

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 2005 y 2004 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 2005 y 2004, sus resultados de operación y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes.

Sánchez

Audidores
Tributarios



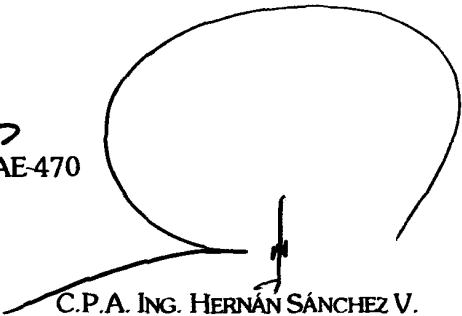
an independent member of
BAKER TILLY
INTERNATIONAL

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, 31 de marzo de 2006

SÁNCHEZ 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 2005 y 2004

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Ref:	2,005	2,004
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes	(Nota 3)	98,739	45,195
Cuentas por Cobrar		1,851,491	2,187,919
Clientes (Neto)	(Nota 4)	1,136,817	1,296,221
Cuentas x Cobrar			
Fideicomisos	(Nota 5)	573,452	622,056
Anticipos y Avances	(Nota 6)	11,162	44,661
Impuestos Anticipados	(Nota 7)	27,413	32,851
Deudores Varios	(Nota 8)	102,647	192,129
Gastos Pagados por			
Anticipado	(Nota 9)	175,442	193,999
Inventarios		27,376	53,422
Inversiones en Fideicomisos	(Nota 10)	2,055,168	2,374,213
Obras en Ejecución	(Nota 10)	939,642	743,386
Total Activos Corrientes		5,147,858	5,598,133
Activos Fijos netos	(Nota 11)	524,188	203,612
Activos Diferidos	(Nota 12)	24,285	41,301
Inversiones Permanentes	(Nota 13)	3,562,057	3,596,267
Total Activos		9,258,388	9,439,314

PASIVOS

Pasivo Corriente

	(Nota 14, 20)		
Obligaciones Financieras		1,535,533	2,919,395
Proveedores y Contratistas	(Nota 15)	85,519	137,330
Anticipos de clientes	(Nota 16)	1,172,455	614,463
Otras Cuentas Por Pagar	(Nota 17)	1,183,031	352,561
Pasivos Acumulados	(Nota 18)	70,928	69,865
Impuestos por Pagar	(Nota 19)	69,812	72,817
Total Pasivos Corrientes		4,117,278	4,166,431

	(Nota 14, 20)		
Pasivos Largo Plazo		3,151,688	3,755,659
Total Pasivos		7,268,966	7,922,090

PATRIMONIO NETO

		1,989,422	1,517,224
Total de Pasivos y Patrimonio		9,258,388	9,439,314

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

Arq. María Cecilia Salcedo
Gerente General

Jorge Cruz
Contador General

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

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.

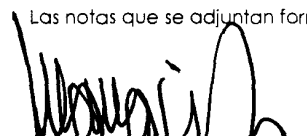
ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

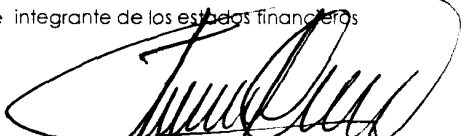
Por los ejercicios anuales terminados al 31 de Diciembre del 2005 y 2004

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Ref:	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
INGRESOS OPERACIONALES	4,738,972	5,199,263
Contratos de Construcción	0	800
Venta Derechos Fiduciarios	4,340,190	4,521,806
Actividades Conexas	Nota 25 167,354	433,201
Servicios de Asesoría	231,428	243,456
Costos de Ventas (Contratos y Conexas)	3,279,266	3,732,093
Menos:		
Utilidad Bruta en Ventas	1,459,707	1,467,170
Menos: Gastos de Operación		
Gastos de Administración	587,359	528,070
Gastos de Ventas	131,248	117,332
Gastos Guayaquil	100,709	157,884
Gastos Financieros	Nota 26 510,930	318,660
Utilidad Operativa	129,461	345,224
Más: Otros Ingresos	Nota 27 445,774	33,563
Resultado del Ejercicio antes de Trabajadores e impuestos	575,235	378,787
Menos: Participación Trabajadores	Nota 21 55,246	56,818
Impuesto a la Renta	Nota 21 47,791	58,522
Resultado del Ejercicio	472,198	263,447

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


Araceli María Cecilia Sánchez
Gerente General

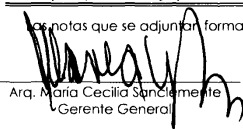

Jorge Cruz
Contador General

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

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.
 ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
 Por los ejercicios terminados al 31 de Diciembre del 2005 y 2004
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

