

25481

## 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 2003 y 2002 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 de 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 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 2003 y 2002, sus resultados de operación y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes.
4. 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 febrero de 2.004

SANCHEZ VERGARA & ASOCIADOS Cía. LTDA.

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

C.P.A. ING. HERNÁN SANCHEZ V.

MATRÍCULA 22.459

PRESIDENTE

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

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.

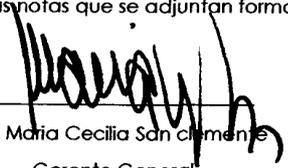
BALANCE GENERAL

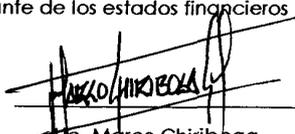
Al 31 de Diciembre del 2003 y 2002

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Ref:	2,003	2,002
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y Equivalentes	(Nota 3)	673,684	730,915
Caja Bancos		181,359	103,962
Inversiones Temporales		492,325	626,953
Cuentas por Cobrar		1,535,316	1,515,736
Cientes (Neto)	(Nota 4)	1,303,612	1,340,637
Anticipos y Avances	(Nota 5)	17,460	33,773
Impuestos Anticipados	(Nota 6)	38,908	84,050
Deudores Varios	(Nota 7)	175,336	25,601
Accionistas		0	31,675
Gastos Pagados por Anticipado	(Nota 8)	183,479	39,488
Inventarios		26,957	65,411
Obras en Ejecución	(Nota 9)	165,434	430,064
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>2,584,870</b>	<b>2,781,614</b>
Activos Fijos netos	(Nota 10)	81,392	108,182
Activos Diferidos	(Nota 11)	35,295	59,531
Inversiones Permanentes	(Nota 12)	7,722,565	0
<b>Total Activos</b>		<b>10,424,123</b>	<b>2,949,327</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Obligaciones Financieras	(Nota 13, 24)	2,277,637	942,565
Proveedores y Contratistas	(Nota 14)	63,048	518,173
Anticipos de clientes	(Nota 15)	347,670	
Otras Cuentas Por Pagar	(Nota 16)	(22,079)	325,799
Pasivos Acumulados	(Nota 17)	76,985	73,471
Impuestos por Pagar	(Nota 18)	108,336	156,868
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>2,851,698</b>	<b>2,016,876</b>
Pasivos Largo Plazo	(Nota 19, 24)	6,318,750	0
<b>Total Pasivos</b>		<b>9,170,348</b>	<b>2,016,876</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>1,253,777</b>	<b>932,452</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>		<b>10,424,123</b>	<b>2,949,327</b>

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

  
Dra. Maria Cecilia San Clemente  
Gerente General

  
Lic. Marco Chiriboga  
Contador General

**Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.**

**ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

**Por los ejercicios anuales terminados al 31 de Diciembre del 2003 y 2.002**

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Ref:	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		<b>3,991,375</b>	<b>3,303,836</b>
Contratos de Construcción		3,475,636	2,410,814
Actividades Conexas		115,752	0
Servicios de Asesoría		399,987	893,021
Menos: Costos de Ventas (Contratos y Conexas)		2,728,047	1,651,657
<b>Utilidad Bruta en Ventas</b>		<b>1,263,328</b>	<b>1,652,179</b>
Menos: <b>Gastos de Operación</b>			
Gastos de Administración		457,674	357,391
Gastos de Ventas		101,201	462,086
Gastos Guayaquil		198,940	211,561
Gastos Financieros		91,434	102,292
<b>Utilidad Operativa</b>		<b>414,078</b>	<b>518,849</b>
Más: Otros Ingresos		42,175	42,841
<b>Resultado del Ejercicio antes de Trabajadores e impuestos</b>		<b>456,252</b>	<b>561,691</b>
Menos: Participación Trabajadores	Nota 20	68,438	66,547
Impuesto a la Renta	Nota 20	66,485	57,983
<b>Resultado del Ejercicio</b>		<b>321,329</b>	<b>437,161</b>

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



Dra. María Cecilia Sánchez Clemente  
Gerente General



Lic. Marco Chiriboga  
Contador General

**Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.**  
**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**Por los ejercicios terminados al 31 de Diciembre del 2003 y 2002**  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

