ECON. FELIPE E. BLANCO MUÑOZ
Auditor Externo **SC-RNAE N° 065**

FEBLAM

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Guayaquil, Mayo 28 del 2001

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE:

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

Participo a ustedes que he auditado el Balance General adjunto de Materiales de Viviendas MAVISA S.A., al 31 de diciembre de 1999 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, en el que están consolidado los dos ejercicios impositivos de acuerdo a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley No. 99-24 "Ley para la Reforma de las Finanzas Públicas". Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la empresa Materiales de Viviendas MAVISA S.A. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los referidos estados financieros en base a la auditoría realizada.

La auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que se planifique y se efectúe la auditoría para obtener una seguridad razonable de si los estados financieros no contengan errores de importancia. Una auditoría incluye la revisión a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones expuestas en los estados financieros. También se considera la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que la auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

En mi criterio los estados financieros y anexos presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Materiales de Viviendas MAVISA S.A., al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el ejercicio fenecido de acuerdo con las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías, y con los principios de contabilidad generalmente aceptados en aquellos aspectos que no se oponen a, o no existen, disposiciones específicas en la Legislación Tributaria y Societaria del Ecuador.

La empresa ha dado cumplimiento con la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento que establecen y regulan la aplicación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros al 31 de diciembre de 1999.

Atentamente,

Econ. Felipe E. Blanco Muñoz
S.C.-RNAE #065
C.P.A. REG. # 11685

Cdla. Sauces 3 Mz. 188F V. 21 *Casilla N° 09-01-011246*
Teléfono: 801461 – 824792 - Fax: 804573 *Guayaquil – Ecuador*

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos		S/.	738,198.00
Cuentas por Cobrar		"	2,952,742,395.00
Inventarios		"	1,980,756,023.00
Total del Activo Corriente		S/.	4,934,236,616.00
ACTIVO FIJO			
Propiedades y equipos	S/. 7,890,455,409.00	S/.	7,890,455,409.00
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones Permanentes	S/. 26,000,000.00		
Otros activos	S/. 2,735,700,817.00	S/.	2,761,700,817.00
TOTAL DEL ACTIVO		S/.	15,586,392,842.00

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar		S/.	751,614,081.00
Obligaciones por Pagar		"	5,753,521,249.00
Impuestos por Pagar		"	39,477,139.00
Gastos acumulados por pagar		"	2,027,705,752.00
Total del Pasivo Corriente		S/.	8,572,318,221.00
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones por Pagar a Largo Plazo	S/. 2,358,886,411.00		
Cuentas por Pagar Cías.relacionadas	S/. 7,760,000.00		2,366,646,411.00
TOTAL DEL PASIVO		S/.	10,938,964,632.00
PATRIMONIO			
Capital Social		S/.	500,000,000.00
Aporte para futura capitalización		"	2,948,051,915.00
Reserva Legal		"	3,558,355.00
Reservas por revalorización del patrimonio		"	1,173,308,911.00
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores		"	22,509,029.00
TOTAL DEL PATRIMONIO		S/.	4,647,428,210.00
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		**S/.**	**15,586,392,842.00**

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

INGRESOS			
Ventas Netas		S/.	1,825,401,688.00
Otros Ingresos		"	178,471,862.00
TOTAL DE INGRESOS		S/.	2,003,873,550.00
MENOS COSTOS Y GASTOS VARIOS			
Costo de Ventas	S/. 1,734,572,234.00		
Gastos de Administración	" 298,844,288.00		
Gastos de Ventas	" 13,829,678.00		
Otros Gastos	" 508,099,383.00	S/.	2,555,345,583.00
PERDIDA NETA DEL EJERCICIO		**S/.**	**-551,472,033.00**

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

DETALLE	CAPITAL PAGADO	RESERVA LEGAL	APORTES FUTURA CAPI-TALIZACION	RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO	REEXPRESION MONETARIA	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
Saldo a Enero 1o. de 1999	30,000,000	3,558,355	——	555,421,947	198,641,519	22,509,029	810,130,850
Reexpresión Monetaria, 1999				540,501,227	19,744,218		560,245,445
Aportaciones 1999			3,277,051,915				3,277,051,915
Transferencias	470,000,000.00		-329,000,000	-141,000,000			------o------
Ajustes				218,385,737	-218,385,737		------o------
Saldo a Dic. 31 - 1999	500,000,000	3,558,355	2,948,051,915	1,173,308,911	-	22,509,029	4,647,428,210

