

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO:**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO** al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo que mencionamos en los párrafos del 3 al 6 nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, 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 importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2001, dentro del activo se incluyen cuentas por cobrar por US\$506.230 (partes relacionadas por US\$465.993 y préstamos a terceros por US\$40.237), inversiones por US\$24.556; y, dentro de ingresos se incluyen US\$99.872, por los valores mencionados la Compañía no dispone de la documentación de soporte respectiva; las cuentas por cobrar no generan intereses en dicho periodo. Adicionalmente dentro de las obras en construcción se encuentra registrado diferencial cambiario (generado en el año 2000) por US\$366.476 e intereses por US\$62.834, cuyos valores no disponen de documentación de soporte.
4. No observamos la toma de inventarios físicos al 31 de diciembre del 2001, debido a que esa fecha fue anterior a nuestra contratación como auditores de la Compañía y no hemos podido satisfacernos de las cantidades del inventario aplicando otros procedimientos.

(Continúa en la siguiente página...)

Con oficinas en 300 ciudades
alrededor del mundo

Av. 12 de Octubre 1830 y Cordero
Edif. World Trade Center
Torre B • Piso 2
Casilla 17-21-01371
Teléfonos: (593-2) 2557173/174/178
Telefax: (593-2) 2231137
Quito - Ecuador
email: aena1@attglobal.net

Calle 5ta Este 102 entre la D y E
Ciudadela Nueva Kennedy
Edif. Los Claveles • Dpto. 01
Telefax: (593-4) 2283-257
Guayaquil - Ecuador

(Continuación...)

A los Accionistas de **CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO:**

5. No hemos recibido de parte de: instituciones financieras las confirmaciones a los saldos de las obligaciones bancarias por US\$12.095, cuentas por cobrar a accionistas por US\$241.486, cuentas por cobrar a terceros US\$79.253, cuentas por cobrar relacionadas por US\$90.230 y anticipos de clientes por US\$398.247 así como las confirmaciones de parte de los abogados de la Compañía.
6. Al 31 de diciembre del 2001, dentro de la cuenta inversiones se incluyen terrenos por US\$434.040 de los cuales la Compañía no mantiene los avalúos comerciales respectivos.
7. Al 31 de diciembre del 2001, el balance general y el estado de resultados muestran la utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta, la Compañía no ha registrado las provisiones respectivas para cubrir estos conceptos.
8. Al 31 de diciembre del 2001 se mantiene como obras en construcción y no se ha registrado en el estado de resultados los ingresos y los costos correspondientes a las viviendas concluidas y entregadas a sus clientes por US\$ 622.570 y US\$ 481.272 respectivamente (ver nota 10 y 5).
9. En nuestra opinión, excepto por a) el efecto de los ajustes si los hubiere por los asuntos mencionados en los párrafos del 3 al 6 y b) por el efecto de los ajustes por los asuntos mencionados en los párrafos 7 y 8 los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO** al 31 de diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
10. Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo por US\$404.055, originado principalmente por la cuenta anticipos de clientes por US\$501.405 (ver notas 1 y 10).

(Continúa en la siguiente página...)

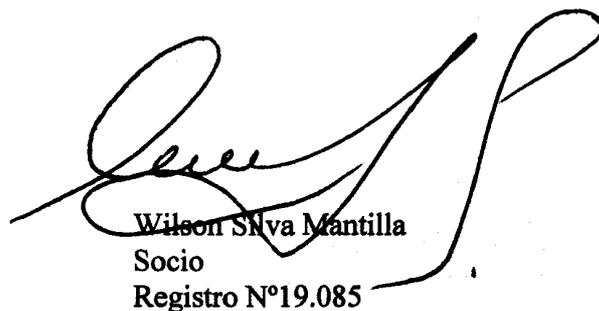
(Continuación...)

A los Accionistas de **CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO:**

11. Durante el año 2001, conforme se indica en la nota 15, la compañía efectuó transacciones importantes con compañías relacionadas.
12. Con el propósito de mejorar la situación económica del Ecuador, la misma que se agravó desde 1998, en enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, esto implicó, entre otras cosas: que la moneda de circulación oficial sea el dólar americano en vez del sucre, que los estados financieros cortados al 31 de marzo del 2000 sean convertidos de sucres a dólares americanos conforme a lo establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 y reforma de ciertas leyes a fin de adaptar el esquema jurídico del país a la dolarización de la economía. Pese a la adopción de las anteriores medidas, la situación económica del país al cierre del año 2000 ha mostrado una ligera recuperación y moderada estabilidad, la inflación del año en referencia fue alta. Durante el año 2001 la economía en el Ecuador, experimentó un mayor nivel de crecimiento y estabilidad que en el año anterior; sin embargo, existen otros factores que aún son inciertos y deben ser recuperados con medidas que debe adoptar el Gobierno, a fin de complementar todo el proceso de recuperación económica del país; la resolución de dichos aspectos está fuera del control de la Compañía y la misma no puede ser determinada a la fecha de este informe. Los estados financieros deben ser analizados considerando la situación antes mencionada.

