

**Guayaquil, Abril 4 del 2005**

**CPA.**

**ANGEL PRECIADO QUIRUMBAY  
AUDITOR EXTERNO**

Muy señor nuestro:

En relación con el examen solicitado por usted, de los Estados Financieros de **CONSTRUCTORA RITOFSA S.A.**, al 31 de diciembre del 2004, con el propósito de emitir una opinión al respecto a si dichos Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera, los resultados de operación, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, ratificamos que de acuerdo con nuestro leal saber y entender sobre el particular:

1. La administración de la compañía tiene la responsabilidad sobre la información que aparece en los Estados Financieros y sus notas, y que éstos han sido preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y la Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), aplicados sobre bases consistentes.
2. Hemos puesto a su disposición todos los registros de contabilidad e información relativa a las operaciones de la compañía.
3. No han existido irregularidades que involucren a la administración o empleados con un papel importante en el sistema de control interno y contable que pudieran tener un efecto importante en los Estados Financieros.
4. No existen ni han existido cuestiones que puedan resultar en acciones legales contra la compañía.
5. Los Estados Financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, no existen violaciones a lo establecido en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, que pudieran tener efectos importantes en los Estados Financieros.
6. Los registros de contabilidad que sirvieron de base para la preparación de los Estados Financieros, reflejan en forma correcta y razonable, y con suficiente detalle, las transacciones de la compañía.
7. No han ocurrido eventos desde el 31 de diciembre del 2004 y hasta la presente fecha que pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros.
8. Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2004 incluyen todos los activos de la compañía de los que tenemos conocimiento. La empresa dispone de títulos de propiedad sobre los activos.
9. Así mismo no han existido omisiones en los registros de las obligaciones contraídas con entidades del sector financiero, ni de los pasivos con proveedores.
10. Las Cuentas por Cobrar representan operaciones reales y recuperables y no incluyen importes por transacciones celebradas con posterioridad. Asimismo, no existen cuentas de cobro dudoso ni descuentos especiales.

11. Los activos fijos han sido registrados al costo. La ubicación física de los mismos es comprobable y están siendo utilizados exclusivamente en las operaciones de la compañía.
12. El método de depreciación es consistente y lo estimamos basándonos en una apropiada estimación de la vida útil, de acuerdo a lo que establece la Ley de Régimen Tributario Interno.
13. Todos los pasivos por servicios incurridos antes del 31 de diciembre del 2004, han sido incluidos en el Balance General. Se han establecido las provisiones necesarias para todos los pasivos acumulados al 31 de diciembre del 2004.
14. Desconocemos cualquier caso en que un funcionario o empleado de la Compañía tenga interés en alguna empresa con la que nuestra empresa haya realizado negocios, que pudiera ser considerado como conflicto de intereses.

Sírvase firmar y devolver la copia adjunta de esta carta para indicar su conocimiento y acuerdo sobre los arreglos para nuestra auditoría de los Estados Financieros.

Atentamente,



CONSTRUCTORA RITOFÁ S.A.  
ING. MARCO BASTIDAS YUNES  
GERENTE GENERAL

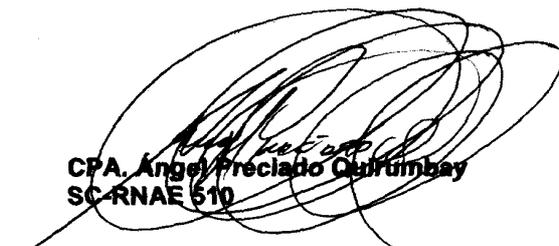
## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 26 de abril del 2005

A los señores Accionistas de  
Constructora Ritofa S.A.



