

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 2002 y 2001 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, evolución patrimonial y los flujos de efectivo por los ejercicios anuales terminados a esas fechas. Los estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados, basados en las auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Auditoría. 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. En nuestro informe de auditoría sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2001 fechado 20 de marzo de 2.002, se incluyeron las siguientes salvedades: a) 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, b) 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

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

Pág. 3

encuentra en proceso la liquidación de gastos legales y c) Al 31 de diciembre de 2.001 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. En lo referente a los literales a) y b), durante el ejercicio 2.002 la Compañía realizó la depuración de estas cuentas y se inició el cobro de estos valores. En lo relacionado con el literal c), en el ejercicio 2.002 se registraron a nivel patrimonial los montos correspondientes a estos pagos del ejercicio 2.001. Por lo tanto nuestra opinión sobre los estados financieros del año 2001, como se presenta aquí es diferente a la expresada en nuestro informe anterior emitido el 20 de marzo de 2.002.

4. 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 del 2002 y 2001, sus resultados de operación y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes.
5. Si bien el proceso de dolarización ha favorecido una mejor y mayor estabilización relativa de precios y una ligera disminución en las tasas de interés, estos indicadores no se encuentran aún en los niveles adecuados considerando el modelo vigente, por lo que se mantiene la tendencia de inversión de corto plazo. De otro lado, son preocupantes los datos de la balanza comercial, ya que la baja en las exportaciones no petroleras y la agresiva penetración de los productos importados en el mercado interno se deben principalmente a la pérdida de competitividad internacional, en razón de que el tipo de cambio real efectivo ha descendido sensiblemente debido a la inflación y a la continua elevación de los costos internos. El sector externo es vital para el mantenimiento del modelo económico de dolarización adoptado. En este entorno, si las empresas ecuatorianas no adecuan sus estrategias invirtiendo en capacitación, tecnología y, desarrollo de mercados y productos, y si el Estado de su parte, no ofrece a los agentes económicos una adecuada infraestructura y un entorno económico, jurídico, político y social que incentive la producción, la situación económica del país y por ende el modelo económico, pueden deteriorarse en formas que no pueden ser

previstas al momento. Los estados financieros de la Compañía deben ser leídos a la luz de 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, 25 de marzo de 2.003

SANCHEZ VERGARA & ASOCIADOS CÍA. LTDA.

Sánchez Vergara & Asociados.
REGISTRO NACIONAL DE AUDITORES EXTERNOS SC-RNAE-470

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

PRESIDENTE

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.

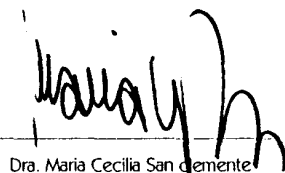
BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2.001

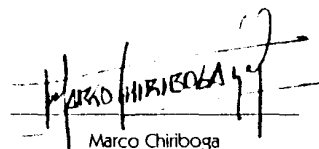
(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Ref:	2.002	2.001
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes	(Nota 3)	730,915	58,367
Caja Bancos		103,962	52,756
Inversiones Temporales		626,953	5,611
Cuentas por Cobrar		1,515,736	767,602
Cientes (Neto)	(Nota 4)	1,340,637	613,515
Anticipos y Avances	(Nota 5)	33,773	85,648
Impuestos Anticipados	(Nota 6)	84,050	41,597
Deudores Varios	(Nota 7)	25,601	26,842
Accionistas	(Nota 8)	31,675	
Gastos Pagados por Anticipado	(Nota 9)	39,488	44,357
Inventarios		65,411	174,097
Obras en Ejecución	(Nota 10)	430,064	349,123
Total Activos Corrientes		2,781,614	1,393,546
Activos Fijos netos	(Nota 11)	108,182	113,577
Activos Diferidos	(Nota 12)	59,531	138,385
Total Activos		2,949,327	1,645,507
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Obligaciones Financieras	(Nota 13)	942,565	450,485
Proveedores y Contratistas	(Nota 14)	518,173	141,087
Otras Cuentas Por Pagar	(Nota 15)	325,799	242,456
Pasivos Acumulados	(Nota 16)	73,471	7,252
Impuestos por Pagar	(Nota 17)	156,868	45,562
Total Pasivos Corrientes		2,016,876	886,843
Pasivos Largo Plazo		-	192,565
Total Pasivos		2,016,876	1,079,408
PATRIMONIO NETO		932,452	566,100
Total de Pasivos y Patrimonio		2,949,328	1,645,507