BKR - Aena

Septiembre, 26 del 2002
Registro N° 221


Wilson Silva Mantilla
Socio
Registro N°19.085

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresados en dólares americanos)

NOTAS

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y equivalentes	3	59.028
Cuentas por cobrar comerciales	4	35.953
Otras cuentas por cobrar	6	535.319
Total activos corrientes		<u>630.300</u>

EQUIPOS	8	<u>267.883</u>
----------------	---	----------------

INVERSIONES	7	<u>461.591</u>
--------------------	---	----------------

OTROS ACTIVOS		<u>30.890</u>
----------------------	--	---------------

TOTAL DE ACTIVOS		<u><u>1.390.664</u></u>
-------------------------	--	-------------------------

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES:

Obligaciones bancarias	9	136.198
Anticipos clientes	10	501.405
Cuentas por pagar	11	357.589
Otras cuentas por pagar		39.163
Total pasivos corrientes		<u>1.034.355</u>

PASIVO A LARGO PLAZO:

Obligaciones bancarias	9	<u>36.902</u>
------------------------	---	---------------

TOTAL PASIVOS		<u>1.071.257</u>
----------------------	--	------------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	12	60.000
Reserva de capital		232.070
Utilidades retenidas		27.337
		<u>319.407</u>

TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>1.390.664</u></u>
--------------------------------------	--	-------------------------

Las notas adjuntas (1 a 15) forman parte de estos estados financieros

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
ESTADOS DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresados en dólares americanos)

VENTAS NETAS	14	391.457
COSTO DE VENTAS		<u>-225.340</u>
MARGEN BRUTO		<u>166.117</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		<u>-208.194</u>
PERDIDAS EN OPERACIONES		<u>-42.077</u>
OTROS (GASTOS) INGRESOS:		
Gastos financieros		-21.806
Otros ingresos, neto		<u>81.715</u>
Total		<u>59.909</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u><u>17.832</u></u>

Las notas adjuntas (1 a 15) forman parte de estos estados financieros

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresados en dólares americanos)

CAPITAL SOCIAL:

Saldo al comienzo y al final del año 60.000

RESERVA DE CAPITAL

Saldo al comienzo y al final del año 232.070

UTILIDADES RETENIDAS:

Saldo al inicio del año 9.505
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta 17.832
Saldo al final del año 27.337

TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Saldo al inicio del año 301.575
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta 17.832
Saldo al final del año 319.407

Las notas adjuntas (1 a 15) forman parte de estos estados financieros

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresados en dólares americanos)

FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES

DE OPERACION:

Recibido de clientes	441.293
Pagado a proveedores y empleados	-374.842
Intereses pagados	-21.806
Otros ingresos, neto	81.715
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>126.360</u>

FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES

DE INVERSION

Adquisición de propiedad, planta y equipo y efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>-206.945</u>
--	-----------------

FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES

DE FINANCIAMIENTO:

Incremento de obligaciones bancarias y efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>96.697</u>
---	---------------

CAJA Y EQUIVALENTES:

Incremento neto durante el año	16.112
Saldo al inicio del año	42.916
Saldo al final del año	<u><u>59.028</u></u>

(Continúa en la siguiente página ...)

Las notas adjuntas (1 a 15) forman parte de estos estados financieros

(Continuación...)

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresados en dólares americanos)

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON
EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE
ACTIVIDADES DE OPERACION:**

Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	17.832
Ajustes para conciliar la utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciación de propiedad, planta y equipo	16.892
Amortización cargos diferidos	11.496
Provisión para cuentas incobrables	3.108
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	49.836
Otros activos	-4.574
Otras cuentas por cobrar	-416.322
Cuentas por pagar a proveedores	436.279
Otras cuentas por pagar	11.813
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>126.360</u>

Las notas adjuntas (1 a 15) forman parte de estos estados financieros

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresadas en dólares americanos)

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA

La compañía se constituyó en la República del Ecuador el 23 de abril de 1999, como resultado de la escisión de Hormigonera Quito Cía. Ltda. su objetivo principal es la compraventa, construcción, promoción, comercialización de bienes inmuebles. Adicionalmente podrá operar como edificadora, lotizadora y urbanizadora de predios urbanos o rurales y en general como constructora de obras de cualquier clase.

Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo por 404.055, originado principalmente por los anticipos recibidos de los clientes por 501.405.

2. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Principios de contabilidad ecuatorianos.- Desde enero de 1999, están en vigencia las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). En el futuro, se está considerando adoptar todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, para aquellos aspectos que no estén considerados por las NEC, las NIC servirán como punto de referencia para la aplicación de los principios contables.

Los principios de contabilidad adoptados por la Compañía son los establecidos por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estos principios están basados en Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), estas normas requieren la presentación de información comparativa.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad y se encuentra en estudio la aplicación de varias Normas Internacionales; mientras ello ocurre, en aquellas situaciones que las NEC no consideren tratamientos contables se recomienda seguir los lineamientos que las NIC proveen.

Materiales de construcción.- Al costo promedio de adquisición a la fecha del balance general.

Construcciones en proceso: Corresponde a los costos incurridos en la construcción de los diferentes proyectos, y se aplicaran a resultados de acuerdo al método de obra terminada. Por presentación se netea con anticipos de clientes (Ver nota 10).

Equipos.- Los activos adquiridos hasta diciembre del 2000 al costo de adquisición ajustado; las compras efectuadas durante el año 2001 a su costo adquisición; se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil de los activos.

Provisión para cartera de dudosa recuperación.- Sirve para cubrir posibles pérdidas que se puedan producir en la recuperación de cartera, se establece con base a la evaluación individual de las cuentas.

Ingresos y costos .- Se contabilizan de acuerdo al método de obra terminada.

3. CAJA Y EQUIVALENTES

La cuenta está conformada por:

Caja chica	776
Bancos	58.252
	<u>59.028</u>

4. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

La cuenta está conformada por:

Clientes	39.061
Provisión para cuentas incobrables	-3.108
	<u>35.953</u>

El movimiento de la cuenta provisión para cuentas incobrables es el siguiente:

Saldo inicial	-
Provisión del año	3.108
Saldo final	<u>3.108</u>

5. OBRAS EN CONSTRUCCION

La cuenta está conformada por:

Costos	Gabriela	Alegría	Corcega	Buena- ventura	Nuestro Hogar	La Morita	Total
Materiales de construcción	1.170.024	320.016	349.505		100.420	37.441	1.977.406
Mano de obra directa	29.466	10.092	5.454				45.012
Terrenos				147.981			147.981
Mano de obra subcontratada	19.702	20.562	55.472				95.736
Diferencial cambiario	207.152	57.828	101.496				366.476
Intereses	52.453		10.381				62.834
Reexpresión monetaria	-84.376	-28.546	-70.770				-183.692
REI	-18.456	-5.268	-14.728				-38.452
Gastos de Administración	222.980	160.604	145.727	40.658			569.969
Inventarios	100.746	15.956	1.965				118.667
Varios	59.947	32.048	-103.230	13.264			2.029
Totales	1.759.638	583.292	481.272	201.903	100.420	37.441	3.163.966
% de avance de obra	14%	18%	(2) 100%	(1)	(1)	(1)	

Las obras en construcción se netean principalmente con anticipos de clientes (Ver nota 10).

- (1) Al 31 de diciembre estos valores representan pagos por trabajos iniciales para los proyectos.
- (2) Al 31 de diciembre del 2001 la construcción de este proyecto se encontraba concluido y la entrega de las viviendas se realizó en un 93%.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La cuenta está conformada por:

Cuentas por cobrar accionistas (1)	241.486
Cuentas por cobrar relacionadas (2)	227.873
Donoso Leonardo	40.237
Retenciones en la fuente	2.725
Préstamos empleados	14.138
Otros	8.860
	<u>535.319</u>

- (1) Corresponde a préstamos otorgados por la Compañía a su principal accionista; no se encuentran garantizados y no generan intereses.

(2) Incluye préstamos otorgados a sus relacionadas Expoarom y Casales Corcega por 133.643 y 90.864 respectivamente, no se encuentran garantizados y no generan intereses. (Ver nota 15)

7. INVERSIONES

La cuenta está conformada por:

Produfondos	2.995
CDRs Progreso (1)	12.320
Inversiones Ventanas	12.236
Terrenos Gabriela lote 2 y 3	395.149
Terreno Gabriela lote 4	19.484
Terreno Magdalena	19.407
	<u>461.591</u>

(1) Corresponde a inversiones realizadas en una institución financiera cerrada, se hallan respaldas por certificados de pasivos garantizados a la vista a nombre de Hormigonera Quito Cía. Ltda., no se ha registrado en resultados ninguna provisión por valuación de estas inversiones.