1. Hemos auditado el balance general de Constructora RITOFA S.A., al 31 de diciembre del 2004 y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio y Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en los resultados de nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las normas ecuatorianas de auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Consideramos que una auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora Ritofa SA. al 31 de diciembre del 2004, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Las siguientes situaciones fueron identificadas en el desarrollo de nuestra auditoría de los Estados Financieros:
  - Tal como se menciona en la nota 6 a los Estados Financieros, la compañía mantiene registrado como parte de sus activos un terreno concedido por el Banco del Azuay en concepto de cancelación de hipoteca toda vez que este fue intervenido por el Fideicomiso de Administración y Garantía. La compañía ha considerado éste bien para la venta, por lo que a la fecha de emisión de éste informe no se ha podido determinar la valuación real de éste activo, así como tampoco hemos obtenido respuesta alguna referente al informe final del perito valuador por el costo del bien.
  - La compañía no ha considerado para efectos de elaboración de la conciliación tributaria, los gastos no deducibles que mantiene en sus registros contables, cuyo monto asciende a US \$ 21,105.05, ocasionando una disminución indebida en el valor de la participación legal de trabajadores 15% y en el impuesto a la renta 25%.  
(Ver efecto monetario ANEXO 10 del informe tributario)

  
CPA. Angel Preciado Quiñumbay  
SC-RNAE 510

**CONSTRUCTORA RITOFA S.A.**

**BALANCE GENERAL**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2004**  
 (Expresado en dólares americanos)

<u>Activo</u>	<u>NOTAS</u>		<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>NOTAS</u>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos	3	300,00	Sobregiros bancarios		62.591,40
Inversiones Temporales	4	326.524,87	Obligaciones bancarias y financieras	9	318.797,18
Documentos y Cuentas por Cobrar	5	196.667,94	Cuentas y documentos por pagar	10	1.686.542,45
Clientes		158.673,53	Proveedores		206.680,17
Empleados		11.457,45	Anticipo de Clientes		190.000,00
Anticipos de Proveedores		24.536,96	Otras Cuentas por Pagar		<u>1.289.662,28</u>
Otras Cuentas por Cobrar		<u>2.000,00</u>			
 			Pasivos acumulados	11	27.417,66
Inventarios	6	1.317.633,70	Obligaciones Fiscales		<u>75.499,93</u>
Gastos Pagados por Anticipado	7	109.100,34			
Accionistas	12	<u>108.356,19</u>	<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>2.170.848,62</b>
<b>Total del Activo Corriente</b>		<b>2.058.583,04</b>			
 			<b>PATRIMONIO (según estado adjunto)</b>		<b>81.473,85</b>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	8	167.706,85			
OTROS ACTIVOS		26.032,58	<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>		<u><u>2.252.322,47</u></u>
<b>Total del Activo</b>		<u><u>2.252.322,47</u></u>			

Las notas explicativas anexas 1 al 14 son parte integrante de los Estados Financieros

  
 Ing. Marco Bastidas Yanes  
 Gerente General  
 Constructora Ritofa S.A.

  
 Ing. Emilio Sotomayor Toledo  
 Contadora General  
 Constructora Ritofa S.A.

# CONSTRUCTORA RITOFA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004  
(Expresado en dólares americanos)

Ventas Netas	3.322.920,97
Costos de ventas	<u>(3.019.854,75)</u>
Utilidad Bruta	303.066,22
<b>Gastos de Operación Neto</b>	
Administración	(174.897,71)
Ventas	(6.772,05)
Depreciación y Amortización	<u>(42.065,01)</u> <u>(223.734,77)</u>
Utilidad Operacional	79.331,45
<b>Ingresos No Operacionales</b>	
Intereses	19.094,32
Varios	<u>2.936,85</u>
	22.031,17
Otros Egresos	<u>(50.616,95)</u>
Utilidad antes de Participación e Impuesto	50.745,67
<b>Deducciones:</b>	
15% Participación Trabajadores	(10.777,81)
25% Impuesto a la Renta	<u>(15.268,28)</u>
Utilidad Neta	<u>24.699,78</u>

Las notas explicativas anexas 1 al 14 son parte integrante de los Estados Financieros

  
Ing. Marco Bastidas Yunes  
Gerente General  
Constructora Ritofa S.A.

  
Ing. Ermida Córdova Toledo  
Contadora General  
Constructora Ritofa S.A.

