

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Constructora E Inmobiliaria Construecuador S.A.

- 1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A., al 31 de diciembre de 2006 y 2005 y los correspondientes estados de resultados, de evolución de sus cuentas patrimoniales y de 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 nuestras 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 nuestras 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 2006 y 2005, los resultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y sus flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes.
- 4.- El Informe de los auditores independientes acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

Quito, 30 de marzo de 2007

Sánchez Auditores, Baker Tilly International

Sánchez Vergara & Asociados
RNAE 470

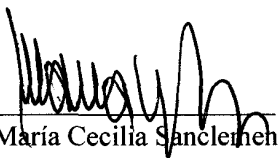
CPA Ing. Hernán Sánchez
Socio
Matricula 22459

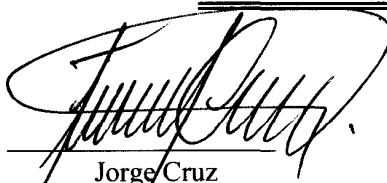
Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

	Nota	2006	2005
		US\$	US\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes	3	236.119	98.739
Cuentas por Cobrar			
Clientes y fideicomisos	4	1.526.445	1.710.269
Anticipos y avances		5.274	11.162
Impuestos anticipados		31.195	27.413
Deudores varios	5	95.258	102.647
Inventarios	6	118.233	27.376
Inversiones en fideicomisos	7	8.842.382	2.055.168
Obras en ejecución	8	1.061.589	939.642
Gastos pagados por anticipado	9	221.006	175.442
Total de Activos Corrientes		12.137.500	5.147.858
Propiedad y equipos (neto)	10	503.650	524.188
Activos diferidos		17.361	24.285
Inversiones a largo plazo	11	781.000	3.562.057
TOTAL DE ACTIVOS		13.439.512	9.258.388


María Cecilia Sanclemente
Gerente General


Jorge Cruz
Contador General

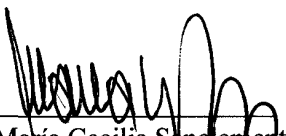
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

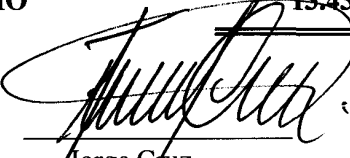
Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

	Nota	2006	2005
		US\$	US\$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones bancarias corto plazo	12	3.414.266	1.535.533
Cuentas Por Pagar	13	2.369.064	1.338.362
Anticipos de Clientes	14	3.619.999	1.172.455
Pasivos Acumulados	15	90.167	70.928
Total pasivos corrientes		9.493.496	4.117.278
Obligaciones bancarias a largo plazo	12	1.490.582	3.151.688
TOTAL PASIVOS		10.984.077	7.268.966
PATRIMONIO NETO		2.455.435	1.989.422
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		13.439.512	9.258.388


María Cecilia Sanclemente
Gerente General


Jorge Cruz
Contador General

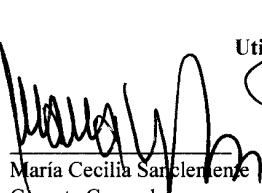
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

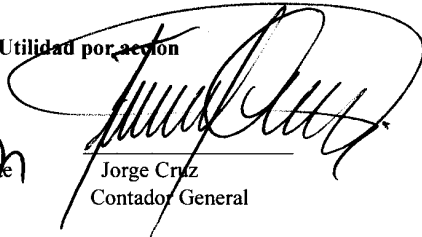
Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

Por los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2006 y 2005

	Nota	2006	2005
		US\$	US\$
Ingresos operacionales		6.460.557	4.738.972
Venta Derechos Fiduciarios y actividades de construcción		5.657.542	4.507.544
Servicios de Asesoría		803.014	231.428
Menos Costos de ventas		4.323.528	3.279.266
UTILIDAD BRUTA		2.137.028	1.459.707
Menos GASTOS			
Gastos de Administración		878.522	587.359
Gastos de Venta		269.156	131.248
Gastos Guayaquil		98.242	100.709
Gastos Financieros		473.706	510.930
Total de Gastos		1.719.626	1.330.246
UTILIDAD DE LAS OPERACIONES		417.402	129.461
Más Otros ingresos y egresos neto		220.587	445.774
UTILIDAD ANTES DE PART. EMPLEADOS EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA		637.989	575.235
Menos Participación de los Empleados en las Utilidades	13	72.407	55.246
Menos Impuesto a la renta	13	99.569	47.791
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		466.013	472.198