Movimientos	Capital	Reserva	Reserva	Reexpresión	Resultados	Utilidad	Total
	Social	Legal	Reval. del	Monetaria	Acumulados	del	
	(Nota 22)	(Nota 23)	Patrimonio			Ejercicio	
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
Apropiación de la Reserva Legal y resultados		26,345			237,103	(263,448)	
Registro Aumento de Capital	264,000	(26,897)			(237,103)		
Resultado del Presente Ejercicio						472,198	472,198
Saldo al 31 de Diciembre del 2005	1,277,326	65,454	118,235	56,209		472,198	1,989,422

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


 Arq. María Cecilia Sanclemente
 Gerente General


 Jorge Cruz
 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

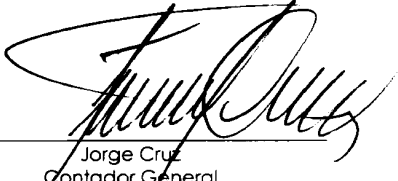
Por los ejercicios anuales terminados al 31 de Diciembre del 2005 y 2004

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo Recibido de Clientes	5,445,492	4,841,618
Efectivo Pagado a Proveedores y Otros	(3,542,975)	(5,123,648)
Otros Ingresos	445,774	33,563
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2,348,291	(248,467)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
(Incremento) de Activos Fijos	(387,852)	(174,888)
Ventas de Acciones	342,788	
(Incremento) en Derechos Fiduciarios L/P	(308,577)	-
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(353,642)	(174,888)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Flujo Neto Recibido/(Pagado) a Terceros	(1,941,106)	287,191
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(1,941,106)	287,191
FLUJO NETO DE EFECTIVO	53,544	(136,164)
Saldo Inicial del Efectivo y Equivalente de Efectivo	45,195	181,359
Saldo Final del Efectivo y Equivalente de Efectivo**	98,739	45,195
** Detalle del Efectivo y Equivalente de Efectivo		
Caja Chica	300	301
Bancos	69,026	35,028
Bancos Ahorros	29,413	9,865
SUMAN	98,739	45,195

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


Arq. María Cecilia Sarclemente
Gerente General


Jorge Cruz
Contador General

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S. A.

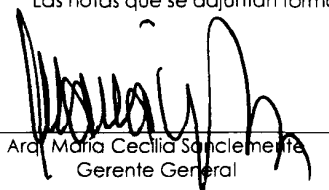
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL FLUJO USADO EN LAS OPERACIONES

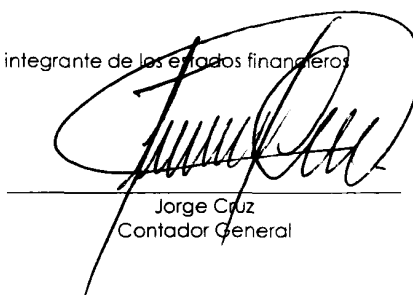
Por los ejercicios anuales terminados al 31 de Diciembre del 2005 y 2004

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del Ejercicio	472,198	263,447
Ajustes:		
Depreciaciones y Amortizaciones	84,292	46,662
Provisión Cuentas Incobrables e Inventario Obsoleto	10,876	9,772
Ajuste Patrimonio por Aumento de Capital		35,888
Incremento de anticipos recibidos de clientes	557,992	266,793
(Incremento)/Disminución en Cuentas por Cobrar clientes	148,528	(624,437)
Incremento/(Disminución) Neto Proveedores y Terceros	(18,311)	448,923
Disminución en Derechos Fiduciarios	319,044	
(Incremento)/Disminución de Inventarios y obras en ejecución	(170,210)	(604,417)
(Incremento) Otras cuentas por cobrar	108,039	(43,995)
Otras Cuentas por Pagar	879,074	(10,520)
(Disminución)/Incremento Obligaciones con empleados	1,064	(7,121)
Intereses Provisionados	(46,727)	
Neto de Obligaciones Tributarias	2,433	(29,462)
FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>2,348,291</u>	<u>(248,467)</u>

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


Araceli María Cecilia Sánchez
Gerente General


Jorge Cruz
Contador General

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004

Nota 1.- Operaciones

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

Al 31 de diciembre del 2005, la Compañía esta desarrollando directamente la construcción de los proyectos Estancias de la Armenia y La Campiña; los proyectos mediante la constitución de fideicomisos vigentes durante el año 2005 fueron los siguientes: Araucarias de Quitumbe, administrada por Fideval; Mirador del Bosque, administrada por Enlace Fondos; 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 2000.

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 y La Campiña, 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.