**CONSTRUCTORA RITOFÁ S.A.**

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO  
 AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004  
 (Expresado en dólares americanos)

	<u>Capital Social Pasado</u>		<u>Reservas Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Utilidad del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
	<u>De Accionistas</u>	<u>Adicional</u>				
Saldo ajustado al 1 de enero del 2004	2.200,00	42.815,20	1.069,44	-	16.767,74	62.852,38
<b>Aplicaciones 2003</b>						
15% Participación Trabajadores	-	-	-	-	(2.515,16)	(2.515,16)
25% Impuesto Renta	-	-	-	-	(3.563,14)	(3.563,14)
Transferencia de Utilidad año 2003	-	-	-	10.689,43	(10.689,43)	-
Utilidad del ejercicio					50.745,67	50.745,67
<b>Aplicaciones 2004</b>						
15% Participación Trabajadores	-	-	-	-	(10.777,81)	(10.777,81)
25% Impuesto Renta	-	-	-	-	(15.268,28)	(15.268,28)
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2004</b>	<b>2.200,00</b>	<b>42.815,20</b>	<b>1.069,44</b>	<b>10.689,43</b>	<b>24.699,78</b>	<b>81.473,85</b>

Las notas explicativas anexas 1 al 14 son parte integrante de los Estados Financieros

  
 Ing. Marco Bastidas Yunda  
 Gerente General  
 Constructora Ritofa S.A.

  
 Ing. Ermida Cárdena Toledo  
 Contadora General  
 Constructora Ritofa S.A.

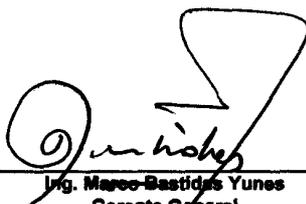
# CONSTRUCTORA RITOF A S.A.

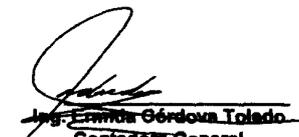
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004  
(Expresado en dólares americanos)

<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>	
Utilidad del año	50.745,67
<b>Mas (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b>	
Depraciación	38.244,45
Pérdida de Activos fijos	4.434,59
Amortización de cargos diferidos	10.527,05
	<u>103.951,76</u>
<b>Cambios en activos y pasivos</b>	
(Aumento) de Documentos y Cuentas por Cobrar	(85.635,95)
(Aumento) de Inventarios	(62.193,70)
(Disminución) en Pagos anticipados	49.741,76
(Aumento) en Otros Activos	(12.479,08)
(Aumento) en Documentos y cuentas por pagar	35.291,64
(Disminución) en Impuestos por Pagar	(74.204,16)
(Aumento) de Pasivos Acumulados	18.813,24
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<u>(130.666,25)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión</b>	
Adiciones, netas de propiedades plantas y equipos	(104.996,03)
Inversiones temporales	(126.624,87)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<u>(231.520,90)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	
Crédito de accionistas	(126.309,20)
Aumento en Obligaciones Bancarias y Financieras	293.767,33
Sobregiro Bancario	62.591,40
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento</b>	<u>230.049,53</u>
<b>Disminución neta del efectivo</b>	(28.185,87)
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del año	28.485,87
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año	<u>300,00 (1)</u>

(1) Véase nota 3

Las notas explicativas anexas 1 al 14 son parte integrante de los Estados Financieros

  
Ing. Marco Bastidas Yunes  
Gerente General  
Constructora Ritofa S.A.

  
Ing. Emma Górdova Toledo  
Contadora General  
Constructora Ritofa S.A.

**CONSTRUCTORA RITOFSA SA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

---

**NOTA 1 - IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA**

La constructora Ritofsa SA, fue constituida en la ciudad de Yaguachi provincia del Guayas mediante escritura pública el 24 de junio de 1996 e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de julio del mismo año para dar cumplimiento a la resolución No.96-2-1-1-0002853 de la Superintendencia de compañías del 8 de julio de 1996. Cifándose estrictamente a los párrafos 61, 62 y 63 del marco de conceptos para la preparación y presentación de Estados Financieros escogidos por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y el artículo 30 sección dos del reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

La actividad principal de la compañía es la construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares; construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales, además del diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**a) Preparación de los Estados Financieros -**

Los Estados Financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, las cifras presentadas por la compañía son presentadas en dólares americanos.