Movimientos	Capital Social (Nota 21)	Capital por Suscribir	Reserva Legal (Nota 22)	Reserva Reval. del Patrimonio	Capital Adicional Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
<b>Saldo inicial al 1 de enero del 2002</b>	97,600		40	335,691	56,209	(206,278)	282,837	566,099
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
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2002</b>	<b>298,486</b>		<b>22,361</b>	<b>335,691</b>	<b>56,209</b>	<b>(217,456)</b>	<b>437,161</b>	<b>832,482</b>
Apropiación de la Reserva Legal			43,716				(43,716)	
Registro Aumento de Capital	393,440						(393,444)	(4)
Resultado del Presente Ejercicio							321,329	321,329
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2003</b>	<b>691,926.00</b>		<b>66,076.99</b>	<b>335,691.12</b>	<b>56,209.46</b>	<b>(217,456.42)</b>	<b>321,328.45</b>	<b>1,253,777</b>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros  
 Dra. Maria Cecilia Sandoval  
 Gerente General

Dr. Marco Chiliboga  
 Contador General

**Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**Por los ejercicios anuales terminados al 31 de Diciembre del 2003 y 2002**

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo Recibido de Clientes	4,371,125	2,576,714
Efectivo Pagado a Proveedores	(4,389,198)	(2,156,464)
Otros Ingresos	<u>42,175</u>	<u>42,841</u>
<b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>24,101</b>	<b>463,091</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición Neta de Activos Fijos y Otros Activos	(12,589)	(90,057)
Inversión en Acciones	(400,690)	
Inversión en Derechos Fiduciarios	<u>(7,321,875)</u>	
<b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(7,735,154)</b>	<b>(90,057)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Financiamiento Recibido	<u>7,653,822</u>	<u>299,515</u>
<b>FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>7,653,822</b>	<b>299,515</b>
<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO</b>	<b>(57,230)</b>	<b>672,549</b>
Efectivo al inicio del año	730,915	58,367
Efectivo al final del año	673,684	730,915
<b>Aumento del efectivo y equivalentes</b>	<u><b>(57,231)</b></u>	<u><b>672,549</b></u>

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

  
 Dra. María Cecilia San clemente  
 Gerente General

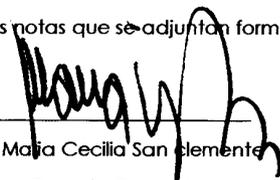
  
 Lic. Marco Chiriboga  
 Contador General

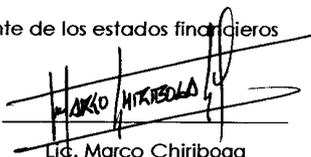
**Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.**  
**CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL FLUJO USADO EN LAS OPERACIONES**  
**Por los ejercicios anuales terminados al 31 de Diciembre del 2003 y 2002**

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Resultado del Ejercicio	321,329	437,161
<b>Ajustes:</b>		
Depreciaciones y Amortizaciones	55,455	174,306
Incremento en Provisión Cuentas Incobrables	4,946	
Reclasificación de Activos Fijos al Gasto	8,159	
Ajuste Patrimonio por Aumento de Capital	(4)	
Ajuste Cuentas por Cobrar		(11,178)
Pago 15% Trabajadores e Imp. a la Renta 2001		(59,631)
Disminución/(Incremento) en Cuentas por Cobrar clientes	32,080	(727,122)
Incremento de anticipos recibidos de clientes	347,670	
(Disminución)/Incremento Neto Proveedores y Terceros	(803,003)	460,428
(Incremento)/Disminución Gastos Prepagados	(143,991)	4,869
(Disminución)/Incremento Obligaciones con empleados	3,515	66,219
Movimiento Neto de Impuestos	(3,391)	68,854
Disminución de Inventarios y obras en ejecución	303,084	27,745
(Incremento)/Disminución Otras cuentas por cobrar	(101,747)	21,441
<b>FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>24,101</b>	<b>463,091</b>

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

  
 Dra. María Cecilia San Clemente  
 Gerente General

  
 Lic. Marco Chiriboga  
 Contador General

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2003 y 2002

### 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 en forma directa, o a través de la constitución de fideicomisos inmobiliarios.