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



Dra. Maria Cecilia San Clemente
Gerente General



Marco Chiriboga
Contador General

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.

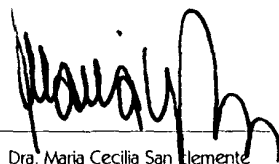
ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS

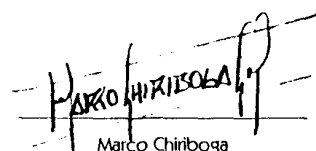
Por los ejercicios anuales terminados al 31 de Diciembre del 2002 y 2001

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Ref: 2,002	2,001
INGRESOS OPERACIONALES	3,303,836	2,441,340
Contratos de Construcción	2,410,814	1,292,773
Ventas de Terrenos		513,000
Servicios de Asesoría	893,021	635,567
Menos: Costos de Ventas (Terrenos y Contratos)	1,651,657	1,274,506
Utilidad Bruta en Ventas	1,652,179	1,166,834
Menos: Gastos de Operación		
Gastos de Administración	357,391	359,035
Gastos de Ventas	462,086	212,442
Gastos Guayaquil	211,561	236,367
Gastos Financieros	102,292	107,560
Utilidad Operativa	518,849	251,430
Más: Otros Ingresos	42,841	31,408
Resultado del Ejercicio antes de Trabajadores e impuestos	561,691	282,837
Menos: Participación Trabajadores	Nota 16 66,547	
Impuesto a la Renta	Nota 16 57,983	
Resultado del Ejercicio	437,161	282,837

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


Dra. Maria Cecilia San Clemente
Gerente General


Marco Chiriboga
Contador General

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.
ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
Por los ejercicios terminados al 31 de Diciembre del 2002 y 2001
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Movimientos	Capital Social	Capital por Suscribir	Reserva legal	Capital Adicional Reserva Reval. del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
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
Apropiación de la Reserva Legal			22,321			(22,321)		
Transferencia a Acumulados						282,837	(282,837)	
Provisión Participación a Trabajadores						(31,463)		(31,463)
Impuesto a la Renta año 2001						(28,167)		(28,167)
Determinación de Utilidad a Capitalizar		200,886				(200,886)		
Regulaciones Años Anteriores						(11,178)		(11,178)
Registro Aumento de Capital	200,886	(200,886)						
Resultado del Presente Ejercicio							437,161	437,161
Saldo al 31 de Diciembre del 2002	298,486		22,361	335,691	56,209	(217,456)	437,161	932,452

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

Dra. María Cecilia San Clemente
Gerente General

Marco Chiriboga
Contador General

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

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.

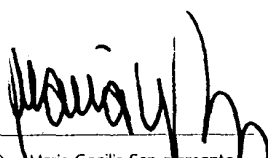
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

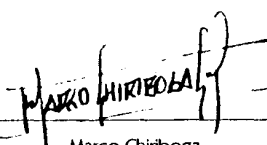
Por los ejercicios anuales terminados al 31 de Diciembre del 2002 y 2001