**b) Efectivo y Equivalentes del Efectivo -**

Incluye efectivo de los fondos fijos, depósitos en bancos, neto de sobregiros bancarios. (Véase nota 3).

**c) Documentos y Cuentas por Cobrar**

Los Documentos y Cuentas por Cobrar a clientes están registrados al valor del precio de venta de los inventarios, menos los cobros realizados, neto de una provisión para cuentas incobrables, la cual es suficiente para cubrir eventuales pérdidas en la recuperación de dichos saldos.

**d) Inventarios**

Las Construcciones en Proceso se presentan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con el mejoramiento de las obras.

**e) Propiedad, planta y equipo -**

Se presentan al costo histórico, según corresponda menos la depreciación acumulada.

**CONSTRUCTORA RITOFSA SA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

Los valores de las propiedades plantas y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

Las depreciaciones se registran de la siguiente forma: con cargo a las operaciones del año utilizando las tasas estimadas y estipuladas en la ley de régimen tributario interno, siguiendo el método de línea recta.

**f) Provisión para el impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto (25%) aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

**g) Participación de los trabajadores en las utilidades**

La provisión del 15% a la participación de trabajadores es registrado con cargo a resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigible.

**NOTA 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2004 se compone de la siguiente manera:

Caja	US\$ 300.00
	<hr/>
	300.00
(-) Sobregiro Bancario	(62,591.40) (a)
TOTAL	<hr/>
	(62,291.40)

(a) Corresponde a cheques girados a fecha y valores que fueron depositados en la cuenta corriente dólares No. 107626-4 del Banco de Guayaquil.

**NOTA 4 – INVERSIONES**

Al 31 de diciembre del 2004 representan certificados de depósitos a plazo fijo adquiridos con el Guayaquil Bank Trust los cuales devengan intereses reajustables, pagaderos al vencimiento, y plazos renovables conforme lo consideren conveniente las partes acordantes.

**NOTA 5 – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2004 se compone de la siguiente manera:

**CONSTRUCTORA RITOFSA SA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

---

	<b>US\$</b>
Cientes	158,673.53 (a)
Deudores Empleados	11,457.45
Anticipo de Proveedores	24,536.96 (b)
Otras Cuentas por Cobrar	2,000.00

TOTAL 196,667.94

- (a) Lo conforman facturas, y otros rubros pendientes de cobro por construcciones de viviendas y condominios realizadas principalmente a través del Banco de Guayaquil y Fundación Siglo XXI, a nivel interno de la ciudad; sus cobros se efectúan una vez culminadas e inspeccionadas las obras, de acuerdo con las cláusulas estipuladas en los respectivos contratos.
- (b) Comprende anticipos dados en efectivo entregados a los proveedores, para la adquisición de materiales y otros implementos necesarios para la construcción.

**NOTA 6 – INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2004 se compone de la siguiente manera:

	<b>US\$</b>
Construcciones de Viviendas y terrenos	28,358.26 (a)
Construcciones en Proceso	<u>1,289,275.44 (b)</u>
TOTAL	1,317,633.70

- (a) Comprende un terreno concedido por el Banco del Azuay en concepto de cancelación de hipoteca una vez que este fue intervenido por el Fideicomiso de Administración y Garantía. A la fecha de culminación de nuestro trabajo en el campo, no pudimos constatar el valor real del terreno por cuanto no pudimos obtener el informe final del perito valuador.
- (b) Lo conforman entre otros, obras que quedaron en proceso al término del periodo 2004 tales como los Condominios El Coral, Lorena II, Lorena III, El Edén II, villas entre Lagos Samborondón y Solimar en Punta Barandúa, adquiridos con el Banco de Guayaquil; y la Obra en la Ciudad Deportiva Carlos Pérez Perasso adquirida con la Fundación Guayaquil Siglo XXI las que serán culminadas dentro de los primeros meses del 2005 según el plazo estipulado en los contratos vigentes.

**NOTA 7 – PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2004, lo conforman valores retenidos a la compañía por concepto de impuesto al valor agregado, retenciones en la fuente y retenciones de IVA, los que serán utilizados como crédito fiscal para el pago de impuestos mensuales IVA y a la renta anual.

