

35.386

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2001

Alejandro Ausberto Soledispa Matute

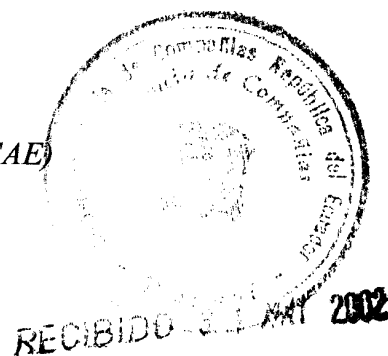
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO
INGENIERO COMERCIAL

Magister en Enseñanza Superior

*Auditor Externo - Calificado y Registrado
por la Superintendencia de Compañías*

*Auditor Externo - Calificado y Registrado
por la Corporación Aduanera Ecuatoriana (CAE)*

*Miembro del Instituto de Investigaciones
Contables del Ecuador (IICE)*



Rocafuerte N° 611 y Colón
Casilla N° 13 - 04 - 742
Teléf. N° 05 600504
JIPIJAPA - MANABI - ECUADOR

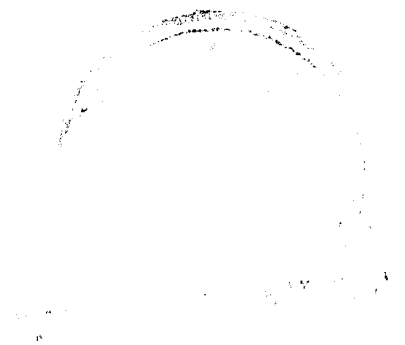
CONTENIDO:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

BALANCE GENERAL

ESTADO DE RESULTADOS

NOTAS IMPORTANTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS



Alejandro A. Soledispa Matute

Contador Público Autorizado

Ingeniero Comercial

Auditor Externo N°- SC-RNAE 159

Mágister en Enseñanza Superior

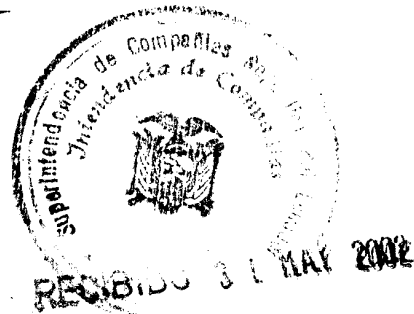
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA
COMPAÑIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.**

1. Audité los Estados Financieros de la **COMPANIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2001. Estos son de responsabilidad de la Administración de la Compañía.
2. Basado en mi labor de Auditor Externo, mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos Estados Financieros.
3. Mi labor de Auditor Independiente la llevé a cabo, basándome en las Normas de Auditoria de General Aceptación en el País. Requiriendo las mismas, que una auditoria sea diseñada, planificada y de esta manera asegurar la obtención de una certeza razonable de estos Estados Financieros.
4. Con las pruebas realizadas, incluyendo los exámenes considerados indispensables y de absoluta importancia en mi calidad de Auditor, efectué la revisión de los Registros Contables. Concluido mi trabajo y con la seguridad razonable de los exámenes realizados, me permito emitir la siguiente opinión:
5. **OPINO:** Que los Estados Financieros arriba mencionados, reflejan razonablemente la Real Situación Financiera de la **COMPAÑIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2001, el resultado de sus operaciones y los estados financieros por el año terminado en esta fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador.

Mayo, 29 del 2002

Alejandro A. Soledispa Matute
Alejandro A. Soledispa Matute, MB.
C.P.A. N° 4842 ING. COM. 6688
AUDITOR EXTERNO N° SC-RNAE 159
Roca fuerte N° 611 y Colón
Teléf. 05 600504
Casilla N° 13-04-742
Jipijapa - Manabí



INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

ACTIVO

NOTAS

ACTIVOS CORRIENTES

882,159.99

DISPONIBLES	2	440.61
EXIGIBLE	3	514,065.90
REALIZABLE	4	<u>367,653.48</u>

ACTIVOS FIJOS

213,062.18

DEPRECIABLE	5	<u>213,062.18</u>
-------------	---	-------------------

ACTIVOS ANTICIPADOS

982.95

TOTAL ACTIVOS

1'096,205.12

PASIVO

PASIVOS CORRIENTES

1'002,948.39

EXIGIBLES A CORTO PLAZO	7	<u>1'002,948.39</u>
-------------------------	---	---------------------

TOTAL DEL PASIVO

1'002,948.39

PATRIMONIO

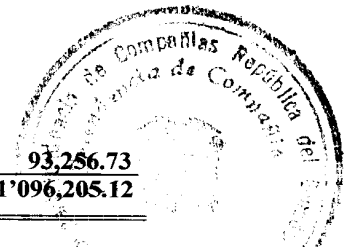
CAPITAL Y RESERVA	8	84,889.84
RESULTADOS	9	<u>8,366.89</u>

TOTAL PATRIMONIO

93,256.73

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

1'096,205.12



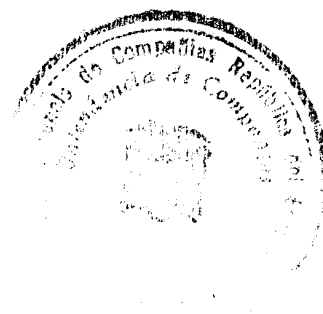
RECIBIDO 31 MAY 2002

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CÍA LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2001

	<u>NOTAS</u>	
<u>INGRESOS</u>		1'830,058.58
VENTAS	10	1'760,155.32
<u>OTROS INGRESOS OPERAC.</u>	11	<u>69,903.26</u>
<u>COSTOS DE VENTAS</u>		
<u>EGRESOS</u>		
COSTO DE VENTAS	12	<u>1'537,084.58</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		292,974.00
GASTOS	13	<u>291,338.29</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u><u>1,635.71</u></u>

S. 9.



RECIBIDO 31 MAR 2002

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CÍA. LTDA.