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo Recibido de Clientes	2,576,714	2,745,071
Efectivo Pagado a Proveedores	(2,156,464)	(2,185,643)
Otros Ingresos	42,841	31,408
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	463,091	590,836
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición neta de Activos Fijos y Otros Activos	(90,057)	(49,230)
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(90,057)	(49,230)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Cancelación de préstamos		(568,785)
Financiamiento Recibido	299,515	
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	299,515	(568,785)
FLUJO NETO DE EFECTIVO	<u>672,549</u>	<u>(27,179)</u>
Efectivo al inicio del año	58,367	85,546
Efectivo al final del año	730,915	58,367
Aumento del efectivo y equivalentes	<u>672,549</u>	<u>(27,179)</u>

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

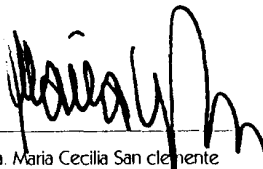

 Dra. Maria Cecilia San clemente
 Gerente General

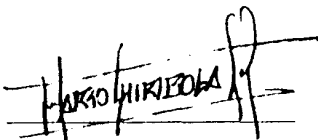

 Marco Chiriboga
 Contador General

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL FLUJO USADO EN LAS OPERACIONES
Por los ejercicios anuales terminados al 31 de Diciembre del 2002 y 2001
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del Ejercicio	437,161	282,837
Ajustes:		
Depreciaciones, Amortizaciones y provisión cuentas incobrables	174,306	120,383
Incremento Neto de Clientes	(727,122)	303,731
Incremento Neto Proveedores y Terceros	460,428	(242,678)
Incremento Gastos Prepagados	4,869	(35,078)
Incremento Obligaciones con empleados	66,219	
Pago 15% Trabajadores e Imp. a la Renta 2001	(59,631)	
Incremento Neto en Impuestos 2001	68,854	
Más: Disminución (Aumento) de Inventarios	27,745	161,641
Disminución de Otras Cuentas por Cobrar	21,441	
Ajuste cuentas por cobrar	(11,178)	
FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>463,091</u></u>	<u><u>590,836</u></u>

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


Dra. Maria Cecilia San clemente
Gerente General


Marco Chiriboga
Contador General

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2002 y 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.

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, gastos pagados por anticipado, inversiones en acciones, propiedad, planta y equipo, otros activos y patrimonio de acuerdo con las pautas de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17 aplicada en marzo de 2.000.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son presentados en forma comparativa a partir del ejercicio 2001 en base a los requerimientos de la NEC No. 1.

b Inversiones Temporales

Corresponden a los derechos fiduciarios del Fideicomiso Dicembrina, los cuales están registrados al costo de la inversión.

c Obras en Ejecución

Al 31 de diciembre de 2002, las obras en ejecución incluyen los costos incurridos en obras de vivienda y urbanismos de los conjuntos Conde 3 y 4, Rincón del Sol, El Portillo, Mirador del Bosque, La Campiña, los montos incurridos durante el presente año 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.

d Pagos Anticipados

Los gastos pagados por anticipado se expresan a su costo histórico y se reconocen como gasto de acuerdo al contrato.

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

e Propiedades y Equipo

Se registra al costo menos la depreciación acumulada. En el momento de una venta o retiro, el valor del costo 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 a 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.

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

f Intangibles y cargos Diferidos

Adecuaciones, Mejoras a locales arrendados, 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 estas partidas se efectúa en periodos de 5 y 10 años.

g 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.

h Reserva de Capital

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.

i Provisión para Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga al resultado del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. Para el ejercicio 2001 y 2002, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Nota 3.- Efectivo y sus equivalentes

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

DETALLE	REF.	2002	2001
Cajas menores		352	712
Bancos		103.610	52.044
Inversiones temporales	1	626.953	5.611
Saldo al 31 de diciembre		730.915	58.367

1. Al 31 de diciembre del 2002, este saldo incluye US\$.623.385 que corresponden al 100% de los Derechos Fiduciarios del Fideicomiso Dicembrina, proyecto Rincón del Sol.