### 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

Las obras en ejecución incluyen los costos incurridos en obras de vivienda y urbanismos de los conjuntos Conde 3 y 4, Rincón del Sol, Estancia de la

Armenia, 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 adecuados 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 2003 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.	2003	2002
Cajas menores		266	352
Bancos		181.093	103,610
Inversiones temporales	1	492,325	626,953
Saldo al 31 de diciembre		673.684	730,915

1. Al 31 de diciembre de 2003 y 2002 el saldo se compone del siguiente detalle:

DETALLE	REF.	2003	2002
Inversiones Financieras	1	26,092	3,068
Derechos Fiduciarios EL CONDE	2	49,081	
Asociación Ctas. Particulares		500	500
Derechos Fiduciarios FMRS	3	165,177	
Derechos Fiduciarios FMRS (Terreno)	4	251,475	623,385
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>		<b>492,325</b>	<b>626,953</b>

1. A diciembre de 2003 incluye el depósito a plazo No. 11519, del Banco General Rumiñahui, por US.\$25,207, a una tasa de interés del 5% anual, por 32 días, el cual vence el 2 de enero de 2004.
2. Corresponde a la compra de los lotes de terrenos signados con los números 7 y 8, ubicados en el conjunto "El Conde", adquiridos al Fideicomiso El Conde.
3. Este valor corresponde al saldo de los aportes patrimoniales realizados al Fideicomiso Mercantil Rincón del Sol, el cual es administrado por Fondos Pichincha, para el desarrollo del conjunto habitacional "Rincón del Sol", de este aporte se acredita el costo por la venta de derechos fiduciarios. El costo de venta derechos fiduciarios, por el año 2003 asciende a US.\$1,442,448, que corresponden a 105 casas.
4. Corresponde a la inversión en el terreno donde se desarrolla el conjunto Rincón del Sol, la cual se acredita a medida que se factura la venta de derechos fiduciarios a los clientes del conjunto. El costo por el año 2003 asciende a US.\$371,910, de 105 casas; el saldo a diciembre de 2003, corresponde al área para la construcción de 71 casas del conjunto.

Nota 4.- Cuentas por Cobrar Clientes

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

DETALLE	Ref.	2003	2002
Cuentas por Cobrar Clientes		494.831	429,534
Créditos por Subrogar por clientes			1,850
F. Huancavilca – facturación	1	759,358	800,568
Fideicomiso Rincón del Sol	2	47.148	
Gastos legales y bonos por cobrar	3	17.472	29,441
Anticipo – Terreno Fideicomiso El Conde	4		86,930
Cheques Devueltos			2,565
Provisión Cuentas Incobrables	5	(15.197)	(10,251)
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>		<b>1,303.612</b>	<b>1,340,637</b>

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 y 2003.
2. Corresponde al saldo por cobrar de la venta de puertas importadas de Canadá para el conjunto.
3. 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.
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; en el año 2003 se concluye el desarrollo de los conjuntos habitacionales "El Conde".
5. El movimiento de la provisión de cuentas incobrables se detalla a continuación:

DETALLE	2003	2002
Saldo al 1 de enero	10,251	6,197
Más provisiones	4.946	4,054
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>	<b>15.197</b>	<b>10,251</b>

#### Nota 5.- Anticipos y Avances

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

DETALLE	Ref.	2003	2002
Anticipos a Proveedores		5,754	8.251
Anticipos a Contratistas	1	11,706	25.522
Saldo al 31 de diciembre		17,460	33.773

1. Al 31 de diciembre de 2003, entre otros la cuenta incluye los siguientes anticipos: Revestisa por US\$.4,250, Carlos León por US\$.1,054 y Oswaldo Sandoval US\$.1,286.

#### Nota 6.- Impuestos Anticipados

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

DETALLE	REF.	2003	2002
Anticipo Impuesto a la Renta	1	31.048	44.350
IVA Crédito Tributario		7,860	39.700
Saldo al 31 de diciembre		38.908	84.050

1. Este valor incluye US\$. 4.067 y US\$. 27.383 en los años 2003 y 2002, pagados 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.	2003	2002
Cuentas por Cobrar Empleados		2,275	2,865
Fondos Pichincha		44	2,722
Dr. Pool Martínez		808	808
Otros		169.910	11,306
Anticipo Honorarios		2,299	7,900
Saldo al 31 de diciembre		175.336	25,601

