

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Accionistas

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, evolución patrimonial y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, evolución patrimonial y flujos de efectivo por el ejercicio anual terminado a esa fecha. Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados, basado en la auditoría.
2. Excepto por lo mencionado en los párrafos 3 a 5, nuestras auditorías fueron efectuadas 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 las auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. La Compañía ha efectuado la provisión para cuentas incobrables en función de los límites determinados por la reglamentación tributaria. Los principios contables requieren que la provisión sea efectuada en base a la estimación efectuada por la Administración.
4. Al 31 de diciembre de 2001 aún no ha concluido el proceso de conciliación entre las cuentas por cobrar a clientes por gastos legales incurridos en la escrituración y los anticipos recibidos por el mismo concepto, debido a que se encuentra en proceso la liquidación de gastos legales.
5. Al 31 de diciembre de 2001 no se registró provisión de 15% participación a trabajadores por US.\$ 31.463 y provisión para impuesto a la renta anual por US.\$ 28.167.
6. En nuestra opinión, excepto por los efectos, si los hubiere, de los asuntos mencionados en los párrafos 3 a 5, 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 del 2001 y 2000, sus resultados de operación y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

7. Según se detalla en las Nota 1, 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 con el 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. Por mandato del mismo cuerpo legal, a partir del 1 de abril de 2000, los registros contables se mantienen 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. Las medidas económicas adoptadas en el ejercicio 2.000 rewertieron, en términos generales, la tendencia de deterioro existente, y han posibilitado la recuperación de la actividad económica del país junto con una reducción en la tasa de inflación. El proceso de recuperación del país depende, principalmente de la obtención de nueva inversión y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema bancario y financiero del país y del desarrollo de mecanismos de creación de ahorro interno. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

8. 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, 20 de marzo del 2002

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

Al 31 de Diciembre del 2001 y 2.000

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS		Saldo al 31-Dic-01	Saldo al 31-Dic-00
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes	(Nota 3)	53,256	80,764
Inversiones Temporales	(Nota 3)	5,111	4,782
Cuentas por Cobrar		767,602	1,076,556
Cientes, neto	(Nota 4)	613,515	920,009
Anticipos y Avances	(Nota 5)	85,648	80,070
Impuestos Anticipados	(Nota 6)	41,597	56,986
Deudores Varios	(Nota 7)	26,841	19,491
Gastos pagados por Anticipado	(Nota 8)	44,357	9,279
Inventarios de Materiales y Herramientas		174,097	64,740
Terrenos y Obras en Ejecución - Netos de Anticipos de Clientes	(Nota 9)	349,123	620,121
Total Activos Corrientes		1,393,546	1,856,241
Activos Fijos netos	(Nota 10)	113,577	95,849
Otros Activos	(Nota 11)	138,385	221,069
Total de Activos:		1,645,507	2,173,159
 PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Obligaciones Financieras	(Nota 12)	450,485	736,835
Cuentas por Pagar		429,106	603,656
Proveedores y contratistas	(Nota 13)	141,087	108,187
Impuestos por Pagar		45,562	108,686
Cuentas por Pagar Relacionadas		0	192,565
Otras cuentas por pagar	(Nota 14)	242,456	194,218
Pasivos Acumulados		7,252	75,380
Total Pasivos Corrientes		886,843	1,415,871
 Pasivos a Largo Plazo			
Obligaciones Largo Plazo	(Nota 15)	192,565	475,000
Total Pasivos		1,079,408	1,890,871
 PATRIMONIO NETO		566,100	282,288
Total de Pasivos y Patrimonio		1,645,507	2,173,159

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

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S. A.
ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2001 y 2.000

