

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 2004 y 2003 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 2004 y 2003, sus resultados de operación y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes.

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

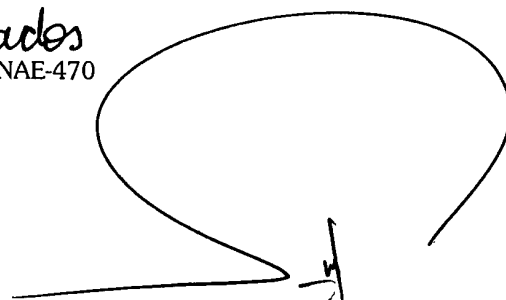
Av Amazonas 4600 y Pereira
Edif. Exprocom 5to piso.
Quito - Ecuador
Telfs.: (593-2) 226 6283 - 226 6284
hsanchez@sanchezasociados.com
www.sanchezasociados.com
PO.Box 17078933

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, 13 de abril de 2.005

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.
ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

Av Amazonas 4600 y Pereira
Edif. Exprocom 5to piso.
Quito - Ecuador
Telfs.: (593-2) 226 6283 - 226 6284
hsanchez@sanchezasociados.com
www.sanchezasociados.com
PO.Box 17078933

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.

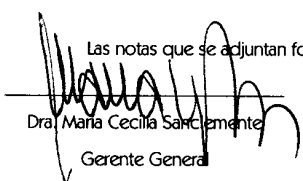
BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre del 2004 y 2003

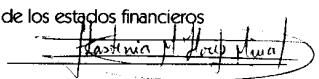
(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Ref:	2,004	2,003
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes	(Nota 3)	45,195	181,359
Cuentas por Cobrar		<u>2,187,919</u>	<u>1,535,316</u>
Clientes (Neto)	(Nota 4)	1,918,277	1,303,612
Anticipos y Avances	(Nota 5)	44,661	17,460
Impuestos Anticipados	(Nota 6)	32,851	38,908
Deudores Varios	(Nota 7)	192,129	175,336
Gastos Pagados por Anticipado	(Nota 8)	193,999	183,479
Inventarios		53,422	26,957
Inversiones en Fideicomisos	(Nota 9)	2,374,213	492,325
Obras en Ejecución	(Nota 9)	743,386	165,434
Total Activos Corrientes		<u>5,598,133</u>	<u>2,584,870</u>
Activos Fijos netos	(Nota 10)	203,612	81,392
Activos Diferidos	(Nota 11)	41,301	35,295
Inversiones Permanentes	(Nota 12)	<u>3,596,267</u>	<u>7,722,565</u>
Total Activos		<u>9,439,314</u>	<u>10,424,123</u>
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Obligaciones Financieras	(Nota 13)	2,919,395	2,277,637
Proveedores y Contratistas	(Nota 14)	137,330	63,048
Anticipos de clientes	(Nota 15)	614,463	347,670
Otras Cuentas Por Pagar	(Nota 16)	352,561	-22,079
Pasivos Acumulados	(Nota 17)	69,865	76,985
Impuestos por Pagar	(Nota 18)	72,817	108,336
Total Pasivos Corrientes		<u>4,166,431</u>	<u>2,851,596</u>
Pasivos Largo Plazo	(Nota 19)	3,755,659	6,318,750
Total Pasivos		<u>7,922,090</u>	<u>9,170,346</u>
PATRIMONIO NETO		<u>1,517,224</u>	<u>1,253,777</u>
Total de Pasivos y Patrimonio		<u>9,439,314</u>	<u>10,424,123</u>

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


Dra. Maria Cecilia Sarmiento

Gerente General


Lastenia Margarita Flores

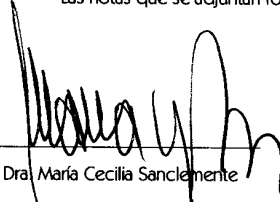
Contadora General

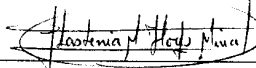
Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.
ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
Por los ejercicios anuales terminados al 31 de Diciembre del 2004 y 2003

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Ref:	<u>2,004</u>	<u>2,003</u>
INGRESOS OPERACIONALES	5,199,263	3,991,375
Contratos de Construcción	4,522,606	3,475,636
Actividades Conexas	Nota 24 433,201	115,752
Servicios de Asesoría	243,456	399,987
Menos: Costos de Ventas (Contratos y Conexas)	3,732,093	2,728,047
Utilidad Bruta en Ventas	<u>1,467,170</u>	<u>1,263,328</u>
Menos: Gastos de Operación		
Gastos de Administración	528,070	457,674
Gastos de Ventas	117,332	101,201
Gastos Guayaquil	157,884	198,940
Gastos Financieros	Nota 25 318,660	91,434
Utilidad Operativa	<u>345,224</u>	<u>414,078</u>
Más: Otros Ingresos	Nota 26 33,563	42,175
Resultado del Ejercicio antes de Trabajadores e impuestos	<u>378,787</u>	<u>456,252</u>
Menos: Participación Trabajadores	Nota 20 56,818	68,438
Impuesto a la Renta	Nota 20 58,522	66,485
Resultado del Ejercicio	<u><u>263,447</u></u>	<u><u>321,329</u></u>