Nota 4.- Cuentas por Cobrar Clientes

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

DETALLE	Ref.	2002	2001
Cuentas por Cobrar Clientes		429.534	150.061
Créditos por Subrogar por clientes		1.850	4.555
F. Huancavilca – reposición gastos			288
F. Huancavilca – facturación	1	800.568	284.155
Gastos legales y bonos por cobrar	2	29.441	91.255
Anticipo – Terreno Fideicomiso El Conde	3	86.930	81.251
Cheques Devueltos		2.565	8.147
Provisión Cuentas Incobrables	4	(10.251)	(6.197)
Saldo al 31 de diciembre		1.340.637	613.515

1. Corresponde a la cuenta por cobrar al Fideicomiso Huancavilca por concepto de los honorarios y gastos de promoción facturados al 31 de diciembre del 2002.
2. Este valor corresponde a las cuentas por cobrar a los clientes por concepto de los gastos legales y de escrituración para la legalización de las ventas de las casas, así como el IVA generado en la construcción.
3. 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.
4. El movimiento de la provisión de cuentas incobrables se detalla a continuación:

DETALLE	2002	2001
Saldo al 1 de enero	6.197	
Más provisiones	4.054	6.197
Saldo al 31 de Diciembre	10.251	6.197

Nota 5.- Anticipos y Avances

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

DETALLE	Ref.	2002	2001
Anticipos a Proveedores		8.251	6.530
Anticipos a Contratistas	1	25.522	79.118
Saldo al 31 de diciembre		33.773	85.648

1. Incluye principalmente US\$12.720 anticipado a José Roberto Zoo, y US\$8.504 anticipado a Ingenieros Eléctricos y Electrónicos S. A., entre otros.

Nota 6.- Impuestos Anticipados

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

DETALLE	REF.	2002	2001
Anticipo Impuesto a la Renta	1	44.350	9.255
IVA Crédito Tributario		39.700	32.342
Saldo al 31 de diciembre		84.050	41.597

1. Este valor incluye US\$ 27.383 pagado por la compañía por concepto de Plusvalía al Municipio de Quito en la venta de inmuebles a clientes. Dicho monto será considerado como anticipo del impuesto a la renta anual.

Nota 7.- Deudores Varios

Al 31 de diciembre los deudores varios se conforman así:

DETALLE	Ref.	2002	2001
Cuentas por Cobrar Empleados		2.865	3.833
Fondos Pichincha		2.722	
Depósitos en Garantía			1.479
Dr. Pool Martínez		808	2.556
Otros	1	11.306	6.187
Anticipo Honorarios	2	7.900	12.787
Saldo al 31 de diciembre		25.601	26.842

1. Incluye US\$ 5.485 por cobrar al Banco del Pichincha por notas de débito de cheques certificados, US\$. 2.834 anticipado a Dismodas para la elaboración de los uniformes, entre otros

2. Este valor incluye entre otros US\$1.400 anticipado a Calixto Regalado, US\$3.500 anticipado a Klever Guerra para la legalización de escrituras, y US\$. 1.300 anticipados a Pablo Baca.

Nota 8.- Cuentas por Cobrar Accionistas

El saldo de US\$. 31.675 al 31 de diciembre del 2002, corresponden un préstamo otorgado a la Dra. Maria Cecilia Sanclemente a un año plazo y que generan un interés del 8% anual.

Nota 9.- Gastos pagados por Anticipado

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

DETALLE	Ref.	2002	2001
Intereses prepagados	1	2.127	17.304
Comisiones Bancarias			8.350
Publicidad Prepagada	2	35.055	
Seguros Prepagados		2.274	6.563
Anticipos a Contratistas y proveedores		32	12.140
Saldo al 31 de diciembre		39.488	44.357

1. Corresponde a los intereses y comisiones prepagadas por el préstamo que la compañía mantiene con la Fundación Banco del Pichincha.
2. Corresponde a pagos realizados en los meses de noviembre y diciembre para la publicidad del Proyecto Rincón del Sol.