Utilidad por acción**0,27****0,37**

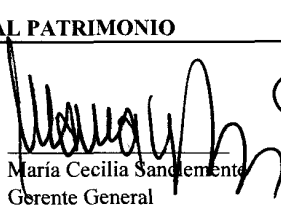
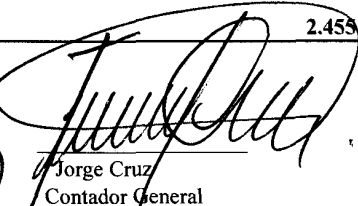

María Cecilia Sarmiento
Gerente General


Jorge Cruz
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DE LAS CUENTAS PATRIMONIALES**

Por los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005

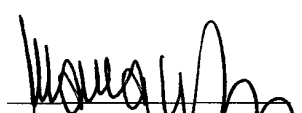
	2006	2005
	US\$	US\$
Capital Social		
Saldo inicial	1.277.326	1.013.326
Aumento/(Reducción) de capital	473.000	264.000
Saldo Final	1.750.326	1.277.326
Reserva Legal		
Saldo inicial	65.454	66.006
Traspaso por capitalización	(802)	(26.897)
Constitución de reserva		26.345
Saldo Final	64.652	65.454
Reserva de Capital		
Saldo inicial	56.209	56.209
Saldo Final	56.209	56.209
Reservas Revalorización del Patrimonio		
Saldo inicial	118.235	118.235
Saldo Final	118.235	118.235
Utilidades/(Pérdidas) Acumuladas		
Saldo inicial	472.198	263.448
Traspaso por capitalización	(472.198)	(237.103)
Constitución de reserva	-	(26.345)
Resultado neto del ejercicio	466.013	472.198
Saldo Final	466.013	472.198
TOTAL PATRIMONIO	2.455.435	1.989.422
 María Cecilia Sande menta Gerente General		
 Jorge Cruz Contador General		

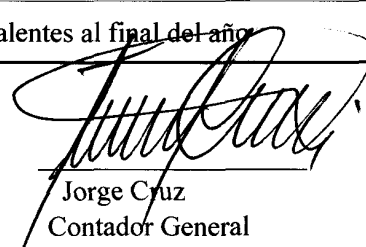
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2006 y 2005

	2006	2005
	US\$	US\$
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	8.718.052	5.445.492
Efectivo pagado a proveedores empleados e impuestos	(8.039.963)	(3.032.045)
Intereses recibidos	31.951	30.391
Intereses pagados	(473.706)	(510.930)
Otros ingresos y egresos - netos	188.636	415.383
Efectivo proveniente de las operaciones	424.970	2.348.291
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades y equipos	(56.998)	(387.852)
Inversiones en acciones a largo plazo	(212.620)	342.788
Incremento en derechos fiduciarios a largo Plazo	(235.600)	(308.577)
Efectivo neto usado/recibido en actividades de inversión	(505.218)	(353.642)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Flujo Neto Recibido/(Pagado) a Terceros	217.627	(1.941.106)
Efectivo neto (usado)/recibido por financiamiento	217.627	(1.941.106)
Aumento del efectivo y sus equivalentes	137.379	53.544
Efectivo y equivalentes al inicio del año	98.739	45.195
Efectivo y equivalentes al final del año	236.119	98.739


María Cecilia Sandoval
Gerente General


Jorge Cruz
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.