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


Dra. María Cecilia Sanclemente
Gerente General

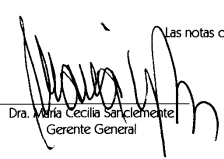

Lastenia Margarita Flores
Contadora General

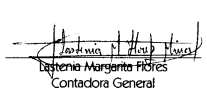
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S. A.
ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

Construtora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.
ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
Por los ejercicios terminados al 31 de Diciembre del 2004 y 2003
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Movimientos	Capital Social (Nota 21)	Reserva legal (Nota 22)	Capital Adicional Reserva Reval. del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2002	298,486	22,361	335,691	56,209	(217,456)	437,161	932,452
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
Saldo al 31 de Diciembre del 2003	691,926	66,077	335,691	56,209	(217,456)	321,329	1,253,777
Apropiación de la Reserva Legal y resultados		32,133			289,196	(321,329)	
Compensación de Pérdidas Años Anteriores			(217,456)		217,456		
Registro Aumento de Capital	321,400	(32,204)			(289,196)		
Resultado del Presente Ejercicio						263,447	263,447
Saldo al 31 de Diciembre del 2004	1,013,326	66,006	118,235	56,209	-	263,448	1,517,224

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


Dra. María Cecilia Sánchez
Gerente General


Estrella Margarita Flores
Contadora General

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

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.

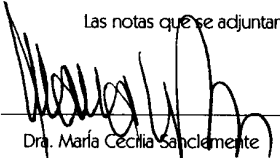
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

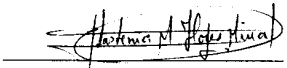
Por los ejercicios anuales terminados al 31 de Diciembre del 2004 y 2003

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo Recibido de Clientes	4,841,618	4,371,125
Efectivo Pagado a Proveedores	(5,123,648)	(4,254,570)
Otros Ingresos	33,563	42,175
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(248,467)	158,729
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición Neta de Activos Fijos y Otros Activos	(174,888)	(12,589)
Inversión en Acciones	-	(400,690)
Inversión en Derechos Fiduciarios	-	(7,321,875)
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(174,888)	(7,735,154)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiamiento Recibido	287,191	7,653,822
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	287,191	7,653,822
FLUJO NETO DE EFECTIVO	(136,164)	77,397
Efectivo al inicio del año	181,359	103,962
Efectivo al final del año	45,195	181,359
(Reducción)/Aumento del efectivo y equiv.	(136,164)	77,397

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


Dra. María Cecilia Sánchez
Gerente General

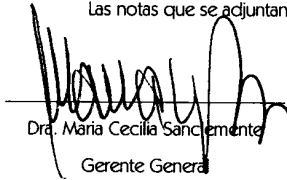

Lastenia Margarita Flores
Contadora General

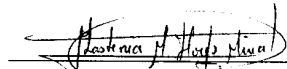
Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL FLUJO USADO EN LAS OPERACIONES
Por los ejercicios anuales terminados al 31 de Diciembre del 2004 y 2003

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del Ejercicio	263,447	321,329
Ajustes:		
Depreciaciones y Amortizaciones	46,662	55,455
Incremento en Provisión Cuentas Incobrables	9,772	4,946
Reclasificación de Activos Fijos al Gasto	-	8,159
Ajuste Patrimonio por Aumento de Capital	35,888	(4)
(Incremento)/Disminución en Cuentas por Cobrar clientes	(624,437)	32,080
Incremento de anticipos recibidos de clientes	266,793	347,670
Incremento/(Disminución) Neto Proveedores y Terceros	448,923	(803,003)
(Incremento)/Disminución Gastos Prepagados	(10,520)	(143,991)
(Disminución)/Incremento Obligaciones con empleados	(7,121)	3,515
(Disminución) Neta de Impuestos	(29,462)	(3,391)
(Incremento)/Disminución de Inventarios y obras en ejecución	(604,417)	303,084
(Incremento) Otras cuentas por cobrar	(43,995)	(101,747)
Variación de inversiones en fideicomisos		134,628
FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>(248,467)</u></u>	<u><u>158,729</u></u>

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


Dra. María Cecilia Sanclemente
Gerente General


Lastenia Margarita Flores
Contadora General

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2004 y 2003

Nota 1.- Operaciones

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

Al 31 de diciembre del 2004, la Compañía esta desarrollando directamente la construcción de los proyectos Estancias de la Armenia, La Campiña y Araucarias de Quitumbe y a través de Enlace Fondos el proyector Mirador del Bosque y con Fondos Pichincha el proyecto Rincón del Sol.