Nota 10.- Obras en Ejecución

Un detalle de la composición de las obras en ejecución al 31 de diciembre del 2002, es el siguiente:

	CONDE ETAPA III	CONDE ETAPA IV	CONJUNTO ALMESA	RINCON DEL SOL	MIRADOR DEL BOSQUE	CONJUNTO LA CAMPIÑA	TOTAL OBRAS EN PROCESO
COSTOS DIRECTOS							
Casas	556,055	786,430		184,169			1,526,654
Urbanismo	35,493	50,198		11,755			97,446
Subtotal Costos Directos	591,548	836,628	0	195,925	0	0	1,624,100
COSTOS INDIRECTOS							
Gastos Iniciales e Indirectos	187,431	169,252	5,068	63,950	4,204	4,808	434,714
Casa Modelo	11,744	18,981		692			31,417
Ajustes de Corrección Monetaria	1,022	5,025					6,047
Costos Financieros	69,187	94,156		8,447			171,790
Subtotal Costos Indirectos	269,384	287,413	5,068	73,089	4,204	4,808	643,967
Total Costos Directos e Indirectos	860,932	1,124,041	5,068	269,014	4,204	4,808	2,268,067
Traslado a Costo de Ventas	(537,600)	(934,390)					(1,471,990)
Total Costos Ejecutados	323,332	189,651	5,068	269,014	4,204	4,808	796,077
Menos: Anticipo Clientes							(306,852)
Anticipo Gastos legales						(1)	(59,161)
Total Obras en Ejecución							430,064

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.

El detalle al 31 de diciembre del 2001 las obras en ejecución se detallan a continuación:

DETALLE	2001
PROYECTO EL CONDE 3B y 4ª	
Casas y Urbanismo	700.994
Costos Financieros	116.667
Otros Costos	<u>22.480</u>
Subtotal Proyecto El Conde	<u>840.141</u>
Anticipo de Clientes	(492.094)
Conjunto Almesa	440
Adecuaciones La Coruña	636
Saldo al 31 de diciembre	349.123

Nota 11.- Activos Fijos

Durante el año 2002 este rubro presenta el siguiente movimiento:

Detalle	Saldo al 31-Dic-01	Adiciones	Retiro y/o Baja	Ajustes y/o Reclasific.	Saldo al 31-Dic-02	% Deprec
Maquinaria y Equipos	18,092	1,426			19,518	10%
Muebles y Enseres	26,963	9,027		4,667	40,656	10%
Equipo Electrónico	3,822				3,822	20%
Equipo de Oficina	15,677	308			15,985	10%
Otros Muebles Casa Modelo	6,547				6,547	10%
Muebles , Equipos Dpto Ofic. Guayaquil	12,418	177			12,596	20%
Equipos de Computación	67,030	1,425	(38,043)		30,412	33%
Equipos de Radio					0	20%
Autos, Camionetas y Carquer	46,881	16,442	(14,672)		48,651	20%
Instalaciones de elementos de oficina	235				235	10%
	<u>197,666</u>	<u>28,806</u>	<u>(52,715)</u>	<u>4,667</u>	<u>178,423</u>	
MENOS :						
Depreciaciones	(84,089)	(38,614)	52,715	(253)	(70,241)	
Activos Fijos Neto :	<u>113,577</u>	<u>(9,808)</u>	<u>0</u>	<u>4,414</u>	<u>108,182</u>	

El cargo por depreciación en el presente año fue de US\$ 38.614 (US\$ 30.512 en el año 2001).