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 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. En la venta de derechos fiduciarios, el reconocimiento del ingreso se realiza cuando se entrega al cliente el inmueble de los proyectos inmobiliarios y por ende la cesión de derechos fiduciarios, que son desarrollados por los fideicomisos, en los

cuales la compañía mantiene la inversión. En el año 2005, los proyectos que generaron ingresos fueron Araucarias de Quitumbe y Mirador del Bosque.

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 2005 y 2004, 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	2005	2004
Caja	300	301
Bancos Nacionales	98,439	44,894
Saldo al 31 de diciembre	98,739	45,195

Nota 4.- Cuentas por Cobrar Clientes

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

DETALLE	Ref.	2005	2004
Cuentas por Cobrar Clientes	1	1,157,698	1,303,775
Gastos legales y bonos por cobrar	2	14,964	17,415
Provisión Cuentas Incobrables	3	(35,845)	(24,969)
Saldo al 31 de diciembre		1,136,817	1,296,221

1. Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, esta cuenta se compone así:

DETALLE	2005	2004
Cuentas por Cobrar Conde 4	4,297	10,281
Cuentas por Cobrar Conde 3B	1,879	7,188
Cuentas por Cobrar Rincón del Sol	5,610	358,957
Cuentas por Cobrar Girasoles I	538	618
Cuentas por Cobrar Girasoles II	4,479	4,566
Cuentas por Cobrar Girasoles III	299	
Cuentas por Cobrar Girasoles IV	516	516
Cuentas por Cobrar Conde I	201	201
Cuentas por Cobrar Conde II	378	378
Cuentas por Cobrar Mirador del Bosque	717,436	908,694
Cuentas por Cobrar Araucarias de Quitumbe	421,865	
Otras cuentas por cobrar		12,701
Liquidación Final de Gastos	200	(331)
Saldo al 31 de diciembre	1,157,698	1,303,775

2. 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. El movimiento de la provisión de cuentas incobrables se detalla a continuación:

DETALLE	2005	2004
Saldo al 1 de enero	24,969	15,197
Más provisiones	10,876	9,772
Saldo al 31 de Diciembre	35,845	24,969

Nota 5.- Cuentas por Cobrar Fideicomisos

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

DETALLE	Ref.	2005	2004
F. Huancavilca – facturación	1	205,859	459,264
Fideicomiso Rincón del Sol			47,493
Fideicomiso Mirador del Bosque	2	249,822	115,299
Fideicomiso Araucarias de Quitumbe	2	86,041	
Fideicomiso Balcones de Cumbayá	3	27,750	
Fideicomiso González Suárez	3	3,980	
Saldo al 31 de diciembre		573,452	622,056

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 2005 y 2004.
2. Este valor corresponde al saldo de la facturación de los gastos reembolsables y los contratos de construcción ejecutados por Construecuador en el Proyecto.
3. Corresponde al saldo pendiente de cobro por la facturación de estudios preliminares y gerencia del proyecto González Suárez, en fideicomisos de terceros.

Nota 6.- Anticipos y Avances

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

DETALLE	Ref.	2005	2004
Anticipos a Proveedores			10,029
Anticipos a Contratistas	1	11,162	34,632
Saldo al 31 de diciembre		11,162	44,661

1. Al 31 de diciembre la cuenta incluye entre otros los siguientes anticipos: Revestisa en el año 2005 y 2004 por US.\$4,461; y, Alco Ind. US.\$22,937 en el año 2004.

Nota 7.- Impuestos Anticipados

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

DETALLE	REF.	2005	2004
Anticipo Impuesto a la Renta	1	21,869	24,482
IVA Crédito Tributario		772	355
Retenciones en la Fuente – Renta		4,772	7,392
Retenciones en la Fuente – IVA			622
Saldo al 31 de diciembre		27,413	32,851

1. Este valor corresponde al anticipo de impuesto a la renta, calculado en base al 50% del Impuesto a la Renta causado en los años 2004 y 2003 menos las retenciones en la fuente realizadas a la compañía en ese año.

Nota 8.- Deudores Varios

Al 31 de diciembre los deudores varios se conforman así:

DETALLE	Ref.	2005	2004
Cuentas por Cobrar Empleados		1,724	1,847
Marcia Ada Flores Benalcázar		78,701	140,000
Cesana		8,716	8,716
Quito Vivienda Cem	1		10,000
Anticipo Honorarios	2	10,066	22,825
Otros		3,440	8,741
Saldo al 31 de diciembre		102,647	192,129

1. Este valor corresponde a US\$ 5,000 entregados como garantía por el cumplimiento del contrato y US\$ 5,000 para varios gastos legales.
2. Corresponde al saldo de los anticipos entregados a varios abogados para ejecutar los trámites de legalización de escrituras, dentro de los cuales podemos mencionar los siguientes:
 - En el año 2005: Dr. Calixto Regalado US\$.1,822, Dr. Jaime López US\$.3,755, Ab. Julio Jurado 3,733.
 - En el año 2004: US\$ 5,000 entregados al Dr. Calixto Regalado, US\$5,000 al Dr. Jaime López, US\$ 5.066 a Ricardo Montalvo y US\$ 5.142 a la Dra Margarita León.