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 de los Fideicomisos El Conde, Rincón del Sol, Mirador del Bosque y Araucarias de Quitumbe, 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, Estancia de la Armenia, La Campiña y Araucarias de Quitumbe, los montos incurridos durante el presente año han sido registrados al costo.

El costo de cada una de las obras vendidas, se determina por el valor contable, 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 períodos de 5 y 10 años.

g Reconocimiento de Ingresos

La Compañía reconoce el ingreso por ventas en función del método de obra terminada. A través de este método, los ingresos 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 2004 y 2003, 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	2004	2003
Cajas menores	301	266
Bancos	44.894	181.093
Saldo al 31 de diciembre	45.195	181.359

Nota 4.- Cuentas por Cobrar Clientes

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

DETALLE	Ref.	2004	2003
Cuentas por Cobrar Clientes	1	1.303.775	494.831
F. Huancavilca – facturación	2	459.264	759.358
Fideicomiso Rincón del Sol		47.493	47.148
Fideicomiso Mirador del Bosque	3	115.299	
Gastos legales y bonos por cobrar	4	17.415	17.472
Provisión Cuentas Incobrables	5	(24.969)	(15.197)
Saldo al 31 de diciembre		1.918.277	1,303.612

1. Al 31 de diciembre del 2004, esta cuenta se compone así:

Detalle	2004
Cuentas por Cobrar Conde 4	10,281
Cuentas por Cobrar Conde 3B	7.188
Cuentas por Cobrar Rincón del Sol	358,957
Cuentas por Cobrar Girasoles I	618
Cuentas por Cobrar Girasoles 2	4,566
Cuentas por Cobrar Girasoles IV	516
Cuentas por Cobrar Conde I	201
Cuentas por Cobrar Conde II	378
Cuentas por Cobrar Mirador del Bosque	908,694
Otras cuentas por cobrar	12.701
Liquidación Final de Gastos	-331
Total al 31 de diciembre del 2004	1,303.775

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 2004 y 2003.
3. Este valor corresponde a la facturación de los gastos reembolsables y los contratos de construcción ejecutados por Construecuador en el Proyecto Mirador del Bosque, estos valores fueron facturados en el mes de noviembre del 2004.
4. 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.
5. El movimiento de la provisión de cuentas incobrables se detalla a continuación:

DETALLE	2004	2003
Saldo al 1 de enero	15.197	10,251
Más provisiones	9.772	4.946
Saldo al 31 de Diciembre	24.969	15.197

Nota 5.- Anticipos y Avances

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

DETALLE	Ref.	2004	2003
Anticipos a Proveedores		10.029	5,754
Anticipos a Contratistas	1	34.632	11,706
Saldo al 31 de diciembre		44.661	17,460

1. Al 31 de diciembre de 2004, la cuenta incluye entre otros los siguientes anticipos: Revestisa por US.\$4.461, Alco Ind. US.\$22.937.

Nota 6.- Impuestos Anticipados

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

DETALLE	REF.	2004	2003
Anticipo Impuesto a la Renta	1	24,482	31.048
IVA Crédito Tributario		355	7,860
Retenciones en la Fuente – Renta		7.392	
Retenciones en la Fuente – IVA		622	
Saldo al 31 de diciembre		32.851	38.908

1. Este valor corresponde al anticipo de impuesto a la renta, calculado en base al 50% del Impuesto a la Renta causado en el 2003 menos las retenciones en la fuente realizadas a la compañía en ese año.

Nota 7.- Deudores Varios

Al 31 de diciembre los deudores varios se conforman así:

DETALLE	Ref.	2004	2003
Cuentas por Cobrar Empleados		1.847	2,275
Marcia Ada Flores Benalcázar	1	140.000	140.000
Cesana		8.716	
Quito Vivienda Cem	2	10.000	
Fondos Pichincha			44
Dr. Pool Martínez			808
Anticipo Honorarios	3	22.825	2,299
Otros		8.741	29.910
Saldo al 31 de diciembre		192.129	175.336

1. Corresponde al dinero entregado para la compra del terreno para la ejecución del Proyecto Estancias de la Armenia.
2. Este valor corresponde a US\$. 5000 entregados como garantía por el cumplimiento del contrato y US\$ 5000 para varios gastos legales.
3. Corresponde a anticipos entregados a varios abogados para ejecutar los trámites de legalización de escrituras, dentro de los cuales podemos mencionar los siguientes US\$ 5000 entregados al Dr. Gomer Regalado, US\$ 5000 al Dr. Jaime López, US\$ 5.066 a Ricardo Montalvo y US\$ 5.142 a la Dra. Margarita León.