NOTAS IMPORTANTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

1. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS BASES DE PRESENTACIÓN

Observando los Estados Financieros, éstos presentan aplicaciones de Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador. En el Estado de Resultados, las Partidas se las consideran a sus costos históricos, excepto el cargo de Depreciación de Activos Fijos, calculados en base al valor revalorizado.

La Compañía Incoteca Cía. Ltda., aplica Principios y Políticas de Contabilidad recomendadas y precisas, Dando facilidad a la indagación inmediata y confiable, haciendo de esta manera, que los Valores del Activo Tengan una absoluta custodia.

2. DISPONIBLE 440.61

Caja	44.71
Bancos	395.90

3. EXIGIBLES 514,065.90

CUENTAS POR COBRAR	519,251.26
Cientes Materiales y Servicios	9,652.23
Cientes Cheques Posfechados	3,267.12
Dctos. Por Cobrar Clientes Vivd.	412,529.17
Ctas. Por Cobrar Ferruza	89,901.52
Ctas. Por Cobrar Empld.	2,745.31
Otras Cuentas por Cobrar	1,155.91

PROVISIÓN CTAS. INCOB. -5,185.36

Provisión Cuentas Incobrables	-5,185.36
-------------------------------	-----------



RECIBIDO 31 MAY 2002

4. REALIZABLES**367,653.48****INVENTARIOS****367,653.48**

Terrenos	132,647.28
Viviendas Construidas	65,812.04
Viviendas En Proceso	163,940.55
Material de Construcción	1,132.00
Material Pétreo	2,045.85
Suministros y Materiales	2,075.76

5. ACTIVOS FIJOS**213,062.18****DEPRECIABLES****258,111.78**

Vehículos	92,735.54
Muebles y Enseres	2,782.56
Maquinaria y Equipo	110,862.48
Equipo de Oficina	194.00
Equipo de Computación	3,104.27
Equipo de Comunicación	2,527.24
Herramientas de Construcción	45,905.69

DEPRECIACIÓN ACUMULADA**- 45,049.57**

Deprec. Acumulada Vehículo	16,247.11
Deprec. Acumulada Mueb. Y Enseres	237.59
Deprec. Acumulada Máq. Y Equipo	22,172.50
Deprec. Acumulada Equipo de Of.	30.06
Deprec. Acumulada Equipo Comput.	486.97
Deprec. Acumulada Equipo Comunic.	429.94
Deprec. Acumulada Herramient. Trabj.	5,445.40

6. ACTIVOS ANTICIPADOS**IMPUESTOS FISCALES****982.95**

Retención en la Fuente 1%	387.02
IVA por Compras	595.93



RECIBIDO 11 JUN 2002

7. EXIGIBLE A CORTO PLAZO**1'002,948.39****CUENTAS POR PAGAR****823,861.29**

Ctas. Por Cobrar Proveedores	4,497.04
Anticipo Clientes Terrenos	49,598.35
Anticipo Clientes Viviendas	290,296.59
Anticp. Clientes Materiales y Serv.	18,859.09
Otras Cuentas por Pagar	460,610.22

IMPUESTOS FISCALES**2,102.99**

Retención en la Fuente 1%	431.54
Retención en la Fuente 5%	38.47
Retención 30% IVA	85.49
Retención 70% IVA	242.92
Retención 100% IVA	681.88
IVA por Venta	622.69

SOBREGIROS BANCARIOS**8,772.20**

Banco del Pacifico	8,772.20
--------------------	----------

CTAS. POR PAG. ACCIONISTAS**164,370.76**

Ing. Jorge Zambrano	164,370.76
---------------------	------------

PASIVOS ACUMULADOS**3,841.15**

Décimo Tercer Sueldo	481.99
Décimo Cuarto Sueldo	98.37
Fondo de Reserva	1,078.66
Vacaciones	845.86
Participación 15% Utilidad	702.86
Aporte Patronal IESS	275.46
Aporte Personal IESS	357.95

5/4

**31 MAY 2002**

8. CAPITAL Y RESERVAS**84,889.84**

Capital Social	405.00
Reserva Legal	179.59
Reserva de Capital	<u>84,305.25</u>

9. RESULTADOS**8,366.89**

Utilidad Año Anterior	6,731.18
Utilidad Presente Año	<u>1,635.71</u>

10. INGRESOS OPERACIONALES**1'760,155.32**

Venta de Terrenos	459,104.24
Venta de Viviendas	1'131,427.34
Venta de Materiales	15,805.53
Venta de servicios	<u>153,818.21</u>

11. OTROS INGRESOS OPERACIONALES**69,903.26**

Otros Ingresos	<u>69,903.26</u>
----------------	------------------

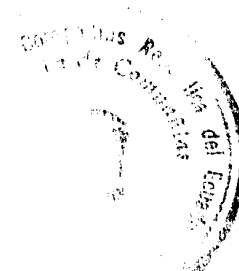
12. COSTO DE VENTAS**1'537,084.58**

Inv. Inc. Viviendas en Proceso	682,740.85
Compras	1'221,997.21
Inv. Final Terrenos	-132,647.28
Inv. Final Viviendas	-163,940.55
Inv. Final Viviendas Const.	- 65,812.04
Inv. Final Suministros y Mater.	<u>- 5,253.61</u>

13. GASTOS**291,338.29**

Gastos Operacionales	222,157.72
Gastos de Ventas	29,989.71
Gastos de Administración	32,743.29
Gastos Financieros	1,382.05
Gastos no Deducibles	<u>5,065.52</u>

574.

**RECIBIDO 31 MAY 2002**