Nota 8.- Gastos pagados por Anticipado

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

DETALLE	Ref.	2003	2002
Intereses prepagados	1		2.127
Comisiones	2	4,491	
Publicidad Prepagada	3	177,096	35.055
Seguros Prepagados		1,892	2.274
Anticipos a Contratistas y proveedores			32
Saldo al 31 de diciembre		183,479	39.488

1. En el año 2002 corresponde a los intereses y comisiones prepagadas por el préstamo que la compañía mantiene con la Fundación Banco del Pichincha.
2. A diciembre de 2003, corresponde a las comisiones bancarias originadas en la obtención de avales a favor de Metalex, para la importación de la fromaleta metálica para el Conjunto Mirador del Bosque.
3. El detalle de la publicidad por proyecto a diciembre de 2003 y 2002 es el siguiente:

DETALLE	2003	2002
Rincón del Sol		35,055
Mirador del Bosque	138,275	
La Campiña	38,821	
Saldo al 31 de diciembre	177,096	35,055

Nota 9.- Obras en Ejecución

El 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
<b>COSTOS DIRECTOS</b>							
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
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>							
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

Para el 2003 el detalle de las obras en ejecución es como sigue:

	CONDE ETAPA III	CONDE ETAPA IV	MIRADOR DEL BOSQUE	CONJUNTO LA CAMPIÑA	CONJUNTO LA ARMENIA	TOTAL OBRAS EN PROCESO
<b>COSTOS DIRECTOS</b>						
Casas	557,006	815,269	185,919	23,536	66,407	1,648,138
Urbanismo	35,554	52,038				87,592
Subtotal Costos Directos	<u>592,560</u>	<u>867,307</u>	<u>185,919</u>	<u>23,536</u>	<u>66,407</u>	<u>1,735,730</u>
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>						
Gastos Iniciales e Indirectos	191,946	174,877	70,132	29,057	21,082	487,094
Casa Modelo	13,319	20,556	8,935	43		42,853
Ajuste de Corrección Monetaria	1,022	5,025				6,047
Costos Financieros	70,519	108,244				178,763
Subtotal Costos Indirectos	<u>276,806</u>	<u>308,702</u>	<u>79,067</u>	<u>29,099</u>	<u>21,082</u>	<u>714,756</u>
Total Costo Directo e Indirecto	<u>869,366</u>	<u>1,176,009</u>	<u>264,986</u>	<u>52,636</u>	<u>87,489</u>	<u>2,450,486</u>
Traslado a Costo de Ventas	(869,366)	(1,176,009)				(2,045,376)
Total Costos Ejecutados	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>264,986</u>	<u>52,636</u>	<u>87,489</u>	<u>405,111</u>
Menos: Anticipo Clientes						(239,677)
Total Obras en Ejecución						<u>165,434</u>

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 en el año 2002 y los gastos efectuados por la constructora pendientes de cobrar a los clientes en el año 2003.

Los proyectos Mirador del Bosque y La Campiña van a ser manejados a través de fideicomisos, mientras que el proyecto de Estancia de la Armenia se manejará en forma directa por Construecuador.

#### Nota 10.- Activos Fijos

Durante el año 2003 este rubro presenta el siguiente movimiento:

Detalle	Saldo al 31-Dic-02	Adiciones	Retiro/Baja	Saldo al 31-Dic-03	% Deprec.
Maquinaria y Equipos	19,518		(289)	19,229	10%
Muebles y Enseres	40,656	11,508	(528)	51,636	10%
Equipo Electrónico	3,822		(3,822)	0	20%
Equipo de Oficina	15,986		(481)	15,504	10%
Otros Muebles Casa Modelo	6,547		(6,547)	0	10%
Muebles, Equipos Dpto. Ofic. Guayaquil	12,596		(5,322)	7,274	20%
Equipos de Computación	30,412		(19,595)	10,817	33%
Equipos de Radio	0			0	20%
Autos, Camionetas y Carquer	48,651			48,651	20%
Instalaciones de elementos de oficina	235			235	10%
	<u>178,423</u>	<u>11,508</u>	<u>(36,585)</u>	<u>153,347</u>	
<b>MENOS DEPRECIACIONES:</b>					
Muebles y Enseres	(10,896)	(4,530)	155	(15,271)	
Equipo Electrónico	(2,797)	(446)	3,243	0	
Otros Muebles Casa Modelo	(2,829)	(382)	3,211	0	
Maquinaria y Equipo	(7,663)	(1,940)	38	(9,564)	
Equipo de Oficina	(7,516)	(1,578)	156	(8,938)	
Equipo de Com y Computación	(23,753)	(11,107)	20,396	(14,464)	
Muebles, Equi. Ofici. Depto. Gya.	(1,204)	(401)	1,226	(379)	
Flota y Equipo de Transporte	(13,552)	(9,730)		(23,283)	
Instalaciones Elementos Oficina	(31)	(24)		(55)	
	<u>(70,241)</u>	<u>(30,139)</u>	<u>28,425</u>	<u>(71,954)</u>	
Depreciaciones					
Propiedad y Equipos Neto :	<u>108,182</u>	<u>(18,630)</u>	<u>(8,159)</u>	<u>81,392</u>	