Nota 9.- Gastos pagados por Anticipado

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

DETALLE	Ref.	2005	2004
Publicidad Prepagada	1	165,383	191,637
Seguros Prepagados		10,059	2,362
Saldo al 31 de diciembre		175,442	193,999

1. El detalle de la publicidad por proyecto a diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

DETALLE	2005	2004
Mirador del Bosque	77,689	108,291
La Campiña	43,062	42,417
Estancia de la Armenia	44,632	24,921
Araucarias de Quitumbe		16,008
Saldo al 31 de diciembre	165,383	191,637

Nota 10.- Inversiones en Fideicomisos y Obras en Ejecución

El detalle de las inversiones en Fideicomisos durante el ejercicio 2005 es:

CUENTA	ref.	Saldo al 31/12/2004	Adiciones a la Inversión	Costo de Ventas	Ajustes y/o Reclasifi.	Saldo al 31/12/2005
Derechos Fiduciaros EL CONDE	1	49,781			480	50,261
Derechos Fiduciaros FMRS	2	22,616	89,695	(13,800)	(98,512)	
Derechos Fiduciaros FMRS Terreno	3	3,535		(3,535)		
Asociación o Ctas En Participación Huancavilca		500				500
Derechos Fiduciaros Araucarias - Quitumbe	4	500	1,033,647	(887,742)		146,405
Derechos Fiduciaros Araucarias - Terreno	4	209,871		(50,808)		159,063
Fideicomiso Mirador del Bosque - Aportes	5	475,864	1,429,749	(1,465,110)		440,503
Fideicomiso Mirador del Bosque - Terreno	5	1,610,621		(353,136)		1,257,485
Inversión certificados Green		925	26			951
TOTAL		2,374,213	1,676,118	(2,774,131)	(98,032)	2,055,168

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 2005 asciende a US\$.13,800 correspondiente a una casa, mientras que en el año 2004 asciende a US\$.970,698, que corresponde a 70 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 2005 ascendió a US\$.3,535, correspondiente a una casa, mientras que en el año 2004 fue de US\$.247,940 por 70 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. Los costos por venta de derechos fiduciarios restituidos en unidades de vivienda ascienden a US\$.938,550 que corresponden a 53 unidades de la primera etapa; el fideicomiso es administrado por FIDEVAL.
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 2005 asciende a US\$.1,818,246 por 56 unidades de vivienda, mientras en 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 EJECUCIÓN

El detalle de la composición de las obras en ejecución al 31 de diciembre del 2005, es el siguiente:

Detalle	PROYECTO LA CAMPIÑA	PROYECTO LA ARMENIA	PROYECTO GONZÁLEZ SUÁREZ	PROYECTO ORICINA CONTABILIDAD	TOTAL Dic/05
COSTOS DIRECTOS					
Materiales	30,310	223,692	117	891	255,011
Contratos (Mano de Obra Directa)	45,707	428,817	521	11,235	486,280
Costos directos por servicios	0	62	0	0	63
TOTAL COSTOS DIRECTOS	76,017	652,572	638	12,126	741,353
COSTOS INDIRECTOS					
Gastos Iniciales y Costos Indirectos	79,989	114,620	23	265	194,905
Casa Modelo	43	2,834	0	0	2,877
Otros Costos Administrativos (AD)	0	507	0	0	507
SUBTOTAL INDIRECTOS	80,032	117,969	23	265	198,289
TOTAL COSTOS EJECUTADOS	156,049	770,542	661	12,391	939,642

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

Detalle	PROYECTO LA CAMPINA	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

Nota 11.- Activos Fijos

Durante el año 2005 este rubro presenta el siguiente movimiento:

Detalle	Saldo al 31-Dic-04	Adiciones	Retiro/Baja	Saldo al 31-Dic-05	% Deprec.
Edificaciones Huancavilca		26,267		26,267	5%
Maquinaria y Equipos	19,229	97,220		116,450	10%
Equipos	117,842	251,753		369,595	10%
Muebles y Enseres	54,015			54,015	10%
Equipo de Oficina	19,894	414		20,309	10%
Muebles , Equipos Dpto Ofic. Guayaquil	1,375			1,375	10%
Equipos de Computación	15,755	12,197	(1,425)	26,527	33%
Autos, Camionetas y Carquer	53,111		(13,217)	39,894	20%
Instalaciones de elementos de oficina	235			235	10%
	<u>281,457</u>	<u>387,852</u>	<u>(14,642)</u>	<u>654,666</u>	
MENOS:					
Depreciación					
Maquinaria y Equipo	(20,908)	(44,554)		(65,462)	
Muebles y Enseres	(20,543)	(5,401)		(25,944)	
Equipo de Oficina	(10,635)	(2,021)		(12,655)	
Muebles, Equi. Ofic. Depto. Gyq.	(517)	(138)		(654)	
Equipo de Com y Computación	(3,138)	(6,500)	1,425	(8,213)	
Flota y Equipo de Transporte	(22,026)	(8,640)	13,217	(17,449)	
Instalaciones Elementos Oficina	(78)	(24)		(102)	
	<u>(77,845)</u>	<u>(67,276)</u>	<u>14,642</u>	<u>(130,479)</u>	
Depreciaciones	<u>(77,845)</u>	<u>(67,276)</u>	<u>14,642</u>	<u>(130,479)</u>	
Propiedad y Equipos Neto :	<u>203,612</u>	<u>320,576</u>	<u>0</u>	<u>524,188</u>	

El cargo por depreciación en los años 2005 y 2004 fue de US\$.67,276 y US\$.32.613 respectivamente.

Nota 12.- Intangibles y Cargos Diferidos

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

Cuentas	Saldo al 31-Dic-04	Adiciones	Retiro/Baja	Saldo al 31-Dic-05	% Amortiz.
Líneas Telefónicas	1,368		(1,368)	0.00	20%
Software	21,136			21,135.72	33%
Adecuaciones e Instalaciones	52,278		(6,998)	45,279.50	20% y 10%
Gastos de Pre-operación	39,144			39,143.61	20% y 10%
Total Costo y Revalorización	113,925	0	(8,366)	105,558.83	
Menos: Amortización Acumulada	(72,624)	(17,016)	8,366	(81,273)	
Total Otros Activos	41,301	(17,016)	0	24,285	

El cargo por amortización en los años 2005 y 2004 ascendieron US\$.17,016 y US\$ 14,049 respectivamente.

Nota 13.- Inversiones Permanentes

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

Detalle	Valor Nominal	No. Acciones	VPP 2,005	% Participación	Saldo al 31/12/2004	Capitalización Intereses	Venta Acciones	Saldo al 31/12/2004
Banco del Pichincha Total (a)	1	307,191	2.48	0.003%	400,690		(342,788)	57,903
Fideicomiso La Palma (b)					3,195,577	308,577		3,504,154
TOTAL		307,191			3,596,267	308,577	(342,788)	3,562,057

- (a) Mediante Acta de Directorio de 15 de diciembre de 2005, se autoriza a la Administración la venta de 415,500 acciones del Banco del Pichincha a US\$.1,30 cada acción, esta transacción generó una utilidad de US\$.197,363.
- (b) Inversión realizada en abril de 2003, en la compra de derechos fiduciarios del Fideicomiso La Palma, que corresponde a los terrenos 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, de la cual con fecha 29 de octubre del 2004, mediante escritura cede derechos fiduciarios al Banco del Pichincha, mediante la cual se rescilia los derechos de los lotes signados con los números cuatro, ocho y nueve: El fideicomiso la Palma incluían además dos lotes de terreno signados con el número dos en el Sector de San Carlos por US\$.1,917,775, el cual el 30 de abril de 2004, se entrega como aporte al Fideicomiso Mirador del Bosque, que desarrolla el proyecto habitacional.

En la año 2005 las adiciones a la inversión corresponden a la capitalización de los intereses de crédito obtenido del Banco del Pichincha para la adquisición de los derechos fiduciarios. (Ver Nota 20, numeral 1)

Nota 14.- Obligaciones Financieras

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

DETALLE	Ref.	2005	2004
Sobregiros bancarios		3,750	128
Banco del Pichincha – Avals	1	141,696	47,500
Consortio del Pichincha	2		645,000
Banco del Pichincha	3	340,000	320,000
Banco del Pichincha-Derechos Fiduc.	4	436,295	480,000
Banco Rumiñahui	5	317,558	1'358,113
Banco Rumiñahui – Mirador del Bosque	6	274,308	
Intereses por pagar		21,926	68,654
Saldo al 31 de diciembre		1,535,533	2,919,395

