,241</b>	<b>Total Pasivos</b>	<b><u>1,890,871</u></b>
Activos Fijos netos ( Nota 6 )	95,849	<b>PATRIMONIO NETO</b>	282,288
Intangibles y Cargos Diferidos ( Nota 7 )	221,069		
<b>Total de Activos:</b>	<b><u>2,173,159</u></b>	<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b><u>2,173,159</u></b>

*Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros*

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

**ESTADO DE RESULTADOS**

**Por el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2000**

*(En dólares de los Estados Unidos de América)*

**INGRESOS**

**INGRESOS OPERACIONALES** **1,639,390**

<i>Ventas de terrenos</i>	<i>1,119,133</i>
<i>Contratos de Construcción</i>	<i>269,600</i>
<i>Servicios de Asesoría</i>	<u><i>250,658</i></u>

**Menos COSTO DE VENTAS ( Terrenos y contratos** **(1,088,214)**

**Menos : GASTOS DE OPERACIÓN** **(662,857)**

<i>Gastos de Administración</i>	<i>328,347</i>
<i>Gastos de Ventas</i>	<i>77,348</i>
<i>Gastos Guayaquil</i>	<i>17,070</i>
<i>Gastos Financieros y Otros</i>	<u><i>240,091</i></u>

**Más: INGRESOS EXTRAORDINARIOS** **68,311**

**Más: Resultado por Exposición a la Inflación** **75,978**

**RESULTADO DEL EJERCICIO** **32,608**

*Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros*

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**Por el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2000**  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Movimientos	Capital Social	Reserva Legal	Capital Adicional Reserva Reval. Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados	Utilidad/Pérdida Ejercicio	Total
	(Nota 14)	(Nota 15)					
Saldo Inicial 1 de enero de 1999	64,000	40	228,667		(126,043)		166,664
Aumento de Capital	33,600						33,600
Ajustes de años anteriores			24,646	(67,468)	(13,388)		(56,210)
Reversión Compensación RRP con RM			(163,672)	163,672			
Corrección Monetaria a marzo de 2000 Patrimonio			61,449		(41,357)		20,092
Ajustes por Brecha a Diciembre de 1999 Patrimonio			200,766	(149,845)	(51,735)		(815)
Activos Fijos				35,833			35,833
Inventarios y Obras				36,271			36,271
Otros Activos				37,747			37,747
Ajustes por Brecha a Marzo de 2000 Patrimonio			(16,166)		2,112		(14,054)
Resultado del Ejercicio 2000						32,609	32,609
Apropiación de 15% Trabajadores						(9,449)	(9,449)
<b>Total al 31 de diciembre de 1999</b>	<b>97,600</b>	<b>40</b>	<b>335,691</b>	<b>56,209</b>	<b>(230,412)</b>	<b>23,159</b>	<b>282,288</b>

*Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros*

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

*Por el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2000*

*(En dólares de los Estados Unidos de América)*

**FLUJO USADO EN LAS OPERACIONES**

<i>Ingresos Netos de cuentas por cobrar</i>	<i>1,206,597</i>
<i>Efectivo pagado a proveedores y empleados</i>	<i>(1,482,854)</i>
<b><i>Flujo Usado en Operaciones</i></b>	<b><u><u><i>(276,258)</i></u></u></b>

**FLUJO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION**

<i>Adquisición de activos fijos y otros activos</i>	<i>72,591</i>
<b><i>Total Flujo Neto Usado en Inversión</i></b>	<b><u><u><i>(72,591)</i></u></u></b>

**FLUJO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

<i>Préstamos Bancarios netos recibidos</i>	<i>360,773</i>
<i>Financiación recibida de relacionada</i>	<i>126,346</i>
<i>Gastos financieros pagados</i>	<i>(76,897)</i>
<b><i>Total Flujo de Financiamiento</i></b>	<b><u><u><i>410,223</i></u></u></b>

<b><i>Aumento del efectivo y equivalentes</i></b>	<b><u><u><i>61,375</i></u></u></b>
---	------------------------------------

<i>Efectivo al inicio del ejercicio</i>	<i>24,170</i>
---	---------------

<i>Efectivo al final del ejercicio</i>	<i>85,546</i>
--	---------------

<b><i>Aumento en el efectivo y sus equivalentes</i></b>	<b><u><u><i>61,375</i></u></u></b>
---	------------------------------------

*Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros*

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.**  
**Conciliación del resultado del año con el Flujo de**  
**efectivo usado en las operaciones**  
**Por el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2000**  
*(En dólares de los Estados Unidos de América)*

<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>32,608</b>
<i>Más/menos Movimientos que no representan movimiento de efectivo:</i>	
<i>Depreciaciones y amortizaciones</i>	88,481
<i>Resultado por Exposición a la Inflación</i>	(75,978)
<i>Gastos Financieros</i>	113,032
<i>Menos Aumento de cuentas por cobrar</i>	(657,346)
<i>Más Aumento de anticipos clientes</i>	156,242
<i>Más Aumento de Cuentas por Pagar</i>	202,216
<i>Más Aumento de Pasivos Acumulados</i>	5,761
<i>Menos ajustes patrimoniales</i>	(22,838)
<i>Menos aumento de inventarios</i>	(62,983)
<i>Menos Aumento de gastos prepagados</i>	(46,267)
<i>Menos Aumento de obras en Ejecución</i>	(9,187)
<b>Flujo Usado en las Operaciones</b>	<b><u>(276,258)</u></b>

*Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros*

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.**  
*Notas a los Estados Financieros*  
*Al 31 de diciembre de 2000*

**Nota 1.- Operaciones**

*La Compañía se constituyó en la ciudad de Quito en 1997 como Sociedad Anónima.*

*Actualmente la Compañía efectúa proyectos de construcción de vivienda de interés social en la zona sur de la Ciudad de Quito.*

*En los últimos años se ha presentado un deterioro económico progresivo caracterizado, por altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, reducción importante de la actividad económica del País y, por ende, disminución en el nivel de empleo. El 13 de marzo del 2000 el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de los sucres en circulación por dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de S/.25,000 por US\$1. Se estableció que, previo a la conversión de la contabilidad a dólares, las empresas deben ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000; dicho mecanismo de ajuste consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización".*

*Luego de este proceso de dolarización, los precios de los bienes y servicios transados localmente han continuado en un proceso de ajuste progresivo, lo cual ha determinado un incremento en el índice general de precios al consumidor del 48% entre abril y diciembre del 2000. Se estima que el ritmo de ajuste del índice de inflación se reducirá gradualmente en los próximos meses, y se prevé una recuperación de la actividad económica global del país. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía.*

*Los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta las circunstancias descritas.*

**Nota 2.- Resumen de las Principales Políticas Contables**

**a Bases fundamentales**

*Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado para inventarios, propiedad, planta y equipo, otros activos y patrimonio de acuerdo con las pautas de ajuste y conversión a dólares de los Estados Unidos de América establecidas en la NEC 17, según se describe más adelante.*

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares de los Estados Unidos de América no son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior, expresados en sucres. Por este motivo, la Compañía no cuenta con y no presenta en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NEC 1.

**b Ajuste y conversión a dólares de los Estados Unidos de América**

Las cuentas de la Compañía, que fueron llevadas en sucres hasta el 31 de marzo del 2000, han sido ajustadas y convertidas a dólares de los Estados Unidos de América mediante las pautas establecidas en la NEC 17 - "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajustes previos al proceso de conversión:

- Ajuste por inflación de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la Reexpresión monetaria) al 31 de marzo del 2000, aplicando el índice del 32,8118%.
- Reexpresión de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la Reexpresión monetaria) mediante la aplicación de un índice especial de corrección de brecha entre la inflación y devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense acumulada entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior, y el 31 de marzo del 2000.
- Conversión a dólares de los Estados Unidos de América de los saldos ajustados en la forma arriba indicada y de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio y de resultados del periodo terminado en dicha fecha; la conversión se efectúa a una tasa de cambio de S/.25,000=US\$1, establecida oficialmente.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el párrafo anterior son imputadas a la cuenta Reexpresión monetaria del patrimonio cuando éstos corresponden a la corrección del efecto de brecha entre inflación y devaluación acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999, y a la cuenta Resultado por exposición a la inflación (REI) del Estado de Resultados, cuando se trata del ajuste por inflación y reexpresión por corrección de brecha entre inflación y devaluación atribuible a los primeros tres meses del año 2000.

Los cargos a los resultados del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 originados en el costo de los bienes en existencia al cierre del ejercicio anterior vendidos o dados de baja durante el periodo, y la amortización o depreciación del periodo de otros activos también en existencia al 31 de diciembre de 1999 se basan en el valor histórico o reexpresado que dicho activos tenían al cierre del ejercicio anterior, de acuerdo con las normas contables que rigieron a dicha fecha.