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2,000</u>	<u>2,001</u>
INGRESOS OPERACIONALES	<u>2,441,340</u>	<u>1,639,390</u>
Ventas de terrenos	1,292,773	1,119,133
Contratos de Construcción	513,000	269,600
Servicios de Asesoría	635,567	250,658
Menos: COSTO DE VENTAS (Terrenos y Contratos)	1,274,506	1,088,214
Menos: GASTOS DE OPERACIÓN	<u>915,404</u>	<u>662,856</u>
Gastos de Administración	359,035	328,347
Gastos de Ventas	212,442	77,348
Gastos Guayaquil	236,367	17,070
Gastos Financieros y Otros	107,560	240,091
Más: Ingresos Extraordinarios	31,408	68,311
Más: Resultados por Exposición a la Inflación Nota 19		75,978
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u><u>282,837</u></u>	<u><u>32,609</u></u>

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

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.
 ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
 Por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2001 y 2.000
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

Movimientos	Capital Social	Reserva Legal	Capital Adicional Reserva Reval. del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo Inicial al 1 de enero de 1999	64,000	40	228,667		(126,043)		166,664
Aumento de Capital	33,600						33,600
Ajustes años Anteriores			24,646	(67,468)	(13,388)		(56,210)
Reversión compensación RRP con RM			(163,672)	163,672			
Corrección Monetaria a Marzo del 2000							
Patrimonio			61,449		(41,357)		20,092
Ajustes de Brecha a Diciembre de 1999							
Patrimonio			200,766	(149,845)	(51,736)		(815)
Activos Fijos				35,833			35,833
Inventarios y Obras				36,271			36,271
Otros Activos				37,747			37,747
Ajustes de Brecha a Marzo del 2000							
Patrimonio			(16,166)		2,112		(14,054)
Resultado del Ejercicio						32,609	32,609
Apropiación 15% Trabajadores e Imp.Renta						(9,449)	(9,449)
Saldo Inicial al 1 de enero del 2001	97,600	40	335,691	56,209	(230,412)	23,159	282,288
Transferencia a Resultados Acumulados					23,159	(23,159)	
Baja de Cuentas por pagar años anteriores						975	975
Utilidad del Ejercicio						282,837	282,837
Saldo al 31 de Diciembre del 2001	97,600	40	335,691	56,209	(206,279)	282,837	566,100

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 del 2001 y 2000
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2,001</u>	<u>2,000</u>
FLUJO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES		
Efectivo recibido de clientes	2,745,071	1,206,596
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2,185,643)	(1,482,854)
Otros ingresos	31,408	
Flujo Proveniente de las Operaciones	<u>590,836</u>	<u>(276,258)</u>
FLUJO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición neta de Activos Fijos y Otros Activos	(49,230)	(72,591)
Total Flujo Neto Usado en Inversión	<u>(49,230)</u>	<u>(72,591)</u>
FLUJO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos Bancarios Recibidos		360,773
Financiamiento Recibido de Relacionada		126,346
Gastos Financieros Pagados		(76,897)
Cancelación de prestamos	(568,785)	
Total Flujo Usado en actividades de Financiamiento	<u>(568,785)</u>	<u>410,223</u>
Aumento del efectivo y equivalentes	<u>(27,179)</u>	<u>61,375</u>
Efectivo al inicio del año	85,546	24,171
Efectivo al final del año	58,367	85,546
Aumento del efectivo y equivalentes	<u>(27,179)</u>	<u>61,375</u>

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

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL FLUJO USADO EN LAS OPERACIONES
Por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre del 2001 y 2.000

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2.001</u>	<u>2.000</u>
Utilidad neta del Ejercicio	982,837	32,609
Más Depreciaciones, amortizaciones y provisión cuentas incobrables	120,383	88,481
Más Gastos Financieros		113,032
Más Resultado por Exposición a la Inflación		(75,978)
Más Aumento (Disminución) de cuentas por cobrar	303,731	(657,346)
Más: Disminución (Aumento) de Inventarios	161,641	(72,170)
Menos: Disminución (Aumento) de Cuentas por Pagar y acumulaciones	(242,678)	207,977
Más Aumento de Anticipos Clientes		156,242
Más Aumento de Gastos Prepagados	(35,078)	(46,267)
Ajustes años anteriores		(22,838)
Flujo Proveniente de las Operaciones	<u><u>590,836</u></u>	<u><u>(276,258)</u></u>