Nota 8.- Gastos pagados por Anticipado

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

DETALLE	Ref.	2004	2003
Comisiones			4,491
Publicidad Prepagada	1	191.637	177,096
Seguros Prepagados		2.362	1,892
Saldo al 31 de diciembre		193.999	183,479

1. El detalle de la publicidad por proyecto a diciembre de 2004 y 2003 es el siguiente:

DETALLE	2004	2003
Mirador del Bosque	108.291	138,275
La Campiña	42.417	38,821
Estancia de la Armenia	24.921	
Araucarias de Quitumbe	16.008	
Saldo al 31 de diciembre	191.637	177,096

Nota 9.- Inversiones en Fideicomisos y Obras en Ejecución

El detalle de las inversiones en Fideicomisos durante el ejercicio 2.004 es:

CUENTA	ref.	Saldo al 31/12/2003	Aportes Compañía	Compra Derechos	Depósito Clientes	Ventas	Cancelación Inversión	Desistimientos	Ajustes y/o Reclasifi.	Saldo al 31/12/2004
Acciones y Certificados Inversión		25,207	381				(25,588)			-
Derechos Fiduciarios EL CONDE	1	49,081	700							49,781
Derechos Fiduciarios FMRS	2	165,177	830.288		23,409	(970,698)		(22,592)	(2,968)	22.617
Derechos Fiduciarios FMRS Terreno	3	251,475				(247,940)				3,535
Asociación a Ctas Particulares Huancavilca		500								500
Derechos Fiduciarios Araucarias - Quitumbe	4	-	500							500
Derechos Fiduciarios Araucarias - Terreno	4	-	209,871							209,871
Fideicomiso Mirador del Bosque - Aportes	5	-	1.900.376	64,900		(1,796,566)			1,917,775	2.086.485
Inversión certificados Green		885	38							923
TOTAL		492,325	2.942.154	64,900	23,409	(3,015,204)	(25,588)	(22,592)	1,914.807	2,374.213

1. 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.
2. 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 2004 asciende a US\$ 970.698, que corresponde a 70 casas (En el 2003 fue de US\$.1,442,448, que corresponden a 105 casas).
3. 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 2004 fue de US\$ 247.940 por 70 casas (En el 2003 asciende a US\$.371,910, de 105 casas).
4. Estos valores corresponden a US\$ 500 entregados en efectivo para la constitución del fideicomiso y US\$ 209.902, entregados mediante la aportación de un terreno adquirido a Quito Vivienda CEM
5. Este valor corresponde al saldo de los aportes patrimoniales y el aporte de los terrenos realizados al Fideicomiso Mercantil Mirador del Bosque, el cual es administrado por Enlace Fondos, para el desarrollo del proyecto Inmobiliario Mirador del Bosque, de este aporte se acredita el costo por la venta de derechos fiduciarios. El costo de venta derechos fiduciarios, por el año 2004 asciende a US\$ 1.796.566, que corresponde a 59 casas. Este valor se trasladó de inversiones a largo plazo en derechos fiduciarios a inversiones corto plazo.

OBRAS EN EJECUCION

El detalle de la composición de las obras en ejecución al 31 de diciembre del 2004, es el siguiente:

Detalle	PROYECTO LA CAMPIÑA	PROYECTO LA ARMENIA	PROYECTO QUITUMBE	TOTAL OBRAS EN PROCESO A 12/2004
COSTOS DIRECTOS				
Materiales	6,315	49,386	203,586	259,288
Contratos (Mano de Obra Directa)	35,939	104,474	115,073	255,487
TOTAL COSTOS DIRECTOS	42,254	153,861	318,660	514,774
COSTOS INDIRECTOS				
Gastos Iniciales y Costos Indirectos	40,416	54,402	132,749	227,566
Casa Modelo	43	233	-	276
SUBTOTAL INDIRECTOS	40,459	54,635	132,749	227,842
Ajustes				769
TOTAL OBRAS EN EJECUCIÓN	82,713	208,495	451,409	743.386