*Debido a que, según lo establecido en la NEC 17 la contabilidad en dólares se inició con base en la conversión de los saldos en sucres al 31 de marzo del 2000, ajustados en la forma arriba indicada, la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares para todos los saldos (en sucres) al inicio del ejercicio de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio ni para los movimientos registrados en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000. Por este motivo, para fines de información en los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, la Compañía asignó equivalentes estimados en dólares a los referidos saldos iniciales y a los movimientos del periodo expuestos en dichos estados, calculados a la tasa de cambio de S/.25,000 por US\$1.*

#### **c Terrenos**

*Al 31 de diciembre de 2000, el lote de terreno se encuentra registrado al costo revalorizado hasta el año 1998 en base al porcentaje de ajuste determinado con la variación porcentual del Índice General de Precios al Consumidor proporcionado por el INEC para 1998 del 45%. En esta partida se encuentran capitalizados intereses de acuerdo a las Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 10 y la diferencia de cambio de los prestamos incurridos para la adquisición del mismo, conforme al tratamiento alternativo permitido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 7, en relación al tratamiento de las diferencias de cambio de moneda extranjera.*

*La Administración considera que el valor de los terrenos al 31 de diciembre de 1999 no deben reexpresarse para no exceder a su valor de realización.*

*Los costos de urbanismo terminado se imputan a los lotes en función de las áreas en metros cuadrados. En el caso de los lotes que se han transferido, la porción del costo correspondiente se carga a los resultados.*

#### **d Obras en Ejecución**

*Incluyen los costos incurridos en obras de vivienda y urbanismo en los lotes de Girasoles, ajustados por corrección monetaria y aplicados NEC 17 hasta el 31 de marzo de 2000. A estos costos se añaden los costos financieros correspondientes. El valor ajustado de estas obras en curso no excede su valor de mercado.*

*Los costos incurridos en el Proyecto El Conde se registran al costo ajustado por inflación al 31 de diciembre de 1999, más los costos financieros que le corresponden. La Administración considera que con el objeto de que no se supere el valor de mercado los costos incurridos no sean incrementados con los ajustes previstos por NEC 17.*

*El costo de cada una de las obras vendidas, se determina por el valor contable, antes del ajuste por corrección monetaria del año, utilizando el método de contabilización de contratos de construcción por obra terminada, luego de provisionar los costos necesarios para su finalización.*

*Por el uso de este método en los estados financieros se presenta el valor de las obras terminadas menos los anticipos entregados por los clientes al cierre del ejercicio.*

**e Pagos Anticipados**

*Los gastos pagados por anticipado se expresan a su costo histórico.*

*Los gastos de venta pagados por anticipado se cargan a resultados conforme se van reconociendo los ingresos de los contratos de cada cliente.*

**f Propiedades y Equipos**

*Se registra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.*

*En el momento de una venta o retiro, el valor del costo revalorizado del bien y su depreciación acumulada se descargan de las cuentas correspondientes. Los activos totalmente depreciados son dados de baja siguiendo el mismo procedimiento. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan los resultados del año.*

*La depreciación se registra contra los costos y gastos del ejercicio utilizando el método de línea recta y las tasas previstas en el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, y en el caso de depreciaciones aceleradas en función de los porcentajes autorizados por la Administración Tributaria. La Compañía considera que el método de depreciación y las tasas utilizadas son adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada. De acuerdo con el procedimiento adoptado, los cargos por depreciación sobre los incrementos por revalorización y NEC 17 se llevan a resultados a partir del ejercicio siguiente a aquél en el cual se registra la reexpresión.*

*La depreciación correspondiente al periodo comprendido entre enero y marzo del 2000 se basa en los valores en sucres y sus respectivas reexpresiones hasta el 31 de diciembre de 1999 convertidos a dólares a la tasa de S/.25,000 por US\$1.*

*El saldo neto reexpresado de las propiedades, planta y equipo no excede, en su conjunto, el valor de realización del rubro.*

**g Intangibles y cargos Diferidos**

*Adecuaciones, Intangibles, Gastos de Organización y Preoperación se registran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la amortización acumulada.*

*La amortización de los estas partidas se efectúa en periodos de 5 y10 años.*

*De la misma forma, el saldo de la diferencia de cambio activada hasta el 31 de diciembre de 1999 ha sido ajustado y convertido a dólares, menos su correspondiente amortización.*

**h Reconocimiento de Ingresos**

La Compañía reconoce el ingreso de los contratos de construcción en función del método de obra terminada. A través de este método, los ingresos del contrato se consideran tales en el momento de la terminación y entrega de las obras a cada uno de los clientes.