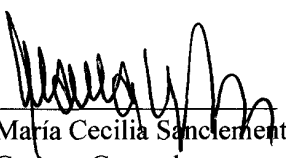
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

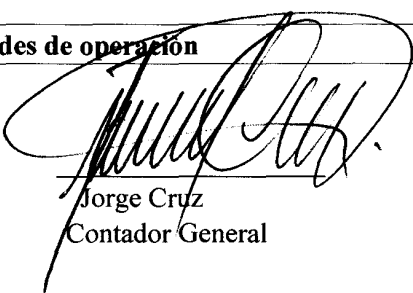
Conciliación del resultado del año con el flujo proveniente de las operaciones

Por los ejercicios anuales terminados el

31 de diciembre de 2006 y 2005

	2006	2005
	US\$	US\$
Resultado del ejercicio	466.013	472.198
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Provisiones de impuestos y 15% Trabajadores	171.976	103.036
Provisiones para cuentas incobrables	12.794	10.876
Depreciaciones y amortizaciones	84.459	84.292
Cambios netos en activos y pasivos operativos		
Cuentas por cobrar, netas de anticipos recibidos de clientes	(190.049)	148.528
Anticipos a proveedores	5.888	33.499
Cuentas por pagar	4.356	(51.811)
Impuestos anticipados y por pagar	(51.222)	(45.358)
Otras Cuentas por Cobrar y Pagar	(79.246)	1.593.029
Efectivo neto provisto por actividades de operación	424.970	2.348.291


María Cecilia Sanclemente
Gerente General


Jorge Cruz
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía se constituyó en la ciudad de Quito en el año 1997 como sociedad anónima, con el fin de dedicarse a brindar servicios de construcción de unidades habitacionales.

La Compañía efectúa diversos tipos de proyectos de construcción. En gran parte de los proyectos la Compañía es promotora y propietaria del 100% del proyecto, en otros participa asociada con otras entidades, o construye por mandato o delegación sobre terrenos de propiedad de terceros. Por último, en algunos proyectos la compañía ejecuta únicamente servicios de construcción, administración de proyectos, administración de cartera, y promoción de ventas.

Para ejecutar los proyectos la compañía actúa en forma directa o a través de fideicomisos inmobiliarios en los cuales la compañía puede ser constituyente o participante en beneficios, o ambas. En los casos en los cuales los proyectos son manejados por fideicomisos inmobiliarios, la compañía brinda además sus servicios u ostenta la calidad de constructora o promotora.

Durante el ejercicio 2006 la Compañía operó principalmente los siguientes proyectos en la forma descrita a continuación:

Nombre del Proyecto	Rol de la Compañía	Forma legal de participación
La Campaña	Propietaria, beneficiaria y constructora	Fideicomiso (1)
Mirador del Bosque	Propietaria, beneficiaria y constructora	Fideicomiso (2)
Araucarias de Quitumbe	Propietaria, beneficiaria y constructora	Fideicomiso (3)
Estancias de la Armenia	Propietaria y constructora	Administración directa
Balcones de Cumbayá	Propietaria, beneficiaria y constructora	Fideicomiso (4)
El Conde	Propietaria, beneficiaria y constructora	Fideicomiso (7)
Proyecto Huancavilca	Socia y prestadora de servicios	Fideicomiso (5)
Armenia 2	Propietaria, beneficiaria y constructora	Fideicomiso (6)

(1) Constituyente Promotor y Beneficiario - Sociedad administradora Fondos Pichincha.

(2) Constituyente, Promotor y Beneficiario - Sociedad administradora ENLACE.

(3) Constituyente, Promotor y Beneficiario - Sociedad administradora FIDEVAL.

(4) Compra de derechos fiduciarios - Sociedad administradora FIDEVAL. Por la cual Construecuador se convierte en el único beneficiario, constituyente.

(5) Promotor, Constructor y Beneficiario en el Fideicomiso - Asociación de cuentas en participación con Inmosolución, filial del ISSFA-Sociedad Administradora Fondos Pichincha.

(6) Constituyente y Beneficiario - Sociedad administradora Fondos Pichincha.

(7) Constituyente y Beneficiario - Sociedad administradora Fondos Pichincha.

Adicionalmente la compañía presta servicios de construcción y manejo de cartera en el Fideicomiso González Suárez y Gonessiat-Edificio Aldrovandi específicamente.

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**a. Bases fundamentales**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y están basados en el principio del costo histórico, modificado para los saldos generados antes del 31 de marzo de 2000 fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses de las cuentas de propiedad y equipo, otros activos y patrimonio de acuerdo con las directrices de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en las NEC 16 y 17.