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pèrdida del periodo	S/. <	551,472,033 >
Ajuste para conciliar la pèrdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operaciòn		
Depreciaciones	S/.	230,561,048
Ajustes años anteriores	S/.	868,542,248
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN:		
Aumento en cuentas por Cobrar	S/. <	1,902,777,614 >
Aumento de inventarios	S/. <	318,303,346 >
Aumento de cuentas por Pagar	S/.	44,851,156
Aumento en gastos acumulados	S/.	1,142,059,428
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPI	S/. <	-486,539,113 >
EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Aumento en Inversiones	S/. <	4,000,000 >
Aumento en Propiedades y Equipos	S/. <	626,515,547 >
EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIC	S/. <	630,515,547 >
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento de Prèstamos a Corto Plazo	S/.	128,954,898
Aumento de Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	S/. <	335,221,152 >
Aumento de Obligaciones por Pagar a Largo Plazo	S/.	1,313,510,289
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIA	S/.	1,107,244,035
Disminuciòn neto de efectivo	S/. <	9,810,625 >
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	S/.	10,548,823
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEI	S/.	738,198

NOTAS: A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

CONSTITUCION Y CONFORMACION DE SU CAPITAL SOCIAL:

La empresa Materiales de Viviendas MAVISA S.A. de nacionalidad ecuatoriana, fue constituida el 23 de Septiembre de 1980, inscrita de fojas 10539 a 10554, número 770 del Registro Mercantil, y anotada bajo el número 17781 del repertorio del 23 de Septiembre de 1980 en la ciudad de Guayaquil. El objeto principal de la empresa es la fabricación de materiales de construcción de elementos y materiales prefabricados, en general, en busca de soluciones integrales para el abaratamiento de las viviendas y urbanizaciones, para el cumplimiento de sus fines. La compañía puede importar, vender o comprar maquinarias, herramientas, materias primas, puede así mismo, celebrar actos o contratos. Que tengan relación con sus finalidades sociales y que esté permitido por las leyes ecuatorianas. Su capital social actual es de S/. 500.000.000,oo totalmente suscrito y pagado, dividido en 500.000 acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una. Las acciones se encuentran numeradas del cero cero uno al quinientos mil inclusive, firmadas por el Presidente y Gerente General de la compañía.

PRINCIPIOS GENERALES DE LA CONTABILIDAD.

La empresa de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus correspondientes reformas al Reglamento General de aplicación de impuesto a la renta, las resoluciones dictadas por la Superintendencia de Compañías y que contienen el reglamento de los principios Contables, lleva sus registros contables por el sistema de partida doble, en idioma castellano y en moneda nacional y de acuerdo con las prácticas contables de general aceptación, registró el movimiento económico y determinó los estados de situación financiera y de resultado.

SISTEMA DE CORRECION MONETARIA

De acuerdo con el Reglamento de Corrección Monetaria vigente y con el propósito de registrar los efectos de la inflación, la compañía reexpresó las cuentas no monetarias del balance general al 31 de diciembre de 1999, principalmente en base a la variación porcentual anual del índice nacional de precio al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), que para 1999 fue del 53%.

Las cuentas revalorizadas son las siguientes:

- Propiedades y equipos
- Patrimonio de los accionistas, excepto reexpresión monetaria.

El resultado neto de la revalorización fue registrado en la cuenta Reexpresión Monetaria. Esta cuenta, se presenta en el patrimonio de los accionistas.

ACTIVO

1.- CAJA Y BANCOS

Del Pacífico Cta. Cte.# 218188-6	S/.	302.00
Del Pacífico Cta. De Ahorros # 262048-0	"	63,988.00
Del Tunguragua Cta.Cte.#070002288-7	"	673,908.00
TOTAL DE SALDOS DE CAJA Y BANCOS	S/.	**738,198.00**

Analizando las conciliaciones bancarias y sus movimientos mensuales, se confirma que los saldos que reflejan son correctos.

2.- CUENTAS POR COBRAR

Clientes	S/.	1,166,434,027.00
Empleados	"	7,025,135.00
Impuestos anticipados		60,755,569.00
Compañias relacionadas	"	1,718,527,664.00
TOTAL DE CUENTAS POR COBRAR	**S/.**	**2,952,742,395.00**

Los saldos de estos rubros al 31 de diciembre de 1999, han sido ratificados mediante el análisis de muestreo de las cuentas corrientes, el programa de cobro establecido por la empresa se viene cumpliendo.

3.- INVENTARIOS

Materia prima	S/.	1,216,382,620.00
Productos terminados	"	761,600,539.00
Productos en proceso	"	2,772,864.00
TOTAL DE INVENTARIOS	**S/.**	**1,980,756,023.00**

Los controles efectuados en las bodegas respectivas según muestreo correspondiente, la revisión de cálculos y valoración de inventarios es realizada en base al costo promedio. Al 31 de diciembre de 1999 los inventarios no fueron reexpresados mediante la aplicación del sistema de corrección monetaria y sus costos no excede al valor de mercado.