**i Capital Adicional**

En las disposiciones de NEC 17 se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la Reserva de capital.

**Nota 3.- Efectivo y sus equivalentes**

Al 31 de diciembre de 2000 el saldo de la cuenta se presenta de acuerdo al siguiente detalle:

<i>Detalle</i>	<i>Valor US\$</i>
Cajas menores	523
Bancos	78.647
Inversiones temporales	<u>1.094</u>
<b>Total al 31 de diciembre de 2000</b>	<b><u>80.264</u></b>

**Nota 4.- Cuentas por Cobrar Clientes**

Al 31 de diciembre de 1999, las cuentas por cobrar clientes se presentan a continuación:

<i>Detalle</i>	<i>Valor US\$</i>
<i>Cuotas Iniciales</i>	<i>519.638</i>
<i>Créditos por Subrogar por parte de clientes</i>	<i>93.263</i>
<i>Fideicomiso Huancavilca - reposición gastos</i>	<i>89.516</i>
<i>Fideicomiso Huancavilca – facturación</i>	<i>172.782</i>
<i>Gastos legales y bonos por cobrar</i>	<i>34.484</i>
<i>Cheques Devueltos</i>	<u><i>24</i></u>
<b><i>Total de cuentas por cobrar</i></b>	<b><u><u><i>920.009</i></u></u></b>

***Nota 5.- Terrenos y Obras en Ejecución***

*El detalle al 31 de diciembre de 2000 se muestra a continuación*

<b>DETALLE</b>	<b>US\$</b>
<b>PROYECTO GIRASOLES</b>	
<i>Terrenos y gastos de urbanización</i>	496.507
<i>Construcciones terminadas</i>	32.760
<i>Construcciones en proceso Conjunto 4 y Centro Comercial</i>	107.723
<i>Menos Anticipos recibidos de clientes</i>	<u>(173.666)</u>
<b>Subtotal Proyecto Girasoles</b>	<b><u>463.324</u></b>
<b>PROYECTO EL CONDE</b>	
<i>Construcciones Conjunto 3</i>	131.111
<i>Construcciones Conjunto 4</i>	<u>25.687</u>
<b>Subtotal Proyecto El Conde</b>	<b><u>156.797</u></b>
<b>TOTAL TERRENOS Y OBRAS EN EJECUCIÓN</b>	<b><u>620.121</u></b>

**Nota 6.- Propiedades y Equipos**

*Durante el año 2000 este rubro presenta el siguiente movimiento:*

Detalle	Saldo al 31/12/99	Adiciones	Ajustes y/o Reclasificación	Corrección Monetaria	REI	Saldo al 31/03/00	Adiciones	Saldo al 31/12/00	Porcentajes depreciación
<b>ACTIVO FIJO DEPRECIABLE</b>									
<b>Costo</b>									
Maquinaria	5,646			7,770	1,303	14,719		14,719	10%
Muebles y Enseres	6,107	1,019		7,852	1,430	16,408	2,709	19,117	10%
Equipo Electronico	1,347			1,755	314	3,417		3,417	10%
Equipo de Oficina	5,623			7,000	1,325	13,947	1,986	15,933	10%
Otros Muebles Casa Modelo	2,248			2,840	528	5,615		5,615	10%
Muebles, Equipos Dpto Ofc. Guayaqu							5,566	5,566	10%
Equipos de Computacion	17,236	354		22,131	4,036	43,757	18,443	62,200	20%
Autos, Camionetas y Carquer	5,944			7,325	1,403	14,672	13,217	27,889	20%
<b>TOTAL COSTO REEXPRESADO</b>	<b>44,151</b>	<b>1,373</b>		<b>56,673</b>	<b>10,339</b>	<b>112,537</b>	<b>41,921</b>	<b>154,458</b>	
<b>MENOS:</b>									
<b>Depreciación</b>									
Maquinaria	968	141		1,526	256	2,891	1,104	3,995	
Muebles y Enseres		162	1,310	1,875	343	3,689	1,344	5,033	
Equipo Electronico		34	266	392	70	761	513	1,274	
Equipo de Oficina	3,332	141	(1,985)	1,847	351	3,686	1,116	4,802	
Otros Muebles Casa Modelo		56	410	593	109	1,168	421	1,589	
Muebles, Equipos Dpto Ofc. Guayaqu							157	157	
Equipos de Computacion	7,490	866	(0)	10,672	1,958	20,985	8,709	29,695	
Autos, Camionetas y Carquer	2,895	297		3,935	754	7,881	4,183	12,064	
<b>Total Depreciaciones</b>	<b>14,686</b>	<b>1,697</b>	<b>(0)</b>	<b>20,840</b>	<b>3,839</b>	<b>41,062</b>	<b>17,547</b>	<b>58,609</b>	
<b>Propiedad y Equipos Neto :</b>	<b>29,465</b>	<b>(323)</b>	<b>0</b>	<b>35,833</b>	<b>6,500</b>	<b>71,475</b>	<b>24,374</b>	<b>95,849</b>	