1. En el año 2005 corresponde los avales para importación de formaletas de acuerdo al siguiente detalle:

Descripción	Operación	Emisión	Vencimiento	Saldo
AVALES COMEX	3977001	14/03/2005	09/03/2006	100,529
AVALES COMEX	6888601	07/04/2005	08/08/2006	41,167
Suman				141,696

2. Obligación que generó una tasa de interés del 8,75% anual, la cual se renovaba semestralmente de un capital de US\$.645,000: cancelada en el año 2005.
3. En diciembre de 2004, esta obligación se conforma por varios desembolsos para financiar el desarrollo de los proyectos inmobiliarios los cuales vencieron en el primer semestre del año 2004, a una tasa de interés del 15% y 11% anual. Para el año 2005, corresponde a la operación 1154700 que inició el 2 de junio de 2005 y vence el 28 de mayo de 2006 a una tasa de interés del 10% anual.
4. 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 20, numeral 1.

5. Corresponden a la porción corriente de los créditos otorgados por el Banco Rumiñahui para la compra del lote de terreno de Quitumbe (Nota 20, numeral 2); y, créditos para cancelar los derechos fiduciarios del Fideicomiso la Palma, adquirido al Banco del Pichincha (Nota 20, numeral 3). Estos créditos se encuentran garantizados con hipoteca abierta a favor del Banco detallado en la Nota 28.
6. Corresponde a la porción corriente de varios créditos obtenidos para el financiamiento del proyecto Mirador del Bosque, que lo conforman las operaciones 47944, 39317, 39316, 40731 y 41521, los cuales vencen durante el primer semestre del año 2007, con tasas de interés variables que en promedio terminaron en el año 2005 entre el 11.84% y 12.98%. Estos créditos se encuentran garantizados con hipoteca abierta a favor del Banco detallado en la Nota 28.

Nota 15.- Proveedores y Contratistas

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

DETALLE	REF.	2005	2004
Proveedores por pagar		52,767	93,187
Contratistas por pagar		13,603	5,322
Retenciones a contratistas		12,882	6,986
Honorarios por pagar		6,267	31,835
Saldo al 31 de diciembre		85,519	137,330

Nota 16.- Anticipos de Clientes

En el año 2005 los anticipos de clientes se conforman del siguiente detalle:

DETALLE	2005	2004
Mirador del Bosque	279,193	509,426
Estancias de la Armenia	425,716	17,567
Araucarias de Quitumbe	324,068	57,857
Depósitos no identificados	143,478	29,613
Saldo al 31 de diciembre	1,172,455	614,463

Nota 17.- Otras cuentas por Pagar

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

DETALLE	Ref.	2005	2004
Reintegro Clientes		50,379	2,828
Provisión Gastos Guayaquil		157	208
A pagar por Desistimiento		46,762	8,534
Fideicomiso Rincón del Sol	2	71,288	271,062
Fideicomiso Mirador del Bosque	2	1,051,276	35,207
Varios Acreedores por Pagar			66,014
Arrendamientos		1,911	
Gastos legales y notariales	1	(42,074)	(57,893)
Dividendos cobrados por anticipado			23,164
Gastos Publicitarios		3,332	3,437
Saldo al 31 de diciembre		1,183,031	352,561

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.
2. El valor de 174,276 corresponde al saldo de los fondos aún pagados a los proveedores de los fideicomisos de los cuales Construecuador administra el pago, estos valores se devengan con el pago del cheque; y, 877,000 adeudados al fideicomiso el cual será cancelado en el año 2006

Nota 18.- Pasivos Acumulados

Al 31 de diciembre esta cuenta esta conformada por:

Detalle	2005	2004
Décimo Tercer Sueldo	1,808	1,234
Décimo Cuarto Sueldo	1,523	1,519
Fondo de Reserva	7,293	6,910
Utilidades 15% Trabajadores	55,246	56,818
Retenciones y aportes nómina	5,058	3,384
Saldo al 31 de diciembre	70,928	69,865

El movimiento de provisiones, sin participación a trabajadores, retenciones y aportes nómina, se detalla a continuación:

Detalle	2005	2004
Saldo Inicial al 1 de enero	9,664	5,908
Mas provisiones	36,567	31,421
Menos Pagos	(35,607)	(27,665)
Saldo al 31 de diciembre	10,624	9,664

Nota 19.- Impuestos por Pagar

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

Detalle	2005	2004
Retención Relación Dependencia	912	347
Retención en Fuente de Impuesto Renta	1,500	3,557
Retención de IVA	2,532	3,780
IVA en Ventas	17,077	6,611
Impuesto a la Renta	47,791	58,522
Saldo al 31 de Diciembre	69,812	72,817