Nota 12.- Intangibles y Cargos Diferidos

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

Cuentas	Saldo al 31-Dic-01	Adiciones	Retiro/Baja	Ajustes y/o Reclasific.	Saldo al 31-Dic-02	% Amortiz.
Líneas Telefónicas	4,287		(1,151)		3,136	20%
Software	9,352				9,352	33%
Adecuaciones e Instalaciones 1	56,918	4,351		52,487	113,756	20% y 10%
Gastos de Preoperación	72,877		(32,361)		40,516	20% y 10%
Diferencia de cambio activada	186,131				186,131	33%
Total Costo	<u>329,566</u>	<u>4,351</u>	<u>(33,512)</u>	<u>52,487</u>	<u>352,892</u>	
Menos:						
Amortización Acumulada	(191,181)	(135,692)	33,512		(293,361)	
Total Otros Activos	<u>138,385</u>	<u>(131,341)</u>	<u>0</u>	<u>52,487</u>	<u>59,531</u>	

1. Este valor incluye US\$ 52.487 que corresponden a las adecuaciones de las oficinas de la Coruña, las cuales serán amortizadas en el plazo de un año, tiempo en el cual concluye el contrato de arrendamiento.

El cargo por amortización del período es de US\$ 135.662 (En el año 2001 el gasto de amortización es de US\$ 83.674).

Nota 13.- Obligaciones Financieras

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

DETALLE	Ref.	2002	2001
F. Banco del Pichincha – Avals	1	250.000	450.485
F. Banco del Pichincha	2	192.565	
Banco del Pichincha	3	500.000	
Saldo al 31 de diciembre		942.565	450.485

1. Corresponde a dos operaciones de crédito de corto plazo, cuyo vencimiento es el 31 de enero del 2003, generan una tasa de interés y comisión anticipados del 10% y 4% respectivamente. Están garantizadas por letras de Cambio a favor de la Fundación Banco del Pichincha.
2. 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.
3. Corresponde a cuenta por pagar al Banco del Pichincha para la adquisición de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Dicembrina (Rincón del Sol) cuya fecha de emisión fue el 2 de julio del 2002 y su vencimiento es el 20 de septiembre del 2003, pagadero en cuotas trimestrales a partir del 20 de diciembre del 2003, este préstamo no genera intereses.

Nota 14.- Proveedores y Contratistas

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

DETALLE	REF.	2002	2001
Proveedores por pagar	1	441.333	72.641
Contratistas por pagar		17.987	36.535
Retenciones a contratistas		25.246	16.271
Honorarios por pagar		33.607	15.640
Saldo al 31 de diciembre		518.173	141.087

1. Corresponde a los pagos pendientes a proveedores de materiales para la construcción de casas de los proyectos Conde 3B , Conde 4 y US\$ 349.683 por anticipos recibidos para construcción del proyecto Rincón del Sol, principalmente

Nota 15.- Otras cuentas por Pagar

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

DETALLE	Ref.	2002	2001
Gastos por Pagar			2.806
Anticipos para gastos legales y notariales	2		186.404
Provisión de Costos por Ejecutar		1.294	3.676
Varios por pagar			39.770
Gastos Publicitarios	1	324.505	9.800
Saldo al 31 de diciembre		325.799	242.456

1. Este valor incluye US\$ 111.000 por pagar a la Fundación Banco del Pichincha por honorarios por el desarrollo de un proyecto de Mercadeo Social y US\$ 210.000 por pagar a Cratel por concepto de publicidad en la televisión de los proyectos Rincón del Sol y Conde 3 y 4.

2. Al 31 de diciembre del 2002 este valor fue considerado como parte del los anticipos de clientes. Ver Nota 10.

Nota 16.- Pasivos Acumulados

Al 31 de diciembre esta cuenta esta conformada por:

Detalle	2002	2001
Salarios por pagar	219	219
Décimo Tercer Sueldo	844	1.852
Décimo Cuarto Sueldo	70	136
Vacaciones por Pagar	178	1.813
Fondo de Reserva	3,170	1.413
Utilidades 15% Trabajadores	66,547	
Multas	266	214
Retenciones y aportes nómina	2,177	1605
Saldo al 31 de diciembre	73.471	7.252

El movimiento de provisiones se detalla a continuación:

Detalle	2002	2001
Saldo Inicial al 1 de enero	5.214	727
Menos Pagos	(19.134)	(13.005)
Mas provisiones	18.182	17.492
Saldo al 31 de diciembre	4.262	5.214