El cargo por depreciación en el presenta año fue de US\$ 19.244

#### Nota 7.- Intangibles y Cargos Diferidos

La composición de la cuenta al cierre se presenta a continuación:

Cuentas	\$		Aplicación Nec 17		Saldo al 31/03/00	Adiciones al 31/12/2000	Saldo al 31/12/00
	Saldo al 31/12/99	al 31/03/2000	Reexpresión Monetaria	REI			
<b>Costo y Revalorización</b>							
Lineas Telefonicas	1,157	1,368	1,491	271	4,287		4,287
Software	1,642		2,064	386	4,092	3,944	8,036
Adecuaciones e Instalaciones	20,427	6,998	24,652	4,840	56,918		56,918
Gastos de Preoperación	26,357		28,533	5,189	60,079	16,986	77,065
Diferencia de cambio activada	145,375			40,756	186,131		186,131
<b>Total Costo y Revalorización</b>	<b>194,958</b>	<b>8,366</b>	<b>56,740</b>	<b>51,442</b>	<b>311,506</b>	<b>20,930</b>	<b>332,436</b>
<b>MENOS:</b>							
Amortización Acumulada	-17,580	-8,902	-18,993	-5,558	-51,032	-60,336	-111,368
<b>Total Otros Activos</b>	<b>177,378</b>	<b>-535</b>	<b>37,747</b>	<b>45,884</b>	<b>260,474</b>	<b>-39,406</b>	<b>221,069</b>

El cargo por amortización del período es de US\$ 69.237

**Nota 8.- Obligaciones Financieras**

Las Obligaciones Financieras tanto en moneda nacional, como en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999, se presentan a continuación:

<i>Detalle</i>	<i>Valor US\$</i>
Banco General Rumiñahui ①	593.712
Crédito Letort ②	43.123
Diners Club del Ecuador ③	<u>100.000</u>
<b>Total Obligaciones Financieras</b>	<b><u>736.835</u></b>

① Corresponde a varias operaciones de crédito de corto plazo, con vencimientos entre el 2 de enero de 2001 y 27 de julio de 2001, con intereses del 18%.

② El rubro representa el saldo del pasivo por la compra del terreno Los Girasoles al Dr. Letort en abril de 199, según tabla de amortización.

③ Préstamo con vencimiento el 8 de enero de 200, intereses 18%.

**Nota 9.- Proveedores y Contratistas**

Los saldos al 31 de diciembre de 2000, se presentan a continuación:

<i>Detalle</i>	<i>Valor US\$</i>
<i>Proveedores por pagar</i>	75.441
<i>Contratistas por pagar</i>	10.293
<i>Retenciones a contratistas</i>	13.453
<i>Honorarios por pagar</i>	<u>9.000</u>
<b><i>Total proveedores y contratistas</i></b>	<b><u><u>108.187</u></u></b>

***Nota 10.- Cuenta por Pagar relacionada***

*Corresponde a dos créditos de US\$ 162.565 y US\$ 30.000 a favor de la Fundación Banco del Pichincha, accionista de la Compañía.*

***Nota 11.- Otras cuentas por Pagar***

*El detalle al cierre del 2000 se muestra a continuación:*

<i>Detalle</i>	<i>Valor S/.m.</i>
<i>Gastos por Pagar</i>	551
<i>Anticipos para gastos legales y notariales</i>	35.466
<i>Provisión de Costos por Ejecutar ❶</i>	134.629
<i>Varios por pagar</i>	<u>23.573</u>
<b><i>Total:</i></b>	<b><u><u>194.218</u></u></b>