El cargo por depreciación en los años 2003 y 2002 fue de US\$.18,609 y US\$.38,614 respectivamente.

#### Nota 11.- Intangibles y Cargos Diferidos

El movimiento de la cuenta durante el año fue el siguiente:

Cuentas	Saldo al 31-Dic-02	Adiciones	Retiro/Baja	Saldo al 31-Dic-03	% Amortiz.
Líneas Telefónicas	3,136		(1,768)	1,368	20%
Software	9,352	1,081	(6,826)	3,608	33%
Adecuaciones e Instalaciones (1)	113,756		(56,039)	57,717	20% y 10%
Gastos de Preoperación	40,516		(1,373)	39,144	20% y 10%
Diferencia de cambio activada	186,131		(186,131)	0	
Total Costo y Revalorización	<u>352,892</u>	<u>1,081</u>	<u>(252,137)</u>	<u>101,836</u>	
Menos:					
Amortización Acumulada	<u>(293,361)</u>	<u>(25,316)</u>	<u>252,137</u>	<u>(66,541)</u>	
Total Otros Activos	<u>59,530.90</u>	<u>(24,236)</u>	<u>0.00</u>	<u>35,295</u>	

1. Este valor incluye US\$ 52.487 que corresponden a las adecuaciones de las oficinas de la Coruña, las cuales amortizaron totalmente en enero de 2003.

El cargo por amortización en los años 2003 y 2002 ascendieron a US\$.25,316 y US\$. 135,662 respectivamente.

Nota 12.- Inversiones

El detalle de las inversiones por el año 2003 es el siguiente:

Detalle	Valor Nominal	No. Acciones	VPP 2,003	Valor libros Unit.	% Participación	Saldo al 31/12/2003
Banco del Pichincha						
Compra Acciones	1.00	485,685				400,690
Dividendo Acción	1.00	93,425				0
Banco del Pichincha Total		579,110	2.50	0.69	0.911984%	400,690
Fideicomiso La Palma (1)						7,321,875
<b>TOTAL</b>		579,110				7,722,565

1. Inversión realizada en abril de 2.003, en la compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso La Palma, que corresponde a terreno de la Hacienda Oasis, por US\$.5,404,100 que se encuentra en la Av. Manuel Córdova Galarza, en el sector de Pomasqui y se llevará a cabo el proyecto habitacional La Campiña y dos lotes de terreno signados con el número dos en el Sector de San Carlos por US\$.1,917,775, donde se desarrollará el proyecto habitacional Mirador del Bosque.

Adicionalmente con fecha 23 de abril del 2003 Construecuador firmó un encargo fiduciario denominado Oasis, mediante el cual en calidad de constituyente instruye de manera irrevocable a la fiduciaria para que en su nombre y representación en caso de que incumpla alguna de las obligaciones de pago establecidas en el convenio privado a favor del Banco (Nota 19). En dicho convenio se establece que el precio por la venta de derechos fiduciarios es de US\$.5,404,100.

Y con fecha 23 de abril de 2003 Construecuador firmó un encargo denominado San Carlos, mediante el cual en su calidad de constituyente instruye de manera irrevocable a la fiduciaria para que en su nombre y representación en caso que incumpla alguna de las obligaciones de pago establecidas en el convenio privado a favor del Banco (Nota 19). En dicho convenio se establece que el precio por la venta de derechos es US\$.1,917,775.