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

	CONDE ETAPA III	CONDE ETAPA IV	MIRADOR DEL BOSQUE	CONJUNTO LA CAMPAÑA	CONJUNTO LA ARMENIA	TOTAL OBRAS EN PROCESO
COSTOS DIRECTOS						
Casas	557,006	815,269	185,919	23,536	66,407	1,648,138
Urbanismo	35,554	52,038				87,592
Subtotal Costos Directos	592,560	867,307	185,919	23,536	66,407	1,735,730
COSTOS INDIRECTOS						
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		42,852
Ajuste de Corrección Monetaria	1,022	5,025				6,047
Costos Financieros	70,519	108,244				178,763
Subtotal Costos Indirectos	276,806	308,702	79,067	29,099	21,082	714,756
Total Costo Directo e Indirecto	869,366	1,176,009	264,986	52,636	87,489	2,450,486
Traslado a Costo de Ventas	(869,366)	(1,176,009)				(2,045,376)
Total Costos Ejecutados	0	0	264,986	52,636	87,489	405,111
Menos: Anticipo Clientes						(239,677)
Total Obras en Ejecución						165,434

Nota 10.- Activos Fijos

Durante el año 2004 este rubro presenta el siguiente movimiento:

Detalle	Saldo al 31-Dic-03	Adiciones	Retiro / Baja	Saldo al 31-Dic-04	% Deprec.
Maquinaria y Equipos	19,229			19,229	10%
Equipos		117,842		117,842	10%
Muebles y Enseres	51,636	2,378		54,015	10%
Equipo de Oficina	15,504	4,390		19,894	10%
Muebles , Equipos Dpto. Ofic. Guayaquil	7,274		(5,898)	1,375	20%
Equipos de Computación	10,817	14,330	(9,392)	15,755	33%
Autos, Camionetas y Carguer	48,651	23,452	(18,992)	53,111	20%
Instalaciones de elementos de oficina	235			235	10%
	153,347	162,393	(34,282)	281,457	
MENOS :					
Depreciaciones	(71,954)	(32,613)	26,723	(77,845)	
Propiedad y Equipos Neto :	81,392	129,779	(7,560)	203,612	

El cargo por depreciación en los años 2004 y 2003 fue de US\$.32.613 y US\$.30.139 respectivamente.

Nota 11.- Intangibles y Cargos Diferidos

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

Cuentas	Saldo al 31-Dic-03	Adiciones	Retiro / Baja	Saldo al 31-Dic-04
Líneas Telefónicas	1,368			1,368
Software	3,608	20,055	(2,527)	21,136
Adecuaciones e Instalaciones	57,717		(5,439)	52,278
Gastos de Preoperación	39,143			39,143
Total Costo y Revalorización	101,836	20,055	(7,966)	113,925
Menos:				
Amortización Acumulada	(66,541)	(14,049)	7,966	(72,624)
Total Otros Activos	35,295	6,006	-	41,301

El cargo por amortización en los años 2004 y 2003 ascendieron US\$ 14.049 y US\$.25,316 respectivamente.

Nota 12.- Inversiones Permanentes

El detalle de las inversiones por el año 2004 es el siguiente:

Detalle	Valor Nominal	No. Acciones	VPP 2,004	% Particip.	Saldo al 31/12/03	Bajas	Aportes a Fideicomiso M.Bosque	Saldo al 31/12/04
Banco del Pichincha								
Compra Acciones	US\$1	722,691	2.50	0.84%	400,690			400,690
Fideicomiso La Palma (1)					7,321,875	(2,208,523)	(1,917,775)	3,195,577
						3	2	
TOTAL		722,691			7,722,565	(2,208,523)	(1,917,775)	3,596,267

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. Manual 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.

2. Con fecha 30 de enero del 2004, se constituye el fideicomiso Mirador del Bosque, al cual se transfieren como parte del patrimonio autónomo del fideicomiso el dominio y el derecho de propiedad y uso sobre los diseños, planos y estudios técnicos del proyecto, así como los dos lotes de terreno signados con el número uno y dos ubicados en el Sector de San Carlos cuyos derechos fiduciarios fueron adquiridos al Banco del Pichincha por el valor de US.\$1,917,775.
3. Con fecha 29 de octubre del 2004, se celebra la escritura de cesión de derechos fiduciarios por parte de Construecuador al Banco del Pichincha, mediante la cual se rescilia los derechos adquiridos de los lotes signados con los números cuatro, ocho y nueve de la Hacienda Oasis ubicada en la Av. Manuel Córdova Galarza ubicada en el sector de Pomasqui y que fueron adquiridos mediante escritura publica celebrada en abril del 2003.

Nota 13.- Obligaciones Financieras

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

DETALLE	Ref.	2.004	2.003
Sobregiros bancarios		128	3.445
Banco del Pichincha – Avaes		47.500	
Consorcio del Pichincha	1	645.000	656,766
Banco del Pichincha	2	320.000	701,176
Banco del Pichincha-Derechos Fiduc.	3	480.000	916.250
Banco Rumiñahui	4	1'358.113	
Intereses por pagar		68.654	
Saldo al 31 de diciembre		2.919.395	2.277.637

1. Obligación renovada el 12 de julio de 2004, a una tasa de interés del 8,75% anual, la cual es renovada semestralmente de un capital de US.\$645,000.
2. En diciembre de 2004, esta obligación se conforma por varios desembolsos para financiar el desarrollo de los proyectos inmobiliarios los cuales vencen en el primer semestre del año 2004, a una tasa de interés del 15% y 11% anual.
3. 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 19.