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2001

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 las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo caracterizado, principalmente, por altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, acceso restringido a líneas internacionales de crédito, fuerte caída de la actividad económica del país y, por ende, disminución en el nivel de empleo de mano de obra. 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 estadounidenses. Previo a la conversión de la contabilidad a dólares, y según lo requerido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", las empresas ajustaron 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. Las medidas económicas adoptadas en el ejercicio 2.000 revertieron, en términos generales, la tendencia de deterioro arriba mencionada, y han posibilitado un recupero de la actividad económica del país junto con una reducción en la tasa de inflación interna. El proceso de recuperación del país depende, principalmente que el Ecuador obtenga nueva inversión y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema bancario y financiero del país y del desarrollo de mecanismos de creación de su ahorro interno.

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

a Bases fundamentales

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las disposiciones de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son presentados en forma comparativa a partir del ejercicio 2.001 en base a los requerimientos de la NEC No. 1.

b Ajuste y conversión a dólares Estadounidenses

Las cuentas de la Compañía al 31 de marzo de 2.000 fueron ajustadas y convertidas de sucres a dólares estadounidenses mediante las disposiciones técnicas establecidas en la NEC 17 - "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajuste y conversión:

- Ajuste por inflación de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio (excepto la Reexpresión monetaria) al 31 de marzo del 2000.
- 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.
- Ajuste del valor de los activos no monetarios, determinados mediante los procedimientos arriba indicados, a los valores de mercado o de recuperación, en el caso de ser estos inferiores.
- Conversión a dólares estadounidenses de los saldos ajustados en la forma arriba indicada y de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio y de resultados del período terminado en dicha fecha; la conversión se efectúa a una tasa de cambio de S/.25,000 igual a US\$1, establecida oficialmente.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el párrafo anterior son imputados 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.

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 período 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 período expuestos en dichos estados, calculados a la tasa de cambio de S/. 25.000 por cada 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 préstamos 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 debe 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

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

Al 31 de diciembre de 2001 los montos incurridos en el año 2001 en el Proyecto El Conde han sido registrados al costo. A estos costos se añaden los costos financieros correspondientes.

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 adecuados 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 período 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 períodos 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.

El 19 de diciembre del 2001, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución publicada en el Registro Oficial 483 del 28 de diciembre del 2001, dictó las normas y procedimientos a las que se someterán las compañías que estén bajo su control para la capitalización del saldo acreedor de las cuentas Reserva de capital, Reserva por valuación y Reserva por donaciones; en todos los casos esta decisión tendrá que ser aprobada previamente por la Junta General de Socios y/o Accionistas o de la entidad que haga sus veces. Se establece que se podrá capitalizar los saldos acreedores de dichas cuentas en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido.

Nota 3.- Efectivo y sus equivalentes

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

DETALLE	2001	2000
Cajas menores	712	523
Bancos	52.544	78.647
Inversiones temporales	5.111	1.094
Saldo al 31 de diciembre	58.367	80.264

Nota 4.- Cuentas por Cobrar Clientes

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

DETALLE	Ref.	2001	2000
Cuotas Iniciales			519.638
Cuentas por Cobrar Clientes	1	150.061	
Créditos por Subrogar por clientes		4.555	93.263
F. Huancavilca – reposición gastos		288	89.516
F. Huancavilca – facturación	2	284.155	172.782
Gastos legales y bonos por cobrar	3	91.255	34.484
Anticipo – Terreno Fideicomiso El Conde	4	81.251	
Cheques Devueltos		8.147	24
Provisión Cuentas Incobrables		(6.197)	
Saldo al 31 de diciembre		613.515	920.009

1. Corresponde a las cuentas por cobrar a los clientes por concepto de la venta de las casas y locales comerciales realizada entre los meses de Septiembre y Octubre del 2001.
2. Corresponde a la cuenta por cobrar al Fideicomiso Huancavilca por concepto de los honorarios y gastos de promoción facturados al 31 de diciembre del 2001.