4.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Están contabilizados al costo, más aumentos derivados de la corrección monetaria de activos, en base al índice de inflación, de acuerdo a las normas establecidas en el Reglamento de Corrección Monetaria. El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de linea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del ejercicio que se produce el gasto, excepto cuando se determina que representan adiciones y mejoras de importancia en cuyo caso se han activado.

ACTIVOS	VIDA ESTIMADA	% DEPRECIACION
Inmuebles	20 Años	5%
Maquinarias y Equipos	10 Años	10%
Muebles y Enseres	10 Años	10%
Equipos de Computación	5 Años	20%
Vehiculos	5 Años	20%

El rubro de Propiedades y Equipos está conformado de la siguiente manera:

Terrenos	S/.	1,001,566,645.00
Edificio e Instalaciones	"	3,688,054,409.00
Maquinarias y Equipos	"	4,040,282,961.00
Muebles y Enseres	"	10,754,101.00
Vehiculos	"	55,736,993.00
Proyectos en curso	"	212,195,030.00
	S/.	9,008,590,139.00
Menos depreciaciòn acumulada	"	1,118,134,730.00
Total de Propiedades y Equipos	S/.	7,890,455,409.00

Los movimientos de las cuentas del activo fijo, para el año 1999 son como sigue:

COSTOS MÁS REEXPRESION MONETARIA:

Saldo Inicial	S/.	7,599,151,193.00
Compras en el año	"	626,515,547.00
Correciòn monetaria del año	"	782,923,399.00
SALDO FINAL	S/.	9,008,590,139.00

DEPRECIACION ACUMULADA:

Saldo Inicial	S/.	676,825,513.00
Gasto del año	"	230,561,048.00
Correciòn monetaria del año	"	210,748,169.00
SALDO FINAL	S/.	1,118,134,730.00

El efecto neto resultante del ajuste por corrección monetaria se registra en la cuenta Reexprexión Monetaria. El incremento del patrimonio por la reexpresión de los activos fijos asciende a S/.572'175.230,00 en el año 1999.

6.- INVERSIONES PERMANENTES

En este rubro se presenta la suscripción de 20.000 acciones nominativas de S/. 1.000.- c/u suscrito con **URBANIZADORA CENTRAL COMPAÑÍA ANONIMA "URCECA"** y que asciende a la suma de S/. 20'000.000.- También suscribió 2.000 acciones nominativas de S/. 1.000 c/u con la compañía ***CODALIM S.A.*** *y que asciende a la suma de S/. 2'000.000.- y la compañía* SERCOMGRAF suscribió 4,000 acciones nominativas de $ 1,000.00 cada una y que suman S/. 4'000.000.- siendo el saldo total de esta cuenta al 31 de diciembre de 1999 de S/. 26'000.000.-

7.- OTROS ACTIVOS

En este rubro se encuentra contabilizado el diferencial cambiario, por la variación del tipo de cambio del dólar americano, que será amortizado en cinco años su saldo al 31 de diciembre de 1999 es de S/. 2.735'700.817.-

PASIVO

8.- CUENTAS POR PAGAR

Proveedores	S/.	630,902,462.00
Acreedores varios	"	120,711,619.00
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR	**S/.**	**751,614,081.00**

9.- OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO POR PAGAR

#OBLIGACION	INSTITUCION	FECHA VENCIM	V/DOLARES	V/SUCRES
9700176	Bco. Financorp S.A.	1998-06-08	3,990.00	83,989,500.00
9800539	Bco. Financorp S.A.	1999-03-30		23,000,000.00
CCI 15687	Bco. del Pacífico	1999-10-15	14,556.06	306,405,063.00
980066	Bco. Financorp S.A.	1999-12-16		175,886,411.00
CA 01001582	Bco. del Pacífico	2000-01-13		75,511,297.00
2150136123	Bco. La Previsora	2000-01-13		64,000,000.00
2150136109	Bco. La Previsora	2000-01-13	2,840.00	59,782,000.00
2150132787	Bco. La Previsora	2000-01-15	36,000.00	757,800,000.00
2150137751	Bco. La Previsora	2000-01-17	22,500.00	473,625,000.00
1E19990228	Bco. Tungurahua S.A.	2000-03-20		571,552,000.00
CCI 15687	Bco. del Pacífico	2000-04-16	14,556.06	306,405,063.00
CA 010005170	Bco. del Pacífico	2000-05-07		564,600,000.00
2150128011	Bco. La Previsora	2000-05-15	20,000.00	421,000,000.00
CF 039	Bco. del Pacífico	2000-06-07		475,008,967.00
980066	Bco. Financorp S.A.	2000-06-13		175,886,411.00
2150136111	Bco. La Previsora	2000-09-09		244,700,000.00
2150136111	Bco. La Previsora	2000-09-09	4,260.00	89,673,000.00
2150136135	Bco. La Previsora	2000-09-09		96,000,000.00
CCI 15687	Bco. del Pacífico	2000-10-16	14,556.06	306,405,063.00
980066	Bco. Financorp S.A.	2000-12-10		175,886,411.00
CCI 15687	Bco. del Pacífico	2001-04-16	14,556.06	306,405,063.00
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS POR PAGAR			147,814.24	5,753,521,249.00

10.- IMPUESTOS POR PAGAR

Retenciones a la Fuente (Saldo 1998)	S/.	6,236,372.00
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	"	33,240,767.00
TOTAL DE IMPUESTOS POR PAGAR	S/.	39,477,139.00

11.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

El el presente rubro se encuentran provisionados los intereses por pagar a instituciones financieras, beneficios sociales y obligaciones con el IESS, acumulado al 31 de diciembre de 1999.