**CONSTRUCTORA RITOF SA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

**NOTA 8- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS**

El saldo y movimiento del rubro durante el año se detalla a continuación:

	<b>U.S dólares</b>	<b>Tasa anual de Depreciación</b>
Equipos de Construcción	28,985.43	10%
Equipos de Radio	3,154.45	10%
Equipos de Computación	2,411.46	33%
Herramientas (menores)	4,324.29	10%
Muebles y Enseres	4,097.15	10%
Vehículos	<u>184,490.01</u>	20%
Total costo	227,462.79	
Depreciación acumulada	<u>(59,755.94)</u>	
Total activos fijos	<u>167,706.85</u>	

El movimiento del rubro durante el año es el siguiente:

	<b>U.S dólares</b>
Saldo al 1 de enero del 2004	123,864.11
Adiciones netas	104,996.03
Depreciaciones	(38,401.56)
Bajas y/o ventas netas	(22,578.68)
Ajustes	(173.05)
Saldo al 31 de diciembre del 2004	<u>167,706.85</u>

**NOTA 9.- OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS**

Composición de los saldos:

<b><u>Banco de Guayaquil</u></b>	<b><u>Interés</u></b>	<b><u>US \$</u></b>	<b><u>Condiciones pago</u></b>
Préstamos moneda extranjera	9%	317,000.00	(a)
<b><u>Factoring Banco Guayaquil</u></b>			
Préstamos sobre garantía	12.93%	28,800.00	(b)

Al 31 de diciembre del 2004 representan:

- (a) Obligaciones adquiridas con el Banco de Guayaquil con el objeto de cubrir eventualidades que pudieran surgir en el giro ordinario del negocio e incrementar su capital de trabajo para futuras operaciones que realice la compañía.

**CONSTRUCTORA RITOFA SA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

---

(b) Comprende principalmente deuda adquirida con el Banco de Guayaquil en la adquisición de un vehículo marca chevrolet modelo kodiak, según factura No. 189 a Automotores Latinoamericanos S.A.

**NOTA 10.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2004 se compone de la siguiente manera:

	US\$
Proveedores	206,880.17 (a)
Anticipo de Clientes	190,000.00
Otras Cuentas por Pagar	1,289,662.28 (b)
<b>TOTAL</b>	<b>1,686,542.45</b>

(c) Comprende principalmente valores por pagar a proveedores locales por adquisiciones de materiales y accesorios necesarias para las construcciones de las obras efectuadas por la compañía, sus cancelaciones se dan al momento de ingresar las mercaderías a las bodegas propias.

(d) Lo conforman otros valores por pagar en concepto de obras por liquidar de los Condominios El Coral, Lorena II, Lorena III, y El Edén II, además de las villas Solimar, Los Corales y el contrato mantenido en Punta Barandúa.

**NOTA - 11 OBLIGACIONES FISCALES - PASIVOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre del 2004, comprende las obligaciones que mantiene la empresa con el Servicio de Rentas Internas, y las provisiones de beneficios sociales que por ley le corresponden a los empleados.

**NOTA - 12 TRANSACCIONES CON LOS ACCIONISTAS**

Al 31 de diciembre del 2004, representan préstamos y otros gastos asumidos por la compañía los que serán dados de baja conforme lo considere conveniente la Gerencia de la compañía.

**NOTA- 13 IMPUESTO A LA RENTA**

**Situación fiscal -**

La compañía hasta la fecha de preparación de los Estados Financieros (17 de febrero del 2005) no ha sido fiscalizada, los registros contables se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades tributarias.

**NOTA - 14 EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión de los estados financieros (17 de febrero del 2005) la compañía mantiene registrado como parte de sus activos un terreno concedido por el Banco del Azuay en concepto de cancelación de hipoteca toda vez que este fue intervenido por el Fideicomiso de Administración y Garantía. La compañía ha considerado éste bien para la venta, por lo que a la fecha de emisión de éste informe no se ha podido determinar la valuación real de éste activo, así como tampoco hemos obtenido respuesta alguna referente al informe final del perito valuador por el costo del bien. (VER NOTA 6)