- ❶ *El saldo corresponde a la estimación de costos necesarios para terminar el Conjunto Los Girasoles # 1 y3. La estimación fue efectuada en función de lo incurrido en los primeros meses del año 2001.*

## **Nota 12.- Situación Tributaria**

### *Conciliación tributaria*

*La Compañía ha calculado la provisión para el pago 15% para los trabajadores por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2.000 de la siguiente forma:*

<i>Utilidad del Ejercicio</i>	<i>US\$</i>	<i>32.609</i>
<i>Menos Amortización de pérdidas</i>		<i>(8.152)</i>
<i>Base de cálculo de Impuesto a la Renta</i>		<i>24.456</i>
<i>Provisión 15% Trabajadores</i>		<i>3.668</i>

*Para la determinación de la base imponible de impuesto a la renta la Compañía efectúa el siguiente cálculo:*

<i>Utilidad del Ejercicio</i>	<i>US\$</i>	<i>32.609</i>
<i>Menos Amortización de pérdidas</i>		<i>(8.152)</i>
<i>Menos Provisión 15% Trabajadores</i>		<i>(3.668)</i>
<i>Menos Ingreso Exento REI</i>		<i>(75.978)</i>
<i>Base imponible Impuesto Renta</i>		<i>(55.189)</i>

*Como se detalla en la Nota 16, la Compañía registra un ingreso de US\$ 75.978 por concepto del resultado neto acreedor por exposición a la inflación ( REI ). De acuerdo a la resolución del Servicio de Rentas Internas No. 921 de 13 de diciembre de 2000, este ingreso debería ser gravado con impuesto a la renta. Sin embargo el Tribunal Distrital de lo Fiscal del Guayas el 13 de marzo de 2001 resolvió la suspensión definitiva de la mencionada resolución, con lo que el efecto del REI debería ser considerado ingreso exonerado de impuestos. El Servicio de Rentas Internas ha apelado la decisión del Tribunal del Guayas ante el Tribunal Constitucional, sin que hasta la fecha de este informe exista aún un pronunciamiento definitivo y de última instancia. En el caso de que la suspensión definitiva de la resolución sea negada, la obligación tributaria de la Compañía sería de US\$ 5.781.*

### **Trámites ante la autoridad tributaria e intervenciones fiscales**

*La Compañía no ha sido fiscalizada. Se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 1998, 1999 y 2000.*

**Nota 13.- Pasivo a Largo Plazo**

Al 31 de diciembre se encuentran vigentes las siguientes obligaciones:

<i>Descripción</i>	<i>US\$.</i>
Banco del Pichincha	<u>475.000</u> ❶
<b>Total al 31 de diciembre del 2000</b>	<u><u>475.000</u></u>

❶ *Corresponde a la operación No. 339250 con vencimiento el 4 de abril de 2003, tasa de interés del 18%.*

**Nota 14.- Capital Social**

*El capital suscrito y pagado de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. al final de 2000 es de 2'440.000 acciones de valor nominal de US\$ 0,04 cada una.*

**Nota 15.- Reserva Legal**

*La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que alcance por lo menos un 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.*

**Nota 16.- Resultados por Exposición a la Inflación.-**

*Como efectos de la conversión a dólares americanos según disposiciones legales y basados en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17, los resultados de la Compañía se ven incrementados según el detalle siguiente:*

<i>Detalle</i>	<i>US\$</i>
<i>Ajuste de Activos Fijos</i>	6.500
<i>Ajuste de Otros Activos</i>	45.884
<i>Ajuste de Obras en Ejecución</i>	28.817
<i>Ajuste de Patrimonio</i>	<u>(5.223)</u>
<b><i>Total:</i></b>	<b><u><u>75.978</u></u></b>

***Nota 17.- Cumplimiento de las medidas correctivas***

*En relación a las recomendaciones emitidas por los auditores en su revisión del ejercicio 1999 la Compañía, en lo relevante, ha tomado las medidas correctivas necesarias.*

***Nota 18.- Eventos Subsecuentes***

*A la fecha de la emisión de los estados financieros no se conocen hechos o circunstancias que en opinión de la Administración, puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros.*