11a.- INTERESES POR PAGAR

Banco del Pacífico	S/.	1,925,960,157.00
Bco. Financorp S.A.	"	3,450,000.00
Banco del Tungurahua	"	12,710,250.00
Banco La Previsora	"	72,291,043.00
TOTAL DE INTERESES POR PAGAR	S/.	2,014,411,450.00

Las provisiones de intereses efectuados por la empresa en el ejercicio que se audita, fueron realizadas en base a la tasa de interés anual acordado en cada institución bancaria y ajustado hasta el 31 de diciembre de 1999.

11b.- BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

15% Participación utilidadea a trabajadores	S/.	6,094,590.00
Décimo Tercer Sueldo	"	700,993.00
Décimo Cuarto Sueldo	"	408,716.00
Décimo Quinto Sueldo	"	64,482.00
Vacaciones	"	1,166,914.00
Bonificación 25%	"	1,377,436.00
TOTAL DE BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	S/.	9,813,131.00

Las provisiones están realizadas y calculadas en base a los artículos del Código de Trabajo. Los beneficios que correspondían pagar en el ejercicio económico de 1999 fueron cancelados en los establecidos.

11c- OBLIGACIONES CON EL IESS

Aportes individuales IESS	9.35%	S/.	749,611.00
Aportes patronales IESS	11.15%	"	893,922.00
Contribución SECAP	0.50%	"	40,086.00
Contribución IECE	0.50%	"	40,086.00
Fondo de reserva IESS		"	1,757,466.00
TOTAL DE OBLIGACIONES CON EL IESS		S/.	3,481,171.00

12- OBLIGACIONES BANCARIAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Banco Financorp S.A	Op. 980066 Vce. 2001-03-08	S/.	175,886,411.00
Banco del Pacífico	Op. CA01004133 Vce. 2004-01-15	"	2,183,000,000.00
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO POR PAGAR		S/.	2,358,886,411.00

13.- CUENTAS POR PAGAR CIAS. RELACIONADAS

En este rubro consta valor por pagar de S/.7'760.000,00 a la compañía Urbanizadora La Herradura S.A. (ULHSA).

14.- CAPITAL PAGADO

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre de 1999, está dividido en 500.000 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de un mil sucres cada una, numeradas del cero cero cero uno al quinientos mil inclusive.

15.- RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas del patrimonio de los accionistas, excepto los efectos de la corrección monetaria y de los resultados retenidos. El saldo de esta cuenta, está sujeto a la revalorización y no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado.

16.- REEXPRESION MONETARIA

Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de los accionistas. El saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 1999, de acuerdo a la Disposición Transitoria Quinta del Decreto Ejecutivo #1628 publicado en el Registro Oficial No.350 del 30 de diciembre de 1999, se transfirió a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio, el saldo transferido de S/.218'385.737,00 podrá ser capitalizado previo al pago del impuesto previsto en el numeral 6 del artículo 14 de la Ley No.51, publicada en el Registro Oficial No.349 del 31 de diciembre de 1993.

17.- TIPO DE CAMBIO

El tipo de cambio de libre mercado vigente al 31 de diciembre de 1999, utilizado para registrar activos y pasivos en moneda extranjera fue de $21,050 por U.S. Dólar.

18.- SITUACION FISCAL

Los estados financieros presentados al Servicio de Rentas Internas (SRI), han sido revisados por parte de la administración tributaria hasta el ejercicio económico de 1991.

19.- EVENTOS SUBSECUENTES

La Ley 2000-4 para la Transformación Económica del Ecuador, publicada en el suplemento del R.O. No.34 del 13 de marzo del 2000, introduce reformas a la Ley de Régimen Monetario y Bancario del Estado y otros cuerpos legales relacionados con la implantación del nuevo esquema monetario de la dolarización. Esta Ley obligará, a partir del 1 de abril del 2000, a convertir los estados financieros expresados en sucres a estados financieros expresados en U.S. dólares. Lo que podría afectar la comparabilidad de los mismos en el año 2000, con respecto a ejercicios anteriores, como también, una reforma laboral que asegura el acceso a las fuentes de trabajo y la competitividad de las empresas nacionales.