Nota 20.- Pasivo de Largo Plazo

El detalle de las obligaciones de largo plazo se detalla a continuación:

Detalle	Ref.	2005	2004
Pichincha Derechos Fiduciarios Lote Hacienda Oasis	1	2,045,182	2,481,477
Pichincha Derechos Fiduciarios Lote San Carlos		100,000	100,000
Rumiñahui – Quitumbe	2		69,012
Rumiñahui – San Carlos	3	856,497	1,105,170
Rumiñahui – FMMB	4	150,009	
Saldo al 31 de Diciembre		3,151,688	3,755,659

1. Convenio de pago semestral, por un inmueble en dación en pago, firmado el 29 de octubre de 2004, con el Banco del Pichincha, por US\$.3,195,577, 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 2004.
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 11.68% 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.
4. Corresponde a la porción no corriente de los créditos detallados en la Nota 14, numeral 6.

Los créditos del Banco Rumiñahui se encuentran garantizados con hipotecas abiertas a favor del banco, los cuales son detallado en la Nota 28

Nota 21.- 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	2005	2004
Utilidad del Ejercicio	575,235	378,787
(-) Ingresos Exentos	(243,448)	
(+) 15% No Deducibles sobre ingresos exentos	36,517	
Base para Participación Trabajadores	368,304	378,787
Provisión 15% Trabajadores	55,246	56,818

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

DETALLE	Ref.	2005	2004
Utilidad del Ejercicio		575,235	378,787
Menos: Provisión 15% Trabajadores		(55,246)	(56,818)
Menos: Ingresos Exentos		(243,447)	
Más: Gastos no deducibles		42,063	17,498
Base imponible Impuesto Renta	1	318,605	339,468
Impuesto a la Renta		47,791	58,522

1. La provisión de impuesto a la renta del ejercicio 2005 y 2004 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 US\$.237,103 de las utilidades generadas en el año 2004, lo cual se inscribió con escritura de fecha 1 de agosto de 2005, el incremento total registrado asciende a US\$.264,000; con lo que su capital a diciembre del año 2005 asciende a US\$.1,277,326.

Trámites ante la autoridad tributaria e intervenciones fiscales

La Compañía no ha sido fiscalizada. Se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 2002, 2003, 2004 y 2005.

Reformas tributarias aplicables desde 2.005

Con Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento del Registro Oficial 494 del 31 de diciembre de 2004 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 22.- Capital Social

El capital suscrito y pagado de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. al final del 2005 es de 1,277,326 acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una.

ACCIONISTA	2005		2004	
	% Particip.	Valor	% Particip.	Valor
Fundación Banco del Pichincha	95%		95%	962,660
Inmobiliaria Inriopa	95%	1,213,460		
Eduardo Fernández	2.5%	31,933	2.5%	25,333
María Cecilia Sanclemente	2.5%	31,933	2.5%	25,333
Saldo al 31 de diciembre	100%	1,277,326	100%	1,013,326

Nota 23.- 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 24.- Transacciones con Compañías Relacionadas

El resumen de transacciones con compañías relacionadas en el 2005 se resume a continuación:

Transacción Con Relacionada	Fideicomiso Mirador Del Bosque	Fideicomiso Araucarias De Quitumbe	Fideicomiso Rincón Del Sol	Fundación Banco Del Pichincha	Delta Publicidad
Concepto					
Cuentas por cobrar al inicio del año	115,299		47,493	295,694	
Cuentas por pagar al inicio del año	35,207		271,062		385
Servicios Prestados o bienes entregados	146,318	105,620	2,188		
Servicios Recibidos (Derechos Fiduciarios)	2,145,096	873,892	221,764		24,721
Cobros Efectuados	(11,795)	(19,578)	(49,681)	(295,694)	
Pagos Realizados	(2,109,015)	(699,616)	(492,827)		(23,424)
Saldo Neto por cobrar o pagar al final del año	321,110	260,318			1,682
Cuentas por cobrar al final del año	249,822	86,042			
Cuentas por pagar al final del año	71,288	174,276			1,682

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	Fundación 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	

Nota 25.- Actividades Conexas

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

DETALLE	Ref.	2005	2004
Venta Accesorios para Acabados	1	167,354	89,193
Mirador del Bosque – Construcciones	2		344,008
Total		167,354	433,201

1. Corresponde a la venta de accesorios para acabados importados para el Fideicomiso Mirador del Bosque en el año 2004 y en el año 2005 además para el proyecto Araucarias de Quitumbe.
2. Corresponde a la facturación de las obras de construcción realizadas por Construecuador al iniciar el proyecto.