4. Corresponden a la porción corriente de los créditos otorgados por el Banco Rumiñahui para la compra del lote de terreno de Quitumbe y para cancelar los derechos fiduciarios del Fideicomiso la Palma, adquirido al Banco del Pichincha.

Nota 14.- Proveedores y Contratistas

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

DETALLE	REF.	2004	2003
Proveedores por pagar		93.187	30.082
Contratistas por pagar		5.322	3.036
Retenciones a contratistas		6.986	6.847
Honorarios por pagar		31.835	23,082
Saldo al 31 de diciembre		137.330	63.048

Nota 15.- Anticipos de Clientes

El saldo de US\$ 614.463 registrado al 31 de diciembre de 2.004, incluye valores recibidos de clientes para compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso Rincón del Sol y Mirador del Bosque y US\$ 68.372 (en el 2003 US\$ 14.505) por gastos de legalización de venta de derechos fiduciarios y depósitos no identificados de clientes.

Nota 16.- Otras cuentas por Pagar

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

DETALLE	Ref.	2004	2003
Reintegro Clientes		2.828	222
Provisión Gastos Guayaquil		208	796
A pagar por Desistimiento		8.534	25.610
Fideicomiso Rincón del Sol		271.062	21.864
Fideicomiso Mirador del Bosque		35.207	
Varios Acreedores por Pagar		66.014	22.415
Arrendamientos			1.912
Gastos legales y notariales	1	(57.893)	(99.303)
Dividendos cobrados por anticipado		23.164	
Gastos Publicitarios		3.437	4.405
Saldo al 31 de diciembre		352.561	(22.079)

1. 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	2004	2003
Décimo Tercer Sueldo	1.234	984
Décimo Cuarto Sueldo	1.519	1.100
Fondo de Reserva	6.910	3.824
Utilidades 15% Trabajadores	56.818	68.437
Otros		2.640
Retenciones y aportes nómina	3.384	
Saldo al 31 de diciembre	69.865	76.985

El movimiento de provisiones, sin participación a trabajadores, se detalla a continuación:

Detalle	2004	2003
Saldo Inicial al 1 de enero	5.908	4,263
Menos Pagos	(27.665)	(21,343)
Mas provisiones	31.420	22,987
Saldo al 31 de diciembre	9.663	5,908

Nota 18.- Impuestos por Pagar

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

Detalle	2004	2003
Retención Relación Dependencia	347	378
Retención en Fuente de Impuesto Renta	3.557	2,929
Retención de IVA	3.780	3,239
IVA en Ventas	6.611	35,306
Impuesto a la Renta	58.522	66.485
Saldo al 31 de Diciembre	72.817	108.336

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	Ref.	2004	2003
Pichincha Derechos Fiduciarios Lote Hacienda Oasis (1)	1	2.481.477	4.718.750
Pichincha Derechos Fiduciarios Lote San Carlos (2)		100.000	1.600.000
Rumiñahui – Quitumbe	2	69.012	
Rumiñahui – San Carlos	3	1.105.170	
Saldo al 31 de Diciembre		3.755.659	6.318.750

1. Convenio firmado el 29 de octubre de 2004 por US\$.3,195,577, 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. Corresponde al préstamo adquirido el 5 de febrero del 2004 al Banco Rumiñahui para la compra del lote de terreno de Araucarias de Quitumbe y cuyo vencimiento es el 25 de enero del 2006, actualmente genera una tasa de Interés del 13.54% anual.
3. Corresponde al préstamo adquirido el 27 de octubre del 2004 al Banco Rumiñahui para el pago de los derechos fiduciarios del terreno San Carlos, actualmente proyecto Mirador del Bosque, cuyo vencimiento es el 18 de junio del 2007, genera una tasa de Interés del 12% anual.

Nota 20.- 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 período terminado al 31 de diciembre de la siguiente forma:

DETALLE	2004	2003
Utilidad del Ejercicio	378.787	456.252
Provisión 15% Trabajadores	56.818	68.438

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

DETALLE	Ref.	2004	2003
Utilidad del Ejercicio		378.787	456.252
Provisión 15% Trabajadores		56.818	68.438
Más: Gastos no deducibles		17.498	6.658
Base imponible Impuesto Renta	1	339.468	394.473
Impuesto a la Renta		58.522	66.485

1. La provisión de impuesto a la renta del ejercicio 2004 y 2003 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 2003, lo cual se inscribió con escritura de fecha 24 de agosto de 2004, el incremento registrado asciende a US\$.321.400; con lo que su nuevo capital asciende a US\$.1.013.326.