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

b. Uso de estimaciones

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

c. Inventarios

Corresponde al inventario de la obra que ejecuta directamente la Compañía, los mismos que expresan al costo histórico o mercado el menor. Se controlan por el método de costo promedio.

d. Inversiones en fideicomisos

Las inversiones en los proyectos, expresadas en la forma de derechos de beneficiario en los fideicomisos constituidos por la Compañía están registrados al costo histórico.

El costo de la venta (cesión) de los derechos fiduciarios se determina en forma específica para cada derecho cedido, vinculado con los inmuebles construidos y se reconocen en el ingreso cuando se ha perfeccionado la venta.

e. Obras en Ejecución

Las obras en ejecución incluyen los costos incurridos en obras de urbanismo y costos de obra. Los montos incurridos son registrados al valor de costo histórico.

El costo de las unidades vendidas, se determina utilizando el método de contabilización de contratos de construcción por obra terminada, luego de provisionar los costos necesarios para su finalización.

f. Gastos Pagados por Anticipado

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

Los gastos de publicidad pagada por anticipado se cargan a resultados conforme se van reconociendo la venta de unidades de vivienda de cada proyecto en construcción.

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

g. Propiedades y equipos

Se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. Las propiedades y equipos adquiridos antes del mes de abril de 2000 se presentan al valor ajustado por inflación y por conversión a dólares de los Estados Unidos de América según las directrices de la NEC 1.

En el momento de una venta o retiro, el valor del bien y su depreciación acumulada se descargan de las cuentas correspondientes. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación se registra con cargo a los costos y gastos del ejercicio y se calcula en base al método de línea recta utilizando las siguientes tasas que se consideran adecuados para extinguir el valor de activos al fin de la vida útil estimada.

	Tasas
Maquinaria	10%
Equipos	10%
Equipo Electrónico	33%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Oficina	10%
Autos, Camionetas y Carguer	20%
Instalaciones de elementos de oficina	10%

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

h. Inversiones a largo plazo

Incluye inversiones en acciones e inversiones en derechos fiduciarios en fideicomisos inmobiliarios.

Inversiones a largo plazo en acciones

Incluye principalmente inversiones en acciones registradas contablemente a su costo o valor histórico, o valor patrimonial proporcional, el menor. Al aplicar el método de costo para valorar las inversiones, la Compañía reconoce en sus resultados únicamente las utilidades generadas que son distribuidas al accionista en la forma de dividendos en efectivo, mientras que las pérdidas netas devengadas por las compañías receptoras de la inversión son reconocidas por el accionista solo cuando tales pérdidas hayan reducido el valor patrimonial de la inversión por debajo de su costo.

Inversiones a largo plazo en derechos fiduciarios

Corresponde a inversiones en derechos fiduciarios en fideicomisos inmobiliarios, que representan inmuebles sobre los cuales se ejecutarán proyectos de construcción. El saldo de esta cuenta se encuentra registrado contablemente a su costo o valor histórico, más los costos financieros incurridos para su adquisición.

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

i. Reconocimiento de ingresos por venta de inmuebles y derechos fiduciarios

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 ciertos casos, en los cuales los proyectos se manejan a través de fideicomisos inmobiliarios, la negociación corresponde a la venta de parte de los derechos de participación en los fideicomisos, de modo que el reconocimiento del ingreso se realiza cuando se entrega al cliente el inmueble y la respectiva cesión legal de los derechos.

j. Ingresos por honorarios

La Compañía reconoce el ingreso por honorarios en función del servicio prestado de asesoría, administración, ejecución y dirección técnica de proyectos de construcción que se factura en la forma acordada con cada cliente.

k. Participación a empleados

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía distribuye entre sus empleados el 15% de utilidades antes de impuestos.

l. Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% para sociedades. A partir del año 2001, en caso de que la utilidad del año sea capitalizada dentro del año siguiente, la tarifa disminuye al 15%.

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables.

m. Reserva Legal

Según las normas societarias, la Compañía debe apropiar por lo menos un 10 % de la utilidad anual hasta completar un 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas, pero no puede ser repartida como utilidad.

n. Reserva de Capital

NEC 17 resume en esta partida patrimonial los efectos de los ajustes por inflación y devaluación hasta el 31 de diciembre de 1999 y además el monto de los ajustes inflacionarios y por devaluación monetaria a las que fueron sometidas las cuentas patrimoniales.