3. Este valor corresponde a las cuentas por cobrar a los clientes por concepto de los gastos de legales y de escrituración para la legalización de las ventas de las casas, así como el IVA generado en la construcción.
4. Este valor corresponde a los pagos realizados al Fideicomiso El Conde para restituir a los beneficiarios el valor de uso del terreno entregado al Fideicomiso.

Nota 5.- Anticipos y Avances

Al 31 de diciembre, el saldo de esta cuenta es como sigue:

DETALLE	Ref.	2001	2000
Anticipos a Proveedores		6.530	44.057
Anticipos a Contratistas	1	79.118	36.013
Saldo al 31 de diciembre		85.648	80.070

1. Incluye principalmente US\$15.923 anticipado a Microcircuitos, US\$12.733 anticipado a Ingeviro, US\$14.573 anticipado a Revestisa, US\$14.086 entregado a Nexos Comercial Cía. Ltda., US\$6.000 entregado a Laura Bruzual, entre otros.

Nota 6.- Impuestos Anticipados

Los impuestos anticipados están conformados por lo siguiente al 31 de diciembre:

DETALLE	2001	2000
Anticipo Impuesto a la Renta	9.255	1.416
Retenciones en la Fuente		107
Iva Crédito Tributario	32.342	55.463
Saldo al 31 de diciembre	41.597	56.986

Nota 7.- Deudores Varios

Al 31 de diciembre los deudores varios se conforman así:

DETALLE	Ref.	2001	2000
Cuentas por Cobrar Empleados		3.833	799
Fideicomiso el Conde			7.215
Depósitos en Garantía		1.479	2.120
Dr. Pool Martínez		2.556	2.556
Otros		6.186	4.626
Anticipo Honorarios	1	12.787	2.175
Saldo al 31 de diciembre		26.841	19.491

1. Este valor incluye entre otros US\$5.401 anticipado a CESANA S.A., US\$3.500 anticipado a Klever Guerra para la legalización de escrituras.

Nota 8.- Gastos pagados por Anticipado

El saldo de gastos anticipados al 31 de diciembre está conformado por lo siguiente:

DETALLE	Ref.	2001	2000
Intereses prepagados	1	17.304	
Comisiones Bancarias	1	8.350	
Publicidad Prepagada			8.685
Seguros Prepagados		9.279	594
Anticipos a Contratistas y proveedores		12.140	
Saldo al 31 de diciembre		44.357	9.279

1. Corresponde a los intereses y comisiones prepagadas por el préstamo que la compañía mantiene con la Fundación Banco del Pichincha.

Nota 9.- Terrenos y Obras en Ejecución

El detalle al 31 de diciembre se muestra a continuación:

DETALLE	2001	2000
PROYECTO GIRASOLES		
Terrenos y gastos de urbanización		496.507
Construcciones terminadas		32.760
Cons.en proceso Cjto 4 y Ctro Comer.		107.723
Menos Anticipos recibidos de clientes		<u>(173.666)</u>
Subtotal Proyecto Girasoles		<u>463.324</u>
PROYECTO EL CONDE 3B y 4ª		
Casas y Urbanismo	700.994	66.147
Costos Financieros	116.667	77.274
Otros Costos	<u>22.480</u>	<u>13.376</u>
Subtotal Proyecto El Conde	<u>840.141</u>	<u>156.797</u>
Anticipo de Clientes	(492.094)	
Conjunto Almesa	440	
Adecuaciones La Coruña	636	
Saldo al 31 de diciembre	349.123	620.121

Nota 10.- Propiedades y Equipos

Durante el año 2001 este rubro presenta el siguiente movimiento:

Detalle	Saldo al 31-Dic-00	Adiciones	Retiros	Ajustes y/o Reclasific.	Saldo al 31-Dic-01	% Deprec.
Maquinaria	14,719	3,372			18,092	10%
Muebles y Enseres	19,117	7,845			26,963	10%
Equipo Electronico	3,417	406			3,822	20%
Equipo de Oficina	15,933	1,044	(1,299)		15,677	10%
Otros Muebles Casa Modelo	5,615	932			6,547	10%
Muebles , Equipos Dpto Ofic. Guay.	5,566	6,852			12,418	20%
Equipos de Computacion	61,800	9,380	(5,361)	1,210	67,030	20%
Autos, Camionetas y Carquer	27,889	18,992			46,881	20%
Instalaciones		235			235	
	154,057	49,058	(6,660)	1,210	197,666	
Menos:						
Depreciaciones	(58,208)	(30,512)	4,304	328	(84,089)	
Propiedad y Equipos Neto :	95,848	18,546	(2,355)	1,538	113,577	

El cargo por depreciación en el presente año fue de US\$30.512 (US\$ 19.244 en el año 2000.)

Nota 11.- Intangibles y Cargos Diferidos

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

Cuentas	Saldo al 31-Dic-00	Adiciones	Retiros	Ajustes y/o Reclasific.	Saldo al 31-Dic-01
Lineas Telefónicas	4,287				4,287
Software	6,826	2,527			9,352
Hardware	1,210			(1,210)	
Adecuaciones e Instalaciones	56,918				56,918
Gastos de Preoperación	77,064		(4,188)		72,876
Diferencia de cambio activada	186,131				186,131
Total Costo y Revalorización	332,436	2,527	(4,188)	(1,210)	329,565
Menos:					
Amortización Acumulada	(111,368)	(83,674)	4,188	(328)	(191,181)
Total Otros Activos	221,068	(81,147)		(1,538)	138,384

El cargo por amortización del período es de US\$83.674. (En el año 2001 el gasto de amortización es de US\$ 69.237)

Nota 12.- Obligaciones Financieras

Las Obligaciones Financieras al 31 de diciembre, se presentan a continuación:

DETALLE	Ref.	2001	2000
Banco del Pichincha		485	
F. Banco del Pichincha – Avals	1	450.000	
Banco General Rumiñahui			593.712
Crédito Letort			43.123
Diners Club del Ecuador			100.000
Saldo al 31 de diciembre		450.485	736.835

1. Corresponde a varias operaciones de crédito de corto plazo, con vencimientos entre el 7 de marzo y 23 de septiembre del 2002, generan una tasa de interés y comisión anticipados del 8% y 4% respectivamente. Están garantizadas por letras de Cambio a favor de la Fundación Banco del Pichincha.

Nota 13.- Proveedores y Contratistas

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

DETALLE	2001	2000
Proveedores por pagar	72.641	75.441
Contratistas por pagar	36.535	10.293
Retenciones a contratistas	16.271	13.453
Honorarios por pagar	15.640	9.000
Saldo al 31 de diciembre	141.087	108.187

Nota 14.- Otras cuentas por Pagar

El detalle de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre se muestra a continuación:

DETALLE	Ref.	2001	2000
Gastos por Pagar		2.806	551
Anticipos para gastos legales y notariales	1	186.404	35.466
Provisión de Costos por Ejecutar		3.676	134.629
Varios por pagar		39.770	23.573
Gastos Publicitarios		9.800	23.573
Saldo al 31 de diciembre		242.456	194.218

1. Corresponde a los anticipos entregados por los clientes para los gastos de escrituración y otros gastos que se incurren para la adquisición de las casas.