Trámites ante la autoridad tributaria e intervenciones fiscales

La Compañía no ha sido fiscalizada. Se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 2001, 2002, 2003 y 2004.

Reformas tributarias aplicables desde 2.005

Con Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento del Registro Oficial 494 del 31 de diciembre de 2.004 se han introducido reformas al Reglamento de aplicación a la Ley de Régimen Tributario Interno en los temas que tienen que ver con **partes relacionadas y precios de transferencia**, las que están vinculadas entre sí y permitirán a la Administración Tributaria desarrollar la facultad que ya estaba prevista en el artículo 91 del Código Tributario, en relación a la determinación de la base imponible del impuesto a la renta en las transacciones con partes relacionadas. La normativa determina un amplio esquema de reconocimiento de partes relacionadas, el cual incluye la presunción por parte de la Administración y considera también como partes relacionadas a las entidades domiciliadas en regímenes fiscales de menor imposición.

Nota 21.- Capital Social

El capital suscrito y pagado de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. al final del 2004 es de 1.013.326 acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una. En el 2003 fue de 691.926 acciones de un valor nominal de US\$ 1.

ACCIONISTA	Ref.	2004		2003	
		% Particip.	Valor	% Particip.	Valor
Fundación Banco del Pichincha	1	95%	962.660	95%	657.330
Eduardo Fernández	1	2.5%	25.333	2.5%	17.298
María Cecilia Sanclemente		2.5%	25.333	2.5%	17.298
Saldo al 31 de diciembre		100%	1.013.326	100%	691.926

Nota 22.- 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 23.- Transacciones con Compañías Relacionadas

Durante el ejercicio económico 2004, las transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

Transacción con relacionadas	Fideicomiso Mirador Del Bosque	Fideicomiso Rincón del Sol	FUNDACION BANCO PICHINCHA
Concepto			
Cuentas por cobrar al inicio del año	-	47,148	
Cuentas por pagar al inicio del año	-	21,864	
Servicios prestados o bienes entregados	592,630	30,288	297,438
Servicios recibidos	1,455,656	860,419	
Cobros efectuados	(477,331)	(29,943)	(1,744)
Pagos realizados	(1,420,449)	(611,221)	
Saldo neto por cobrar o pagar al final del año	150,507	318,555	295,694
Cuentas por Cobrar al final del año	115,299	47,493	295,694
Cuentas por pagar al final del año	35,207	271,062	

Al 31 de diciembre del 2003, las transacciones con compañías relacionadas las detallamos a continuación:

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

Nota 24.- Actividades Conexas

Al 31 de diciembre el saldo de esta cuenta se conforma de lo siguiente:

DETALLE	Ref.	2004	2003
Accesorios para Acabados	1	89.193	115.752
Mirador del Bosque – Construcciones	2	344.008	0
Total		433.201	115.752

1. Corresponde a la venta de puertas, tejas y ventanas importadas para el Fideicomiso Mirador del Bosque.
2. Corresponde a la facturación de las obras de construcción realizadas por Construecuador al iniciar el proyecto.

Nota 25.- Gastos Financieros

El saldo de esta cuenta se conforma así

DETALLE	Ref.	2004	2003
Gastos Bancarios	1	58.829	11.087
Comisiones	1	20.426	2.468
Gasto Interés	2	239.159	74.273
Interés de Mora		246	65
Impuestos y Contribuciones			3.316
Multas y Sanciones			88
Pérdida en Venta de Activos.			137
Impuesto a la Renta		318.660	91.434

1. Dentro de estas cuentas se incluyen los pagos realizados por las comisiones en la venta de cartera y los pagos del Impuesto SOLCA.
2. Corresponde a los intereses pagados por los préstamos adquiridos en los bancos del Pichincha y Rumiñahui y el Consorcio del Pichincha para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios y la compra de terrenos.