Esta cuenta se podrá capitalizar en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES		
	2006	2005
	US\$	US\$
Caja	108,402	300
Bancos nacionales	127,717	98,439
	236,119	98,739

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

NOTA 4 - CLIENTES Y FIDEICOMISOS	2006	2005
	US\$	US\$
Cuentas por cobrar clientes (1)	1,345,528	1,172,662
Cuentas por cobrar fideicomisos (2)	212,374	573,452
Provisión para cuentas incobrables (3)	(31,457)	(35,845)
	1,526,445	1,710,269

(1) Los saldos al 31 de diciembre de 2006 están representados fundamentalmente por los clientes de los proyectos Mirador del Bosque, Araucarias de Quitumbe, Balcones de Cumbayá y Estancia La Armenia.

(2) Durante ambos ejercicios los saldos corresponden a honorarios facturados y reembolsos de gastos a varios fideicomisos. En el ejercicio 2006 se incluyen US\$163.704 del Fideicomiso Huancavilca III y US\$ 42,467 del Fideicomiso Mirador del Bosque.

(3) El movimiento de la provisión para cuentas incobrables se muestra a continuación:

	2006	2005
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	35,845	24,969
Más provisiones	12,794	10,876
Menos bajas y utilizaciones	(17,183)	
Saldo al 31 de diciembre	31,457	35,845

NOTA 5 - DEUDORES VARIOS	2006	2005
	US\$	US\$
Marcia Ada Flores Benalcázar	51,972	78,701
Anticipo honorarios	26,160	18,782
Otros	17,127	5,164
	95,258	102,647

NOTA 6 - INVENTARIOS	2006	2005
	US\$	US\$
Inventarios (1)	62,821	20,784
Inventario en Tránsito	55,412	6,592
	118,233	27,376

(1) Corresponde a materiales de construcción del proyecto Estancia de la Armenia.

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

NOTA 7. - INVERSIONES EN FIDEICOMISOS	2006	2005
	US\$	US\$
Fideicomiso Mirador del Bosque (1)	1,695,265	1,697,989
Fideicomiso Araucarias de Quitumbe - Terreno (1)	118,758	159,063
Fideicomiso Araucarias de Quitumbe - Aportes (1)	138,073	146,405
Fideicomiso El Conde (1)	50,717	50,261
Derechos Fiduciario La Campiña (1)	2,827,720	
Derechos Fiduciario Armenia 2 - Aportes (1)	11,269	
Derechos Fiduciario Armenia 2 - Terreno (1)	479,973	
Derechos Fiduciarios Balcones de Cumbayá (1)	3,519,120	
Asociación a Cuentas Particulares Huancavilca	500	500
Inversión certificados Green	986	950
	8,842,382	2,055,168

(1) Estos valores corresponden al saldo de los aportes patrimoniales y el aporte de los terrenos realizados, para el desarrollo de los respectivos proyectos inmobiliarios. Los estados financieros de los Fideicomisos registran activos netos de acuerdo al siguiente detalle:

	2006
	US\$
Fideicomiso	Activo Neto
Mirador del Bosque	1,695,265
Araucarias de Quitumbe	257,220
El Conde	49,428
La Campiña	2,827,720
La Armenia	491,241
Balcones de Cumbayá	4,354,401
	9,675,275

El detalle del movimiento de la partida en ambos ejercicio se muestra a continuación:

	2006	2005
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	2,055,168	2,374,213
Más Incrementos	10,175,221	2,553,118
Menos: costo de ventas de derechos fiduciarios (2)	(2,856,029)	(2,774,131)
Menos resciliaciones (1)	(531,979)	
Menos ajustes y reclasificaciones		(98,032)
Saldo al 31 de diciembre	8,842,382	2,055,168

(1) Resciliación de macrolote No. 2 de proyecto Inmobiliario Campiña del Norte, que con fecha 30 de junio de 2.006 fue entregado como aporte al Fideicomiso La Campiña, pero con fecha 20 de octubre de 2.006 se registra la resciliación de este aporte y los derechos pasan a ser de Banco Pichincha C.A.