Nota 15.- Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de diciembre se encuentran vigentes las siguientes obligaciones:

DETALLE	Ref.	2001	2000
Banco del Pichincha			475.000
Pasivo a Largo Plazo – Relacionadas	1	192.565	
Saldo al 31 de diciembre		192.565	475.000

1. Corresponde a una operación de crédito con la Fundación Banco del Pichincha, accionista de la compañía, genera un interés del 14% anual y vence el 13 de octubre del 2003.

Nota 16.- Situación Tributaria

Conciliación tributaria

La Compañía ha calculado la provisión para el pago 15% para los trabajadores por el período terminado al 31 de diciembre de la siguiente forma, aún no registró las provisiones respectivas, pues lo hará en el ejercicio 2.002 como ajuste patrimonial:

DETALLE	2001	2000
Utilidad del Ejercicio	282.838	32.609
Menos Amortización de pérdidas	(73.082)	(8.152)
Base de cálculo 15% Trabajadores	209.756	24.456
Provisión 15% Trabajadores	31.463	3.668

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

DETALLE	Ref.	2001	2000
Utilidad del Ejercicio		282.837	32.609
Menos: Amortización de pérdidas		(73.082)	(8.152)
Provisión 15% Trabajadores		(31.463)	(3.668)
Más: Gastos no deducibles		9.489	2.335
Base imponible Impuesto Renta	1	187.781	23.124
Impuesto a la Renta		28.167	5.781

1. La compañía al 31 de diciembre del 2001, resolvió capitalizar el 100% de las utilidades generadas en el año 2001, por lo tanto el impuesto a la renta por pagar para este ejercicio económico fue calculado en función del 15% de Impuesto a la Renta.

Trámites ante la autoridad tributaria e intervenciones fiscales

La Compañía no ha sido fiscalizada. Se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 1999, 2000 y 2001

Nota 17.- Capital Social

El capital suscrito y pagado de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. al final de 2001 es de 2'440.000 acciones de valor nominal de US\$ 0,04 cada una y no ha tenido variación con respecto al año 2000.

Nota 18.- 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 19.- Resultados por Exposición a la Inflación.-

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

DETALLE	2000
Ajuste de Activos Fijos	6.500
Ajuste de Otros Activos	45.884
Ajuste de Obras en Ejecución	28.817
Ajuste de Patrimonio	(5.923)
Saldo al 31 de diciembre	75.978

Nota 20.- Cumplimiento de las medidas correctivas

En relación a las recomendaciones emitidas por los auditores en su revisión del ejercicio 2000 la Compañía, en lo relevante, ha tomado las medidas correctivas necesarias.

Nota 21.- Garantías Constituidas

Al 31 de diciembre del 2001, mantiene 116 avales y otras fianzas por el valor de US\$ 341.764 con la finalidad de garantizar los créditos otorgados a los clientes por la compra de las casas, así como también en Bono de la Vivienda entregado por el MIDUVI.

Nota 22.- Transacciones con Compañías Relacionadas

Durante el ejercicio económico 2001, las transacciones con Compañías Relacionadas se detallan a continuación:

	Saldo al 31/12/2000	Publicidad Generados	Intereses Prepagados	Intereses Devengados	Intereses Recibidos	Financiación Recibida	Pagos Efectuados	Saldo al 31/12/2001
Banco del Pichincha C. A.	(1,068,712)		(414,399)				1,482,626	(485)
Delta Publicidad	(1,352)	(98,441)					19,992	(9,800)
Fundación Banco del Pichincha	192,535		(27,244)				27,244	192,535
F. Banco del Pichincha - Avalés				35,741	(10,154)	(450,000)		(424,413)
Total	(877,529)	(98,441)	(441,643)	35,741	(10,154)	(450,000)	1,529,862	(242,163)

Nota 23.- Cumplimiento de medidas correctivas

En cumplimiento de lo requerido por el organismo de control, se informa que en lo relevante, la Empresa ha considerado las observaciones de control interno emitidas por auditoría externa en su examen de los estados financieros al 31 de diciembre de 2000.

Nota 24.- 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.