Nota 17.- Impuestos por Pagar

Al 31 de diciembre la composición de impuestos acumulados es como sigue:

Detalle	2002	2001
Ret.Fuente Bienes 1%	635	260
Honorarios 5%	838	47
Uno por Mil	4	
Arriendos 5%	3	75
Ret.IVA Personas Naturales 100%	2,026	1.054
Impuesto a la Renta por Pagar	58.009	
Reten. IVA y Fte. Pagar Gyl	43	46
Reten. Fte. 1% Servicios	2,758	691
Ret. IVA Per. Nat. Bienes	408	
Ret. IVA Per. Nat. Servicios	370	
5% Registradores y notarios	32	
IVA EN VENTAS	91,742	43.389
	156.868	45.562

Nota 18.- Situación Tributaria

Conciliación tributaria

La Compañía ha registrado la provisión para el pago 15% para los trabajadores e impuesto a la renta anual por el periodo terminado al 31 de diciembre de la siguiente forma:

DETALLE	2002	2001
Utilidad del Ejercicio	561.691	282.838
Menos Amortización de pérdidas	(118.041)	(73.082)
Base de cálculo 15% Trabajadores	443.650	209.756
Provisión 15% Trabajadores	66.547	31.463

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

DETALLE	Ref.	2002	2001
Utilidad del Ejercicio		561.691	282.837
Menos: Amortización de pérdidas		(118.041)	(73.082)
Provisión 15% Trabajadores		(66.547)	(31.463)
Más: Gastos no deducibles		9.449	9.489
Base imponible Impuesto Renta	1	386.551	187.781
Impuesto a la Renta		57.983	28.167

1. La compañía al 31 de diciembre del 2002, resolvió capitalizar el 100% de las utilidades generadas en el año 2002, por lo tanto el impuesto a la renta por pagar para este ejercicio económico fue calculado en función del 15% sobre la base la monto máximo de reinversión

Trámites ante la autoridad tributaria e intervenciones fiscales

La Compañía no ha sido fiscalizada. Se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 2000, 2001 y 2002

Nota 19.- Capital Social

El capital suscrito y pagado de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. al final de 2002 es de 298.486 acciones de un valor nominal de US\$ 1 (En el 2001 fue de 2'440.000 acciones de valor nominal de US\$ 0,04 cada una)

Nota 20.- 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 21.- Garantías Constituidas

Al 31 de diciembre del 2002, la compañía mantiene 242 garantías bancarias con el Banco Rumiñahui por el valor de US\$ 734.061 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. (En el año 2001 fueron 116 garantías por el valor de US\$ 341.764).

Adicionalmente la compañía tiene constituida una hipoteca abierta a favor del Banco Rumiñahui sobre los terrenos del Proyecto Girasoles, la cual se va cancelando parcialmente en cada venta de las casas de este proyecto.

Nota 22.- Transacciones con Compañías Relacionadas

Durante el ejercicio económico 2002, las transacciones con Compañías Relacionadas se detallan a continuación:

	Saldo al 31/12/01	Financiamiento (Otorgado) Recibido	Publicidad	Intereses Generados	Intereses Prepagados	Intereses Devergados	Retención	Pagos Efectuados	Saldo al 31/12/02
Fundación Banco del Pichincha	(192,535)		(112,000)	(31,902)			1,000	31,902	(303,535)
F. Banco del Pichincha - Avalos	(450,000)	(220,000)						420,000	(250,000)
F. Banco del Pichincha - Interes Prepagado	25,655				11,840	(35,368)			2,127
Dra. Maria Cecilia Sanclemente		30,000		1,675					31,675
Total	(616,880)	(190,000)	(112,000)	(30,227)	11,840	(35,368)	1,000	451,902	(519,733)

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 auditoria externa en su examen de los estados financieros al 31 de diciembre de 2001.

Nota 24.- Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la

Compañía, pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.