Nota 26.- Gastos Financieros

El saldo de esta cuenta se conforma así

DETALLE	Ref.	2005	2004
Gastos Bancarios	1	126,660	58,829
Comisiones	1	25,605	20,426
Gasto Interés	2	358,179	239,159
Interés de Mora			246
Impuesto a la Renta		510,930	318,660

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

Nota 27.- Otros Ingresos

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

Detalle	Ref.	2005	2004
Otras ventas gravadas IVA		3,438	5,507
Intereses Bancarios		170	1,156
Intereses Clientes		10,097	5,670
Multas y Recargos		4,968	9,313
Otros Financieros		15,156	6,901
Utilidad en Venta de Activos		8,036	4,494
Alquiler Equipos y Maquinaria		36,960	
Recuperaciones	1	95,812	
Otros Ingresos Diversos		27,689	522
Utilidad en Venta Acciones		197,363	
Dividendos Inversión Bco. Pichincha		46,085	
Saldo al 31 de Diciembre		445,774	33,563

1. Las recuperaciones incluyen los siguientes conceptos:

- Reembolso de gastos por honorarios, efectuados para el Fideicomiso Araucarias de Quitumbe por US\$.52,976
- Venta del saldo inicial de inventarios al Fideicomiso Araucarias de Quitumbe por 27,455.
- Remanente en la liquidación del Fideicomiso Rincón del Sol por US\$.13,413.

Nota 28.- Garantías Constituidas

En el año 2005 los bienes hipotecados con bancos son los siguientes:

Bienes	Valor	Banco
Hipoteca Abierta Terreno y Construcción Fideicomiso Rincón del Sol	1,896,937	Banco del Pichincha
Hipoteca Abierta del Terreno Hda. La Breña	540,613	Banco Rumiñahui
Hipoteca Abierta del Terreno Rancho Z Conocoto	490,946	Banco Rumiñahui
Hipoteca Abierta del Terreno Proyecto Mirador del Bosque	1,230,010	Banco Rumiñahui
Suman	4,158,506	
Prenda Industrial del 50% de Derechos Fiduciarios Fideicomiso Huancavilaca	1,716,000	Banco Rumiñahui

Como contingentes de fianzas emitidas en transacciones con terceros, el Banco del Pichincha informa que se encuentran pendientes las siguientes operaciones:

Descripción	Operación	Emisión	Vencimiento	Saldo
OTR FIANZAS BANKTRAD	1218700	12/05/2004	02/05/2006	61,790
OTR FIANZAS BANKTRAD	12181800	12/05/2004	02/05/2006	45,874
OTR FIANZAS BANKTRAD	12207200	02/07/2004	29/06/2006	10,000
OTR FIANZAS BANKTRAD	12389600	04/03/2005	25/02/2006	10,000
OTR FIANZAS BANKTRAD	12404600	28/03/2005	24/03/2006	6,400
OTR FIANZAS BANKTRAD	12462800	21/07/2005	16/01/2006	32,500
OTR FIANZAS BANKTRAD	12515500	08/11/2005	08/12/2006	32,500
OTR FIANZAS BANKTRAD	12516800	10/11/2005	04/11/2006	5,626
OTR FIANZAS BANKTRAD	12516900	10/11/2005	04/11/2006	5,050
OTR FIANZAS BANKTRAD	12517000	10/11/2005	04/11/2006	58,218
OTR FIANZAS BANKTRAD	12517100	10/11/2005	04/11/2006	5,247
OTR FIANZAS BANKTRAD	12517200	10/11/2005	04/11/2006	5,207
OTR FIANZAS BANKTRAD	12517300	10/11/2005	04/11/2006	53,068
OTR FIANZAS BANKTRAD	12533100	15/12/2005	08/12/2006	660
SUMAN				615,534

- 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 29.- 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 2004.

Nota 30.- Contingencias

Al 31 de diciembre de 2005, se encuentran pendientes los siguientes juicios laborales:

- Número 376-01-NV propuesto por la Sra. Elizabeth Estrella, mismo que desde el 2 de marzo de 2005, la actora no ha impulsado el proceso por lo que se encuentra estancado, este juicio se encuentra en el Juzgado Primero Ocasional del Trabajo de Pichincha
- Número 828-005-B, propuesto por el Sr. Alberto Jacinto Jaramillo, en contra de la Compañía y el Arq. Germán González, el mismo que es planteado en la Ciudad de Guayaquil, por despido Intempestivo. De a

cuerto al abogado de la compañía la demanda fue mal presentada, ya que el juicio debía ser presentado en contra de la tercerizadora.

Nota 31.- Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2005 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.