GARANTIAS BANCARIAS BANCO DEL PICHINCHA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

No.	BENEFICIARIO	DESCRIPCION	VALOR	No. GARANTIA	FECHA 1º VENCIMIENTO
1	CEMENTOS SELVA ALEGRE	COMPRA DE CEMENTO CONSTRUECUADOR	6,300.00	B120869	12-Mar-05
2	TESORERO METROPOLITANO	EDIFICACION DEL CONJUNTO MIRADOR DEL BOSQUE	61,790.40	B121817	05-May-05
3	TESORERO METROPOLITANO	CONSTRUCCION AREAS COMUNALES MIRADOR DEL BOSQUE	45,874.80	B121818	05-May-05
4	CEMENTOS SELVA ALEGRE	COMPRA DE CEMENTO MIRADOR DEL BOSQUE	10,000.00	B122072	28-Jun-05
5	ISSFA	DESEMBOLSO CREDITO HIPOTECARIO PROANO CARLOS	42,562.50	B122343	31-Ene-05
6	CEMENTOS SELVA ALEGRE	COMPRA DE CEMENTO MIRADOR DEL BOSQUE	6,300.00	B122842	28-Mar-05
7	ISSFA	DESEMBOLSO CREDITO HIPOTECARIO LUNA LUIS	42,625.00	B123196	16-May-05
8	ISSFA	DESEMBOLSO CREDITO HIPOTECARIO MALDONADO MARCO	42,625.00	B123204	16-May-05
TOTAL			258,077.70		

AVALES BANCOLEX BANCO DEL PICHINCHA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

No.	BENEFICIARIO FINAL	DESCRIPCION	VALOR	No. AVAL	FECHA 1º VENCIMIENTO
1	METALEX	IMPORTACION FORMALETA MIRADOR DEL BOSQUE	47,500.00	160	22-Abr-05
2	METALEX	IMPORTACION FORMALETA QUITUMBE	100,529.25	39775	03-Oct-05
3	METALEX	IMPORTACION FORMALETA QUITUMBE	100,529.25	39770	09-Mar-06
4	METALEX	IMPORTACION FORMALETA QUITUMBE	41,166.50	68886	19-Feb-06
TOTAL			289,725.00		

CARTA DE CREDITO IMPORTACION MAQUINARIA DESDE ITALIA (BANCO DEL PICHINCHA)
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

No.	BENEFICIARIO FINAL	DESCRIPCION	VALOR	No. AVAL	FECHA 1º VENCIMIENTO
1	FIORI	IMPORTACION MAQUINARIA PARA MIRADOR DEL BOSQUE	73,659.76	12169001	23-Feb-05

CONSTRUECUADOR S.A.
GARANTIAS HIPOTECARIAS BANCO RUMIÑAHUI
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

DESCRIPCION	VALOR
HIPOTECA ABIERTA DEL TERRENO HDA. LA BRETAÑA	540,613
HIPOTECA ABIERTA DEL TERRENO RANCHO Z. CONOCOTO	490,946
PRENDA COMERCIAL DEL 50% DERECHOS FIDUCIARIOS FIDEICOMISO HUANCACILCA	1,716,000
TOTAL	2,747,559

GARANTIAS HIPOTECARIAS BANCO PICHINCHA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

DESCRIPCION	VALOR
HIPOTECA ABIERTA DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES RINCON DEL SOL	1,896,937
HIPOTECA ABIERTA LOTES DE TERRENO 1,2,3,4 CONSTRUCCION 91 CASAS MIRADOR DEL BOSQUE	283,791
PAGARE EN GARANTIA DE CRISFE POR CREDITO No. 93387	32,000
TOTAL	2,212,729

Nota 26.- Otros Ingresos

El saldo de esta cuenta esta conformado de la siguiente manera:

Detalle	2004	2003
Otras ventas gravadas IVA	5,507	232
Intereses Bancarios	1,156	1,527
Intereses Clientes	5,670	11,301
Multas Y Recargos	9,313	13,993
Otros Financieros	6,901	2,011
Utilidad en Venta de Activos	4,494	
Multas y Atrasos personal	67	134
Reintegro de otros Costos y Gastos		752
Otros Ingresos Diversos	455	11,879
Descuentos Contratistas		344
Saldo al 31 de Diciembre	33.563	42,175

Nota 27.- Garantías Constituidas

Así mismo el detalle de garantías hipotecarias es el siguiente:

De acuerdo con la Junta de Directorio, celebrada el 28 de julio del 2004, se autoriza a Construecuador a ser codeudor o garante de la Fundación Banco del Pichincha hasta por el monto de US\$ 250.000 en los créditos y garantías que esta entidad requiera.

Con fecha 15 de noviembre del 2004, el Directorio aprueba la venta de cartera con recurso de los clientes de Rincón del Sol y Mirador del Bosque al Banco Rumiñahui hasta por el monto de US\$ 1.500.000, en este convenio actuara como garante Construecuador.

Con fecha 15 de diciembre del 2004, el Directorio aprueba la venta de cartera con recurso de los clientes de Rincón del Sol y Mirador del Bosque al Banco Pichincha hasta por el monto de US\$ 1.000.000, en este convenio actuara como garante Construecuador.

Nota 28.- 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 2003.

Nota 29.- Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2004 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.