(2) El detalle por fideicomiso es el siguiente:

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

Fideicomiso	Costo Ventas	Unidades vendidas
Mirador del Bosque	1,063,563	28
Araucarias de Quitumbe	986,252	51
Balcones de Cumbayá	806,214	10
	2,856,029	

NOTA 8 - OBRAS EN EJECUCIÓN	2006	2005
	US\$	US\$
Proyecto Estancia de la Armenia	634,899	770,542
Proyecto La Campiña (1)	426,690	156,049
Otros Proyectos		13,052
	1,061,589	939,642

(1) Corresponde a costos de construcción iniciales del Proyecto, que en el 2.007 serán aportados al Fideicomiso La Campiña

El detalle del movimiento de la partida en el ejercicio, se muestra a continuación:

	2006	2005
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	939,642	743,386
Más Adiciones (1)	1,186,903	1,001,091
Menos Aportes Patrimoniales	-	(804,834)
Menos Costo de Ventas (2)	(1,044,121)	-
Menos Transferencia a Otras Obras	(20,836)	-
Saldo al 31 de Diciembre	1,061,589	939,642

(1) Corresponde a compras de materiales de construcción, pagos a contratistas de mano de obra y pagos por otros costos de construcción y promoción inmobiliaria.

(2) El costo de ventas corresponde a la venta de 22 unidades de vivienda del proyecto Estancias de la Armenia.

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

NOTA 9 - GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	2006	2005
	US\$	US\$
Publicidad prepagada (1)	215,760	165,383
Seguros prepagados	3,288	10,059
Gastos pagados por anticipado	1,958	
	221,006	175,442

(1) En el año 2006, los gastos corresponden a los proyectos Mirador del Bosque, Estancia de la Armenia I y II y Campiña del Norte.

NOTA 10 - PROPIEDAD Y EQUIPOS

	Costo	Depreciación	Valor Neto	Valor Neto
	US\$	Acumulada	2006	2005
	US\$	US\$	US\$	US\$
Edificaciones Huancavilca	26,267		26,267	26,267
Maquinaria	116,450	1,313	115,136	50,988
Equipos	369,595	114,066	255,529	356,940
Equipo Electrónico	1,283	79	1,204	
Muebles y Enseres	82,550	31,807	50,744	28,070
Equipo de Oficina	22,361	14,720	7,642	20,309
Muebles, Equip. Dpto Ofic. Gyquil.	1,375	792	584	721
Equipos de Computación	51,654	19,684	31,970	18,315
Autos, Camionetas y Carguer	39,894	25,428	14,466	22,445
Instalaciones de elementos oficina	235	125	110	133
	711,664	208,014	503,650	524,188

El movimiento del costo y la depreciación acumulada en el año 2006 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	Depreciación
	US\$	Acumulada
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero de 2.006	654,666	130,479
Más Adiciones	56,998	77,535
Saldo al 31 de Diciembre de 2.006	711,664	208,014

NOTA 11 - INVERSIONES A LARGO PLAZO

	2006	2005
	US\$	US\$
Inversión en acciones en Banco Pichincha C.A. (1)	270,523	57,903
Fideicomiso La Palma (2)	510,478	3,504,154
	781,000	3,562,057

(1) El detalle del movimiento de esta partida se muestra a continuación:

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

	2006	2005
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	57,903	400,691
Más Adiciones (a)	212,620	-
Menos Ventas	-	(342,788)
Saldo al 31 de Diciembre	270,523	57,903

(a) Compra de 212.620 acciones de valor nominal de US. \$ 1 cada una. Al 31 de diciembre la Compañía posee 683,031 acciones registradas al costo que representan el 0,4613% del capital social del Banco. El valor patrimonial proporcional a la fecha es de US\$ 2.33 por acción.

(2) El detalle del movimiento de esta partida se muestra a continuación:

	2006	2005
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	3,504,154	3,195,577
Más Adiciones (1)	235,600	308,577
Menos Transferencias (2)	(3,229,276)	-
Saldo al 31 de Diciembre	510,478	3,504,154

(1) Corresponde a los intereses que causa la operación crediticia con el vendedor de estos derechos fiduciarios, los cuales se acumulan en esta partida como adición.