Los encargos fiduciarios detallados en los párrafos anteriores se administrarán a través de Fondos Pichincha S.A.

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

DETALLE	Ref.	2.003	2.002
Sobregiros bancarios		3.445	
F. Banco del Pichincha – Avaes	1		250,000
F. Banco del Pichincha	2		192,565
Consortio del Pichincha	3	656,766	
Banco del Pichincha	4	701,176	500,000
Banco del Pichincha-Derechos Fiduc.CP	5	916.250	
Saldo al 31 de diciembre	6	2.277.637	942,565

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 que se canceló el 15 de julio de 2003.
3. Obligación generada el 15 de julio de 2003, a una tasa de interés del 8,75% anual, la cual es renovada trimestralmente de un capital de US\$.645,000, a diciembre de 2003 incluye la provisión de intereses a esa fecha.
4. A diciembre de 2002 esta obligación 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 2002, esta operación no genera intereses.  
  
En diciembre de 2003, esta obligación se conforma de cuatro desembolsos para financiar el desarrollo del conjunto Rincón del Sol, los cuales vencen en el primer semestre del año 2004, a una tasa de interés del 15% y 15.16% anual.
5. Corresponde a la porción corriente de pasivo que se mantiene con el Banco del Pichincha por compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso La Palma, ver nota 18.
6. Los costos financieros de los créditos vigentes en el año 2003 ascienden a US\$.74,273.

#### Nota 14.- Proveedores y Contratistas

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

DETALLE	REF.	2003	2002
Proveedores por pagar	1	30.082	441.333
Contratistas por pagar		3.036	17.987
Retenciones a contratistas		6.847	25.246
Honorarios por pagar		23,082	33.607
Saldo al 31 de diciembre		63.048	518.173

1. Corresponde a los pagos pendientes a proveedores de materiales para la construcción de casas de los proyectos. En el año 2002, US\$. 349.683 incluye anticipos recibidos para la construcción del proyecto Rincón del Sol.

#### Nota 15.- Anticipos de Clientes

El saldo registrado al 31 de diciembre de 2.003 corresponde a valores recibidos de clientes por US\$ 333.165 para compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso Rincón del Sol y US\$ 14.505 por gastos de legalización de venta de derechos fiduciarios de dicho fideicomiso.

#### Nota 16.- Otras cuentas por Pagar

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

DETALLE	Ref.	2003	2002
Reintegro Clientes		222	
Provisión Gastos Guayaquil		796	
A pagar por Desistimiento		25.610	
Fideicomiso Rincón del Sol		21,864	
Varios Acreedores por Pagar		22,415	
Provisión de Costos por Ejecutar		,	1.294
Arrendamientos		1,912	
Gastos legales y notariales	2	(99.303)	
Gastos Publicitarios	1	4,405	324.505
Saldo al 31 de diciembre		(22.079)	325.799

1. En el 2002 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. Corresponde a monto neto, entre anticipos recibidos de clientes para gastos legales y notariales de venta de inmuebles y los valores entregados a encargados de los trámites respectivos.

Nota 17.- Pasivos Acumulados

Al 31 de diciembre esta cuenta esta conformada por:

Detalle	2003	2002
Salarios por pagar		219
Décimo Tercer Sueldo	984	844
Décimo Cuarto Sueldo	1,100	70
Vacaciones por Pagar		178
Fondo de Reserva	3,824	3,170
Utilidades 15% Trabajadores	68.437	66,547
Multas		266
Retenciones y aportes nómina		2,177
Saldo al 31 de diciembre	76.985	73.471

El movimiento de provisiones se detalla a continuación:

Detalle	2003	2002
Saldo Inicial al 1 de enero	4,263	5,214
Menos Pagos	(21,343)	(19,134)
Mas provisiones	22,987	18,182
Saldo al 31 de diciembre	5,908	4,263

Nota 18.- Impuestos por Pagar

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

Detalle	2003	2002
Retención Relación Dependencia	378	26
Retención en Fuente de Impuesto Renta	2,929	4,313
Retención de IVA	3,239	2,805
IVA en Ventas	35,306	91,742
Impuesto a la Renta	66.485	57,983
Saldo al 31 de Diciembre	108.336	156.868

Nota 19.- Pasivo de Largo Plazo

Lo compone el saldo del financiamiento obtenido, del Banco del Pichincha, para la compra de derechos fiduciarios, en el Fideicomiso la Palma:

Detalle	2003
Bco.Pichincha Derechos Fiduciarios Lote Hacienda Oasis (1)	4'718.750
Bco.Pichincha Derechos Fiduciarios Lote San Carlos (2)	1'600.000
Saldo al 31 de Diciembre	6'318.750

1. Convenio firmado el 23 de abril de 2003 por US.\$5,404,100, financiado a una tasa del 12% anual, cuyo vencimiento de acuerdo a la tabla de amortización será el 16 de abril de 2.008; de acuerdo a este convenio los intereses se devengarán a partir de noviembre de 2.004.
2. Con fecha 23 de abril de 2003 se firma el convenio por US.\$1,917,775, a una tasa de interés del 12% anual, que se devengarán a partir del 4 de julio de 2004 y cuyo vencimiento de acuerdo a la tabla de amortización será el 18 de junio de 2.007.

**Conciliación tributaria**

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

DETALLE	2003	2002
Utilidad del Ejercicio	456.252	561.691
Menos Amortización de pérdidas	0	(118.041)
Base de cálculo 15% Trabajadores	426.252	443.650
Provisión 15% Trabajadores	68.438	66.547

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

DETALLE	Ref.	2003	2002
Utilidad del Ejercicio		456.252	561.691
Menos: Amortización de pérdidas		0	(118.041)
Provisión 15% Trabajadores		68.438	(66.547)
Más: Gastos no deducibles		6.658	9.449
Base imponible Impuesto Renta	1	394.473	386.551
Impuesto a la Renta		66.485	57.983

1. La provisión de impuesto a la renta del ejercicio 2.003 y 2.002 se basa en la disposición de la Ley de Régimen Tributario Interno, por la cual las Compañías que reinviertan sus utilidades, pagarán una tarifa reducida del 15% sobre el monto reinvertido.

La compañía resolvió capitalizar el 100% de las utilidades generadas en el año 2002, lo cual se inscribió con escritura de fecha 11 de agosto de 2003, el incremento registrado asciende a US\$.393,440; con lo que su nuevo capital asciende a US\$.691,926 dólares.

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

La Compañía no ha sido fiscalizada. Se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 2001, 2002 y 2003.

#### Nota 21.- Capital Social

---

El capital suscrito y pagado de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. al final de 2003 es de 691,926 acciones de un valor nominal de US\$ 1 dólar cada una.

#### Nota 22.- Reserva Legal

---

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% 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 23.- Garantías Constituidas

---

Al 31 de diciembre del 2002, la compañía mantenía 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.

A diciembre de 2003, se mantienen abiertas 23 Garantías Bancarias en el Banco General Rumiñahui que ascienden a 133,448 con la finalidad de garantizar los créditos otorgados a los clientes por la compra de las casas, así como también el Bono de la Vivienda entregado por el MIDUVI; y, Aavales y otras fianzas en el Banco del Pichincha por 188,308.

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 24.- Transacciones con Compañías Relacionadas

---

Durante el ejercicio económico 2003, las transacciones con Compañías Relacionadas se detallan a continuación:

Descripción	Saldo al	Anticipo de	Financiamiento	Intereses	Pagos	Saldo al
	31/12/2002	Cientes		Devengados	Efectuados	31/12/2003
Fundación Banco del Pichincha	(303,535)	(301,059)		(14,753)	318,288	(301,059)
F. Banco del Pichincha -- Avales	(250,000)				250,000	0
F. Banco del Pichincha - Interés Prepagado	2,127			(2,127)		0

#### Nota 25.- Compromisos futuros

Con fecha 22 de diciembre de 2.003, Construecuador S.A. firmó una carta de intención con el Arq. Jorge Carvajal representante de la empresa Quitovivienda CEM, para efectuar la compraventa de los terrenos denominados manzanas A y B del sector 1-2 del Plan Ciudad Quitumbe, localizadas en la Av. Cóndor y Av. Llyra, fijando un precio de US\$ 428.831,70. En dicho compromiso se acepta el desarrollo del Proyecto Urbanístico y Arquitectónico que deberá cumplir ciertos parámetros en un tiempo de ejecución estimado de 24 meses.

#### Nota 26.- 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 2002.

#### Nota 27.- Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2.003 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.