8. EQUIPOS

Los saldos del rubro al cierre del ejercicio son como siguen:

	<u>Tasa de Depreciación</u>	
Equipo de topografía	10%	6.284
Encofrados	20%	166.876
Equipo de computación	20%	8.972
Equipos de oficina	10%	916
Maquinaria y equipos	10%	63.679
Muebles y enseres	10%	828
Vehículos	20%	39.480
Equipo de seguridad – alarmas	10%	291
Herramientas	10%	3.901
Total		<u>291.227</u>
Depreciación acumulada		<u>-23.344</u>
Neto		<u>267.883</u>

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

Saldo inicial del año, neto	77.830
Adquisiciones	206.945
Depreciación	<u>-16.892</u>
Saldo al final del año, neto	<u>267.883</u>

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

La cuenta está conformada por:

Sobregiros	686
Préstamo Banco General Rumiñahui (1)	25.000
Proinco (3)	12.095
Solidario (2)	<u>98.417</u>
	<u>136.198</u>

(1) Este préstamo se encuentra a nombre del principal accionista a una tasa de interés 18% a 90 días plazo; este valor es parte de la cuenta por cobrar accionistas.

(2) Corresponde a créditos por 80.417 y 18.000 generan intereses a tasas del 20% y 17% a un plazo de 720 días y 180 días respectivamente.

(3) Préstamo por 48.997 a nombre de Hormigonera Quito a un interés del 18% anual a un plazo de 60 meses, 36.902 se encuentra clasificado en el pasivo a largo plazo.

10. ANTICIPOS DE CLIENTES

La cuenta está conformada por:

Casales Gabriela (1)	360.107
Casales Corcega (2)	<u>141.298</u>
	<u>501.405</u>

Los costos de obras en proceso se netean principalmente con los anticipos clientes a continuación el detalle:

Detalle	GABRIELA (1)		Buenaventura		Nuestro Hogar		La Morita	
	Anticipos clientes	Costos obra						
Total cuentas	-2.232.745	1.759.638	-	-201903	-52.613	-100.420	-27.544	37.441
Anticipos clientes	1.872.638	-1.759.638		201.903	52.613	100.420	27.544	-37.441
Totales (1)	-360.107	-	-	-	-	-	-	-

Detalle	Alegria		Corcega (2)	
	Anticipos clientes	Costos obra	Anticipos clientes	Costos obra
Totales (Nota 5)	-729.899	583.292	-622.570	481.272
Anticipos clientes	729.899	-583.292	481.272	-481.272
Totales (2)	-	-	-141.298	-

11. CUENTAS POR PAGAR

La cuenta está conformada por:

Proveedores	91.968
Cuentas por pagar compañías relacionadas (Nota 15)	246.390
Otras	19.231
	357.589

12. CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado consiste en 1.500.000 acciones ordinarias nominativas e indivisibles de S/. 1.000 valor nominal unitario; no se ha iniciado el trámite de cambio de valor nominal de las acciones a dólares americanos a la fecha de emisión de este informe.

13. IMPUESTO A LA RENTA

a) Conciliación tributaria.-

De acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía ha preparado la respectiva conciliación tributaria, un detalle de la misma es como sigue:

Utilidad antes de participación a trabajadores e	
Impuesto a la renta	17.832
(-) 15% Participación trabajadores	<u>- 2.675</u>
Base imponible para impuesto a la renta	15.157
25% Impuesto a la renta causado	3.789
(-) Retenciones en la fuente	<u>-2.725</u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>1.064</u>

b) Provisión de impuesto a la renta y participación a trabajadores.-

La compañía no ha registrado la provisión para la participación a trabajadores e impuesto a la renta.

14. VENTAS Y COSTOS DE VENTAS

Las ventas y el costo de ventas corresponden principalmente a la construcción de las obras: Altos de Guamaní y Plaza Arboleda.

15. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

a) El detalle de la cuenta es el siguiente:

	<u>Por cobrar</u> <u>(nota 6)</u>	<u>Por Pagar</u> <u>(nota 11)</u>
Hormigonera Quito HORQUITO Cía. Ltda.	-	-234.660
Transega	-	-11.730
Presur	3.366	-
Expoarom	133.643	-
Casales Corcega	90.864	-
	<u>227.873</u>	<u>-246.390</u>

b) Durante el año 2001, la Compañía efectuó las siguientes transacciones con empresas relacionadas:

	<u>Compra Hormigón</u>	<u>Transporte Hormigón</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Mampostería</u>
Homigonera Quito	295.130	-	-	-
Transgeca	-	11.730	-	-
Presur	-	-	-	3.366
Exporarom	-	-	224.507	-