(2) Corresponde a aporte de derechos fiduciarios sobre lotes de terreno al proyecto La Campiña, donde se transfieren los lotes de terreno 1,2,3,5 y 6. El saldo de la cuenta al 31 de diciembre corresponde al lote de terreno No. 7.

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

NOTA 12 - OBLIGACIONES BANCARIAS CORTO Y LARGO PLAZO

	2006 US\$	2005 US\$
Banco Pichincha C.A.- porción corriente(1)	287,082	340,000
Banco Pichincha C.A. - Derechos Fiduciarios La Palma - porción corriente (2)	872,670	436,295
Banco General Rumíñahui (3)	568,768	317,558
Banco General Rumíñahui - Mirador del Bosque		274,308
Banco Pichincha C.A. – Avals		141,696
Intereses, sobregiros y Otros	9,770	25,676
Banco Pichincha C.A.- Derechos Fiduciarios Lote San Carlos	100,000	
Banco Pichincha Limited Panamá (5)	1,575,977	
Total obligaciones bancarias corto plazo	3,414,266	1,535,533
Banco Pichincha C.A.(1)	154,285	
Banco Pichincha C.A. - Derechos Fiduciarios La Palma Oasis (2)	736,297	2,045,182
Banco Pichincha C.A.- Derechos Fiduciarios Lote san Carlos		100,000
Banco General Rumíñahui (4)	600,000	1,006,506
Total obligaciones bancarias largo plazo	1,490,582	3,151,688
Total Obligaciones	4,904,848	4,687,221

(1) Corresponde a la operación No.19864900 por US\$. 153,546 vencimiento en 12 de mayo de 2008, tasa de interés de 10.22% y operación No.20332700 por US\$. 287,821, fecha de vencimiento 5 de junio de 2008 y tasa de interés del 9.91%.

(2) Convenio de pago semestral, por un inmueble en dación en pago, a una tasa del 12% anual, cuyo vencimiento será el 16 de abril de 2.008. Los intereses se devengan a partir de noviembre de 2004.

((3) Corresponde a 6 operaciones de crédito con vencimientos entre el 9 de febrero y el 7 de julio de 2007 con tasas de interés entre 12% y 13.66%.

(4) Operaciones 67676 y 72130, los cuales vencen durante el primer semestre del año 2008, con tasas de interés variables entre el 12.42% y 12.51%.

(5) Corresponde a cuenta por pagar, generada en de compra venta de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso Mercantil Balcones de Cumbayá 1ra y 2da etapa cuyos vencimientos son en el segundo semestre del año 2007, esta operación no genera intereses.

Las garantías de estos préstamos se detallan en la Nota 18.

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

NOTA 13 - CUENTAS POR PAGAR	2006	2005
	US\$	US\$
Proveedores y Contratistas	89,875	85,519
Impuestos por pagar	121,941	69,812
Otras cuentas por pagar (1)	2,157,249	1,183,031
	2,369,064	1,338,362

(1) Incluye provisiones de pago a los siguientes fideicomisos:

Mirador del Bosque por US\$ 238,737; Balcones de Cumbayá por US\$ 317,325 originado en la compra de los derechos fiduciarios a Pichincha Limited Panamá; Armenia II por US\$ 236,651 originado en la compra de los derechos fiduciarios al Fideicomiso Armenia I y La Campiña por US\$ 980,580 originados en créditos otorgados por este fideicomiso.

NOTA 14 - ANTICIPOS DE CLIENTES	2006	2005
	US\$	US\$
Mirador del Bosque	491,206	279,193
Estancias de la Armenia	448,578	425,716
Araucarias de Quitumbe	267,601	324,068
Balcones de Cumbayá	2,230,012	
Depósitos no Identificados	182,601	143,478
	3,619,999	1,172,455

NOTA 15 - PASIVOS ACUMULADOS	2006	2005
	US\$	US\$
Décimo Tercer Sueldo (1)	1,987	1,808
Décimo Cuarto Sueldo (1)	2,995	1,523
Fondo de Reserva (1)	7,189	7,293
Utilidades 15% Trabajadores (1)	72,407	55,246
Retenciones y aportes nómina	5,588	5,058
	90,167	70,928

(1) El movimiento de la cuenta pasivos acumulados se muestra a continuación:

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

	2006	2005
	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	65,870	66,482
Más Adiciones	116,985	91,813
Menos Pagos	(98,277)	(92,425)
Saldo al 31 de Diciembre	84,578	65,870

NOTA 16 - SITUACIÓN TRIBUTARIA

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

	2006	2005
	US\$	US\$
Utilidad del Ejercicio	637,989	575,235
Menos: Provisión 15% empleados	(72,407)	(55,246)
Partidas Conciliatorias netas	(119,541)	(201,384)
Base imponible Impuesto Renta	446,041	318,605
Provisión Impuesto a la Renta (1)	99,569	47,791

(1) La provisión de impuesto a la renta del ejercicio 2006 y 2005 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 no ha sido fiscalizada. Se encuentran pendientes de fiscalización los ejercicios 2003 a 2.006.

Durante el ejercicio 2006 y 2005, la Compañía no requiere la presentación de un estudio de Precios de Transferencia en base la normativa tributaria aplicable.

NOTA 17 - CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. al final del 2006 es de 1,750,326 acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una.

NOTA 18 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2006 las garantías entregadas para soportar los créditos bancarios son las siguientes:

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

	US\$	Banco
Hipoteca Abierta Terreno y Construcción Fideicomiso Rincón del Sol	647,626	Pichincha
Hipoteca Abierta Lote N.1 del Proyecto Habitacional La Campiña	506,930	Pichincha
Garantía Abierta Hipotecaria	153,546	Pichincha
Garantía Abierta Hipotecaria	287,821	Pichincha
Hipoteca Abierta Terreno Hcda. La Bretaña	540,613	Rumiñahui
Hipoteca Abierta del Terreno Rancho Z Conocoto	254,171	Rumiñahui
Hipoteca Abierta del Terreno Proyecto Mirador del Bosque	1,324,308	Rumiñahui
Prenda Industrial del 50% de Derechos Fiduciarios Fideicomiso Huancavilca	1,716,000	Rumiñahui

Existen en el Banco Pichincha C.A., 21 operaciones de fianzas para garantizar compra de materiales y otras operaciones por un monto de US\$ 551.694

Promesa de constitución de hipoteca con el Municipio de Quito sobre lote N.7 del proyecto Habitacional La Campiña del Norte, hasta que se concluyan con las obras de infraestructura de desbanque, nivelación, relleno, compactación de material, bordillos, asfalto, aceras, alcantarillado y agua potable.

NOTA 19 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El resumen de transacciones con entidades relacionadas en el 2006 se resume a continuación:

	2006	2005
	US\$	US\$
Ventas de bienes y servicios (1)	725,315	254,126
Compras de bienes y servicios (2)	84,343	24,721

(1) En el año 2.006, incluye US.317.582 por servicios prestados al Fideicomiso Balcones de Cumbayá y US\$ 227.296 al Fideicomiso Huancavilca.

(2) En el año 2.006, incluye US\$ 65.860 por servicios recibidos de Corpide Corporación Publicitaria Integral Delta Cía.Ltda.

En los años 2.006 y 2.005, la Compañía ha realizado transacciones con los Fideicomisos Inmobiliarios, en los cuales es constituyente, promotor y/o beneficiario. Las transacciones efectuadas con los fideicomisos se detallan en la Nota 7.

Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

Las cuentas por pagar y por cobrar a las entidades relacionadas se anotan a continuación

	2006	2005
	US\$	US\$
Fideicomiso Mirador del Bosque	42,467	249,822
Fideicomiso Araucarias de Quitumbe	-	86,042
Fideicomiso Huancavilca	163,704	205,858
Fideicomiso Balcones de Cumbayá	917	27,750
Otros	5,286	3,980
Total cuentas por cobrar fideicomisos (Nota 4)	212,374	573,452
Fideicomiso Mirador del Bosque	238,737	71,288
Fideicomiso Araucarias de Quitumbe	-	174,276
Fideicomiso Campiña del Norte	980,580	-
Fideicomiso Armenia II	236,651	-
Fideicomiso Balcones de Cumbayá	317,325	-
Grupo Bravco S.A.	586	-
Delta Publicidad Cía.Ltda.	9,548	1,682
Total otras cuentas por pagar (Nota 13)	1,783,427	247,246

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

NOTA 20 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 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.